

**REKONSTRUKSI KEABSAHAN JUAL BELI TANAH RESTAN DI
KAWASAN TRANSMIGRASI DALAM PERSPEKTIF HUKUM
AGRARIA DAN UNDANG-UNDANG KETRANSMIGRASIAN
(RECONSTRUCTION OF THE LEGALITY OF RESIDUAL LAND
TRANSACTIONS IN TRANSMIGRATION AREAS FROM THE
PERSPECTIVE OF AGRARIAN LAW AND TRANSMIGRATION LAW)**

Febi Ruspani, Hairin Tasmin, M. Ade Fahrizal dan Varaly Aiditya Lavidia

Magister Kenotariatan, Universitas Jambi

Korespondensi Penulis : Andromeda.tasti@gmail.com, hairinyin0@gmail.com,
adefahrizal7@gmail.com, vareladitya1@gmail.com

Ruspani, Febi, Hairin Tasmin, M. Ade Fahrizal dan Varaly Aiditya Lavidia. *Rekonstruksi Keabsahan Jual Beli Tanah Restan di Kawasan Transmigrasi dalam Perspektif Hukum Agraria dan Undang-Undang Ketransmigrasian*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Akta notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dalam hukum perdata. Keabsahan akta otentik sangat bergantung pada terpenuhinya syarat formil dan materiil sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Permasalahan muncul apabila dalam proses pembuatan akta terdapat kesalahan atau kelalaian yang menyebabkan akta tidak memenuhi syarat keabsahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab notaris terhadap keabsahan akta otentik serta akibat hukum yang timbul apabila akta tersebut tidak memenuhi syarat keabsahan dalam perspektif hukum perdata. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris memiliki tanggung jawab besar dalam memastikan keabsahan akta yang dibuatnya melalui penerapan prinsip kehati-hatian. Akta yang tidak memenuhi syarat keabsahan dapat kehilangan sifat keotentikannya sehingga berdampak pada kekuatan pembuktian, serta menimbulkan akibat hukum berupa batal demi hukum, dapat dibatalkan, maupun degradasi menjadi akta di bawah tangan. Oleh karena itu, diperlukan profesionalitas dan ketelitian notaris dalam menjalankan jabatannya guna menjamin kepastian hukum.

Kata kunci: Akta Otentik, Tanggung Jawab Notaris, Keabsahan Akta, Hukum Perdata

ABSTRACT

Notarial deeds as authentic instruments possess perfect evidentiary value in civil law. The validity of an authentic deed depends on the fulfillment of formal and material requirements in accordance with applicable laws and regulations.

Problems arise when errors or negligence occur in the drafting process, resulting in the deed failing to meet validity requirements. This study aims to analyze the responsibility of notaries for the validity of authentic deeds and the legal consequences arising when such deeds fail to meet validity requirements from a civil law perspective. This research employs a normative legal method using statutory and conceptual approaches. The results indicate that notaries bear significant responsibility in ensuring the validity of deeds through the application of the prudential principle. Deeds that fail to meet validity requirements may lose their authenticity, thereby affecting their evidentiary value and resulting in legal consequences such as nullity, voidability, or degradation into private deeds. Therefore, professionalism and diligence of notaries are essential to ensure legal certainty.

Keywords: *Authentic Deed, Notary Responsibility, Validity, Civil Law*

A. PENDAHULUAN

Program transmigrasi merupakan salah satu kebijakan strategis pemerintah Indonesia yang bertujuan untuk mewujudkan pemerataan penduduk, peningkatan kesejahteraan masyarakat, serta percepatan pembangunan di wilayah-wilayah yang masih kurang berkembang. Kebijakan ini memiliki dimensi sosial, ekonomi dan hukum yang saling berkaitan, terutama dalam hal penguasaan dan pemanfaatan tanah sebagai sumber utama kehidupan masyarakat transmigran. Dalam pelaksanaannya, pemerintah menyediakan lahan yang dibagi ke dalam beberapa kategori, yaitu Lahan Pekarangan (LP), Lahan Usaha I (LU I) dan Lahan Usaha II (LU II), yang diberikan kepada transmigran sebagai sarana tempat tinggal dan penghidupan.¹

Namun demikian, dalam praktiknya tidak seluruh lahan dalam kawasan transmigrasi dapat dialokasikan secara merata kepada transmigran. Terdapat sisa lahan yang tidak terbagi, baik karena faktor teknis, geografis, maupun perencanaan, yang dikenal dengan istilah tanah restan. Tanah restan ini pada dasarnya merupakan bagian dari kawasan transmigrasi yang belum diberikan haknya kepada individu, sehingga secara hukum masih berada dalam penguasaan negara atau termasuk dalam Hak Pengelolaan (HPL) instansi pemerintah yang berwenang.² Oleh karena itu, tanah restan bukan merupakan tanah bebas yang dapat dimiliki atau diperjualbelikan secara bebas oleh masyarakat.

¹ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, p.32.

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2020, p.17.

Permasalahan hukum muncul ketika tanah restan tersebut diperjualbelikan oleh masyarakat atau oknum tertentu kepada pihak lain tanpa dasar hukum yang sah. Praktik jual beli ini umumnya dilakukan secara di bawah tangan dengan menggunakan bukti sederhana seperti kuitansi atau surat keterangan dari aparat desa.³ Transaksi semacam ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum yang berlaku dengan praktik di lapangan, yang seringkali dipicu oleh kebutuhan ekonomi masyarakat, rendahnya pemahaman hukum, serta lemahnya pengawasan dari pihak berwenang.

Dalam perspektif hukum agraria nasional, penguasaan dan peralihan hak atas tanah harus tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya.⁴ Prinsip dasar dalam hukum agraria Indonesia menegaskan bahwa setiap hak atas tanah harus memiliki dasar hukum yang jelas serta harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum.⁵ Oleh karena itu, tanah yang masih berstatus sebagai tanah negara atau bagian dari HPL tidak dapat dialihkan haknya melalui mekanisme jual beli oleh pihak yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut.

Dalam hukum perdata, keabsahan suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu dan sebab yang halal.⁶ Dalam konteks jual beli tanah restan, syarat mengenai “objek tertentu” dan “sebab yang halal” menjadi sangat krusial. Apabila objek yang diperjualbelikan bukan merupakan hak milik yang sah dari penjual, maka perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang cacat hukum dan berpotensi batal demi hukum.^{7,8}

³ Ahmad Redi, *Problematisasi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol.29, No.1 (2022).

⁴ Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

⁵ *Ibid.*

⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Perdata Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2020.

⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta, 2021, p.113.

⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Perikatan*, Liberty, Yogyakarta, 2020.

Praktik jual beli tanah restan di bawah tangan juga bertentangan dengan asas publisitas dalam hukum pertanahan, yang mengharuskan setiap peralihan hak atas tanah didaftarkan di kantor pertanahan. Tanpa adanya pendaftaran, maka peralihan hak tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dan tidak memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya bagi pembeli yang beritikad baik. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang berpotensi memicu sengketa di kemudian hari.

Permasalahan ini semakin kompleks apabila dikaitkan dengan aspek sosial dan ekonomi masyarakat transmigran. Keterbatasan akses terhadap informasi hukum, kebutuhan ekonomi yang mendesak, serta kurangnya pengawasan dari pemerintah seringkali mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum.⁹ Kondisi ini menunjukkan bahwa persoalan tanah restan tidak hanya merupakan masalah hukum semata, tetapi juga berkaitan erat dengan faktor sosial dan ekonomi masyarakat.

Dalam praktik peradilan, sengketa yang berkaitan dengan tanah restan seringkali melibatkan berbagai aspek hukum sekaligus, baik hukum agraria, hukum perdata, maupun hukum administrasi negara.¹⁰ Banyak kajian menunjukkan bahwa sengketa pertanahan di kawasan transmigrasi berakar pada ketidakjelasan status tanah serta praktik peralihan hak yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum.¹¹ Kondisi tersebut menunjukkan pentingnya kepastian hukum dalam pengelolaan tanah restan guna mencegah terjadinya konflik yang berkepanjangan.¹²

Sehingga dengan demikian, diperlukan suatu kajian yuridis yang mendalam terkait dengan kedudukan hukum tanah restan dalam sistem Hukum Agraria Indonesia serta keabsahan dan akibat hukum dari praktik jual beli tanah tersebut.

⁹ Rina Kurniawati, *Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat dalam Perspektif Hukum*, Jurnal Notariat, Vol.7, No.2 (2022).

¹⁰ Dian Cahyaningrum, *Sengketa Keabsahan Akta Notaris dalam Praktik Peradilan*, Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol.11, No.2 (2023).

¹¹ Dian Cahyaningrum, *Peralihan Hak atas Tanah dan Konflik Agraria di Kawasan Transmigrasi*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol.20, No.2 (2023).

¹² Ahmad Redi, *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah di Kawasan Transmigrasi*, Jurnal RechtsVinding, Vol.11, No.2 (Agustus 2022), p.214.

Analisis ini menjadi penting untuk memberikan pemahaman yang komprehensif serta solusi terhadap permasalahan yang terjadi, sehingga dapat tercipta kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kedudukan hukum tanah restan dalam sistem Hukum Agraria di Indonesia?
2. Bagaimana keabsahan dan akibat hukum dari praktik jual beli tanah restan yang dilakukan di bawah tangan?

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Tanah Restan dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia

Tanah restan dalam kawasan transmigrasi merupakan bagian dari tanah yang belum diberikan haknya kepada individu maupun badan hukum tertentu. Status tersebut menempatkan tanah restan sebagai bagian dari tanah negara yang berada dalam penguasaan langsung negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Negara memiliki kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, serta hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah guna mewujudkan kemakmuran rakyat secara menyeluruh.¹³ Kedudukan ini menunjukkan bahwa tanah restan tidak dapat diposisikan sebagai objek kepemilikan privat sebelum adanya pemberian hak secara sah oleh negara.

Keberadaan tanah restan tidak dapat dilepaskan dari sistem perencanaan dalam program transmigrasi. Pembagian lahan kepada transmigran yang meliputi Lahan Pekarangan (LP), Lahan Usaha I (LU I) dan Lahan Usaha II (LU II) seringkali menyisakan sebagian lahan yang belum terdistribusi. Tanah yang tidak teralokasikan tersebut kemudian dikategorikan sebagai tanah restan. Fungsi dari tanah restan pada dasarnya bersifat strategis karena diperuntukkan sebagai cadangan negara yang dapat digunakan untuk kepentingan pembangunan, baik dalam bentuk fasilitas umum, fasilitas sosial, maupun pengembangan wilayah transmigrasi di masa yang akan datang.¹⁴

¹³ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, p.89

¹⁴ *Ibid.*, p.90

Kedudukan hukum tanah restan harus dipahami secara komprehensif agar tidak terjadi kesalahan interpretasi di tengah masyarakat. Penguasaan fisik atas tanah oleh masyarakat seringkali dianggap sebagai dasar timbulnya hak kepemilikan. Pemahaman tersebut tidak sejalan dengan prinsip hukum agraria nasional yang menegaskan bahwa hak atas tanah hanya dapat diperoleh melalui mekanisme hukum yang sah. Mekanisme tersebut meliputi pemberian hak oleh negara, pengakuan hak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta pendaftaran tanah sebagai bentuk legalisasi hak.¹⁵

Pendekatan yang digunakan dalam menganalisis kedudukan hukum tanah restan adalah Teori Kepastian Hukum (*Legal Certainty Theory*). Teori ini menekankan bahwa hukum harus memberikan kejelasan, konsistensi dan prediktabilitas dalam penerapannya. Kepastian hukum menjadi syarat utama dalam menciptakan ketertiban sosial serta melindungi hak-hak masyarakat. Tanah restan yang tidak memiliki kejelasan status kepemilikan individual berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum apabila dimanfaatkan tanpa dasar hukum yang sah.

Kondisi empiris menunjukkan adanya praktik penguasaan tanah restan oleh masyarakat yang didorong oleh kebutuhan ekonomi serta keterbatasan akses terhadap lahan. Penguasaan tersebut sering berlangsung dalam jangka waktu yang lama sehingga menimbulkan persepsi adanya legitimasi kepemilikan. Persepsi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum apabila tidak didukung oleh bukti formal yang diakui oleh negara. Sistem hukum agraria Indonesia tidak mengakui kepemilikan tanah yang hanya didasarkan pada penguasaan fisik tanpa adanya dasar yuridis yang sah.

Aspek lain yang memperkuat kedudukan hukum tanah restan adalah keberadaannya dalam kerangka Hak Pengelolaan (HPL).¹⁶ Secara yuridis, tanah pada kawasan transmigrasi pada dasarnya merupakan tanah negara yang pengelolaannya dapat diberikan pada instansi pemerintah melalui Hak Pengelolaan.

¹⁵ Rahmat Ramadhani, *Sengketa Tanah dalam Kawasan Transmigrasi*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.12, No.2 (2023).

¹⁶ Muhammad Fauzan, *Kedudukan Hak Pengelolaan dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Jurnal RechtsVinding, Vol.11, No.1 (2022).

Ketentuan mengenai Hak Pengelolaan diatur dalam Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.¹⁷ Kewenangan tersebut meliputi perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, pemanfaatan tanah, serta penyerahan bagian-bagian tanah kepada pihak lain. Oleh karena itu, tanah restan yang masih berada dalam lingkup Hak Pengelolaan tidak dapat dialihkan secara bebas tanpa persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan maupun tanpa memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

Sistem administrasi pertanahan di Indonesia juga menegaskan bahwa setiap hak atas tanah harus didaftarkan untuk memperoleh pengakuan hukum. Pendaftaran tanah memiliki fungsi sebagai alat bukti yang kuat mengenai kepemilikan tanah serta memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak.¹⁹ Tanah restan yang belum didaftarkan sebagai hak milik atas nama individu tidak memenuhi syarat sebagai objek peralihan hak secara sah. Keadaan ini menyebabkan setiap transaksi terhadap tanah restan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.²⁰

Ketidakjelasan pemahaman masyarakat terhadap status tanah restan dalam praktiknya berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan, terutama ketika terjadi penguasaan atau peralihan hak yang tidak disertai alas hak yang jelas maupun tidak melalui prosedur sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Beberapa penelitian menunjukkan bahwa konflik pertanahan di kawasan transmigrasi umumnya dipicu oleh lemahnya administrasi pertanahan, ketidakjelasan status penguasaan tanah, serta rendahnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur peralihan hak atas tanah. Sengketa tersebut dapat melibatkan masyarakat, pihak swasta, maupun pemerintah sebagai pihak yang memiliki

¹⁷ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*, PP No.18 Tahun 2021, LN Tahun 2021 No.28, TLN No.6630.

¹⁸ Wulan Sari, *Penguasaan Tanah Tanpa Hak dalam Perspektif Hukum Agraria*, Jurnal Agraria, Vol.10, No.1 (2022).

¹⁹ Budi Santoso, *Kepastian Hukum dalam Akta Notaris*, Jurnal Perspektif Hukum, Vol.7, No.1 (2024).

²⁰ *Ibid.*

kewenangan pengelolaan tanah negara. Oleh karena itu, diperlukan penguatan edukasi hukum pertanahan kepada masyarakat serta pengawasan administratif oleh pemerintah guna meminimalisasi potensi konflik di kawasan transmigrasi.²¹

Kedudukan hukum tanah restan yang jelas sebagai tanah negara memberikan implikasi bahwa setiap pemanfaatannya harus tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku. Tanah tersebut tidak dapat diperjualbelikan secara sah oleh pihak yang tidak memiliki hak. Setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui prosedur yang ditetapkan, termasuk adanya pemberian hak oleh negara dan pendaftaran tanah. Kepatuhan terhadap prosedur tersebut menjadi kunci dalam menjamin keabsahan perbuatan hukum di bidang pertanahan.

Kepastian hukum terhadap tanah restan memiliki peran penting dalam menciptakan stabilitas sosial dan ekonomi di kawasan transmigrasi. Kejelasan status hukum tanah akan memberikan perlindungan bagi masyarakat serta mencegah terjadinya praktik-praktik yang merugikan. Kepastian hukum juga berfungsi sebagai instrumen untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum agraria yang berlaku.

Keseluruhan uraian tersebut menunjukkan bahwa tanah restan memiliki kedudukan hukum yang tegas dalam sistem hukum agraria Indonesia sebagai tanah negara yang belum diberikan haknya kepada individu. Status tersebut menempatkan tanah restan di bawah kewenangan negara dan tidak dapat dimanfaatkan secara bebas tanpa dasar hukum yang sah. Kejelasan kedudukan hukum ini menjadi faktor penting dalam mewujudkan kepastian hukum, mencegah konflik pertanahan, serta menjamin tertib administrasi di bidang pertanahan.

2. Keabsahan dan Akibat Hukum Jual Beli Tanah Restan di Bawah Tangan

Praktik jual beli tanah restan yang dilakukan di bawah tangan merupakan fenomena yang cukup sering terjadi di kawasan transmigrasi. Transaksi tersebut umumnya dilakukan tanpa melalui prosedur hukum yang sah, seperti tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa pendaftaran di kantor pertanahan.

²¹ Rinitami Njatrijani, *Problematisasi Sengketa Pertanahan dalam Perspektif Hukum Agraria*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol.30, No.1 (2023), p.101

Kondisi ini mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara praktik di lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sekaligus menimbulkan persoalan serius terkait keabsahan hukum serta akibat hukum dari perbuatan tersebut.²²

Keabsahan suatu perjanjian dalam hukum perdata ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.^{23,24} Syarat tersebut meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu dan sebab yang halal. Unsur objek tertentu menjadi sangat penting dalam jual beli tanah restan karena objek yang diperjualbelikan masih berstatus tanah negara. Penjual tidak memiliki hak kepemilikan yang sah atas tanah tersebut, sehingga perjanjian tidak memenuhi syarat objektif. Kondisi ini menyebabkan perjanjian jual beli tanah restan dapat dinyatakan batal demi hukum (*null and void*).²⁵

Ketentuan hukum agraria mempertegas bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui prosedur yang sah, yaitu dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan di kantor pertanahan. Prosedur tersebut merupakan bentuk pengakuan negara terhadap peralihan hak dan menjadi dasar bagi timbulnya kepastian hukum. Peralihan hak yang dilakukan tanpa akta otentik dan tanpa pendaftaran tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak diakui dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Aspek penting yang perlu diperhatikan dalam transaksi jual beli tanah adalah peran notaris sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN).^{26,27} Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti yang sempurna dalam hukum perdata.²⁸ Dalam konteks pertanahan, notaris yang juga

²² Rina Kurniawati, *Penyalahgunaan Akta dalam Praktik Pertanahan*, Jurnal Notariat, Vol.7, No.2 (2022).

²³ Munir Fuady, *Hukum Perdata Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020.

²⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

²⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan pada Umumnya*, Kencana, Jakarta, 2021.

²⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Jabatan Notaris*, UU No.30 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No.117, TLN No.4432.

²⁷ Indonesia, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, UU No.2 Tahun 2014, LN Tahun 2014 No.3, TLN No.5491.

²⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2020.

merangkap sebagai PPAT memiliki peran strategis dalam memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁹

Peran notaris tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak.³⁰ Notaris harus memastikan bahwa objek transaksi memiliki status hukum yang jelas serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.^{31,32} Transaksi jual beli tanah restan yang dilakukan tanpa melalui notaris atau PPAT menunjukkan adanya pengabaian terhadap fungsi preventif notaris dalam mencegah terjadinya perbuatan hukum yang tidak sah.

Ketiadaan akta otentik dalam jual beli tanah restan menyebabkan lemahnya kekuatan pembuktian bagi para pihak.^{33,34} Dokumen seperti kuitansi atau surat keterangan desa hanya memiliki kekuatan sebagai alat bukti di bawah tangan yang tidak memberikan kepastian hukum yang kuat.^{35,36} Akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna, baik secara formil maupun materiil, sehingga ketiadaannya dalam transaksi tanah menjadi faktor utama yang melemahkan posisi hukum para pihak.³⁷

Analisis terhadap permasalahan jual beli tanah restan tidak hanya dapat dilihat dari perspektif kepastian hukum, tetapi juga harus mempertimbangkan aspek keadilan dan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya pembeli yang beritikad baik. Dalam praktiknya, banyak transaksi tanah restan dilakukan oleh masyarakat karena faktor kebutuhan ekonomi dan keterbatasan akses terhadap prosedur administratif pertanahan. Oleh sebab itu, pendekatan yang semata-mata menitikberatkan pada legalitas formal tanpa mempertimbangkan kondisi sosial masyarakat berpotensi mengabaikan nilai keadilan substantif.

²⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2021.

³⁰ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2021.

³¹ Emei Dwinanarhati Setiamandani, *Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik: Studi tentang Pemalsuan Identitas Diri Penghadap*, Literasi Nusantara, Malang, 2022.

³² Andika Wijaya, *Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Verifikasi Identitas Penghadap*, Jurnal Kenotariatan, Vol.6, No.2 (2022).

³³ Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2020.

³⁴ I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, *Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Perspektif Hukum Perdata*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol.52, No.2 (2022).

³⁵ Fajar Nugraha, *Kedudukan Akta di Bawah Tangan dalam Pembuktian Perdata*. Jurnal Rechtsidee, Vol.9, No.1 (2022).

³⁶ Yoyon Mulyana Darusman, *Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta Notaris*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol.28, No.3 (2021).

³⁷ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Rajawali Pers, Jakarta, 2020.

Teori Kepastian Hukum memang menekankan bahwa setiap perbuatan hukum harus dilakukan berdasarkan aturan yang jelas dan prosedur yang sah agar tercipta ketertiban dan perlindungan hukum. Dalam konteks jual beli tanah restan, transaksi yang dilakukan di bawah tangan dan tanpa persetujuan pejabat berwenang berpotensi menimbulkan ketidakpastian mengenai status hak atas tanah tersebut. Namun demikian, dalam perspektif keadilan, pembeli yang beritikad baik juga harus memperoleh perlindungan hukum karena pada dasarnya mereka melakukan transaksi dengan keyakinan bahwa tanah yang diperjualbelikan dapat dimiliki secara sah.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik merupakan bagian dari prinsip keadilan dalam hukum pertanahan. Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya juga menempatkan itikad baik sebagai unsur penting dalam menentukan perlindungan hukum terhadap pihak pembeli. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tanah restan seharusnya tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum formal, tetapi juga memperhatikan keseimbangan antara kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum.³⁸

Dalam konteks tersebut, pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menciptakan mekanisme legalisasi atau penataan administratif terhadap penguasaan tanah restan yang telah berlangsung lama di masyarakat. Pendekatan represif semata tanpa solusi administratif justru dapat menimbulkan ketidakadilan sosial dan memperbesar konflik agraria. Oleh karena itu, diperlukan kebijakan yang tidak hanya menjamin kepastian status tanah, tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan menguasainya secara nyata.³⁹

Akibat hukum dari jual beli tanah restan di bawah tangan sangat merugikan, khususnya bagi pihak pembeli. Pembeli tidak memperoleh hak kepemilikan yang sah dan tidak dapat mendaftarkan tanah tersebut ke kantor pertanahan. Ketiadaan sertifikat sebagai bukti hak menyebabkan pembeli tidak memiliki perlindungan hukum terhadap klaim pihak lain maupun terhadap kemungkinan pengambilalihan oleh negara.

³⁸ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, p.19.

³⁹ Fence M. Wantu, *Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata*, Jurnal Dinamika Hukum, Vol.12, No.3 (September 2012), p.123

Kerugian tersebut juga berdampak pada aspek yang lebih luas, yaitu terganggunya tertib administrasi pertanahan. Transaksi yang tidak sah dapat menimbulkan konflik kepemilikan serta sengketa yang berkepanjangan. Sengketa tersebut seringkali sulit diselesaikan karena tidak adanya bukti hukum yang kuat yang dapat dijadikan dasar oleh pengadilan dalam mengambil keputusan.⁴⁰

Kemungkinan timbulnya tanggung jawab hukum juga tidak dapat diabaikan. Pihak yang memperjualbelikan tanah restan tanpa hak dapat dikenakan sanksi administratif maupun sanksi pidana apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, seperti penipuan atau pemalsuan.⁴¹ Notaris dalam hal ini memiliki peran penting sebagai penjaga kepastian hukum untuk mencegah terjadinya perbuatan hukum yang tidak sah melalui fungsi pengawasan dan penyuluhan hukum.^{42,43}

Praktik peradilan menunjukkan bahwa hakim cenderung menolak memberikan perlindungan hukum terhadap transaksi jual beli tanah yang tidak memenuhi prosedur yang sah. Pendekatan ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum yang menuntut bahwa setiap perbuatan hukum harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Putusan pengadilan yang konsisten dalam hal ini menjadi bentuk penegakan hukum yang bertujuan untuk menjaga ketertiban di bidang pertanahan.⁴⁴

Keseluruhan uraian menunjukkan bahwa jual beli tanah restan di bawah tangan tidak memiliki keabsahan hukum dan menimbulkan berbagai akibat hukum yang merugikan. Peran notaris sebagai pejabat umum menjadi sangat penting dalam memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan sesuai dengan hukum. Kepastian hukum hanya dapat terwujud apabila masyarakat memahami dan mematuhi prosedur hukum yang berlaku dalam setiap perbuatan hukum di bidang pertanahan.

⁴⁰ Rudi Hartono, *Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Jual Beli Tanah*, Jurnal Yudisial, Vol.16, No.1 (2024).

⁴¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Program Pascasarjana FH UI, Jakarta, 2021.

⁴² Lilis Suryani, *Perlindungan Hukum Pembeli Tanah di Bawah Tangan*, Jurnal Hukum Perdata, Vol.5, No.2 (2023).

⁴³ Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2022.

⁴⁴ Rudi Hartono, *Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Jual Beli Tanah*, Jurnal Yudisial, Vol.16, No.1 (2024).

C. PENUTUP

Kedudukan hukum tanah restan dalam sistem hukum agraria Indonesia pada dasarnya merupakan tanah negara yang belum diberikan haknya kepada perseorangan maupun badan hukum tertentu, sehingga pengelolaannya tetap berada dalam penguasaan negara atau melalui Hak Pengelolaan (HPL) instansi pemerintah. Oleh karena itu, tanah restan tidak dapat diperjualbelikan secara bebas tanpa memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini menemukan bahwa praktik jual beli tanah restan di bawah tangan masih banyak terjadi karena faktor kebutuhan ekonomi masyarakat, lemahnya pengawasan pemerintah, serta rendahnya pemahaman hukum mengenai status tanah. Meskipun secara normatif transaksi tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian karena objek tanah belum dapat dialihkan, dalam praktik sosial transaksi tersebut tetap diakui masyarakat sebagai bentuk legitimasi sosial atas penguasaan tanah. Temuan ini menunjukkan adanya kesenjangan antara hukum positif dengan realitas sosial yang berkembang di masyarakat transmigrasi.

Penelitian ini juga menemukan bahwa pendekatan yang hanya menitikberatkan pada kepastian hukum formal belum mampu memberikan perlindungan hukum dan rasa keadilan bagi masyarakat, khususnya pembeli yang beritikad baik. Akibat hukum dari jual beli tanah restan di bawah tangan meliputi tidak sahnya peralihan hak, lemahnya kekuatan pembuktian, serta potensi timbulnya sengketa pertanahan di kemudian hari. Oleh sebab itu, diperlukan kebijakan hukum yang lebih komprehensif melalui penataan administrasi pertanahan, penguatan pengawasan pemerintah, serta mekanisme legalisasi terhadap penguasaan tanah yang telah berlangsung lama di masyarakat. Dengan demikian, penyelesaian persoalan tanah restan tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum, tetapi juga harus memperhatikan aspek keadilan sosial dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. 2021. *Hukum Notaris Indonesia*. (Bandung: Refika Aditama).
- Agustina, Rosa. 2021. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Jakarta: Program Pascasarjana FH UI).
- Anshori, Abdul Ghofur. 2020. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*. (Yogyakarta: UII Press).
- Darus, M. Luthfan Hadi. 2021. *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*. (Yogyakarta: UII Press).
- Fuady, Munir. 2020. *Hukum Perdata Kontemporer*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Harsono, Boedi. 2020. *Hukum Agraria Indonesia*. (Jakarta: Universitas Trisakti).
- Hernoko, Agus Yudha. 2021. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Kencana).
- HS, Salim. 2020. *Teknik Pembuatan Akta Notaris*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Khairandy, Ridwan. 2020. *Hukum Perdata Indonesia*. (Yogyakarta: FH UII Press).
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan pada Umumnya*. (Jakarta: Kencana).
- Rahardjo, Satjipto. 2006. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Setiamandani, Emei Dwinanarhati. 2022. *Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik: Studi tentang Pemalsuan Identitas Diri Penghadap*. (Malang: Literasi Nusantara).
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. 2022. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. (Bandung: Mandar Maju).
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 2020. *Hukum Perdata: Hukum Perikatan*. (Yogyakarta: Liberty).
- Subekti. 2020. *Hukum Pembuktian*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Supriadi. 2021. *Hukum Agraria*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Sutedi, Adrian. 2020. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Cahyaningrum, Dian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Konflik Agraria di Kawasan Transmigrasi*. Jurnal Legislasi Indonesia. Vol.20. No.2 (2023).
- Cahyaningrum, Dian. *Sengketa Keabsahan Akta Notaris dalam Praktik Peradilan*. Jurnal Hukum dan Peradilan. Vol.11. No.2 (2023).
- Darusman, Yoyon Mulyana. *Degradasi Kekuatan Pembuktian Akta Notaris*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum. Vol.28. No.3 (2021).
- Fauzan, Muhammad. *Kedudukan Hak Pengelolaan dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*. Jurnal RechtsVinding. Vol.11. No.1 (2022).
- Handayani, I Gusti Ayu Ketut Rachmi. *Kekuatan Pembuktian Akta Otentik dalam Perspektif Hukum Perdata*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol.52. No.2 (2022).
- Hartono, Rudi. *Pertimbangan Hakim dalam Sengketa Jual Beli Tanah*. Jurnal Yudisial. Vol.16. No.1 (2024).
- Kurniawati, Rina. *Penyalahgunaan Akta dalam Praktik Pertanahan*. Jurnal Notariat. Vol.7. No.2 (2022).

- Kurniawati, Rina. *Praktik Jual Beli Tanah Tanpa Sertifikat dalam Perspektif Hukum*. Jurnal Notariat. Vol.7. No.2 (2022).
- Njatrijani, Rinitami. *Problematisasi Sengketa Pertanahan dalam Perspektif Hukum Agraria*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM. Vol.30. No.1 (2023).
- Nugraha, Fajar. *Kedudukan Akta di Bawah Tangan dalam Pembuktian Perdata*. Jurnal Rechtsidee. Vol.9. No.1 (2022).
- Ramadhani, Rahmat. *Sengketa Tanah dalam Kawasan Transmigrasi*. Jurnal Hukum dan Pembangunan. Vol.12. No.2 (2023).
- Redi, Ahmad Redi. *Problematisasi Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum. Vol.29. No.1 (2022).
- Redi, Ahmad. *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah di Kawasan Transmigrasi*. Jurnal RechtsVinding. Vol.11. No.2 (Agustus 2022).
- Santoso, Budi. *Kepastian Hukum dalam Akta Notaris*. Jurnal Perspektif Hukum. Vol.7. No.1 (2024).
- Sari, Wulan. *Penguasaan Tanah Tanpa Hak dalam Perspektif Hukum Agraria*. Jurnal Agraria. Vol.10. No.1 (2022).
- Suryani, Lilis. *Perlindungan Hukum Pembeli Tanah di Bawah Tangan*. Jurnal Hukum Perdata. Vol.5. No.2 (2023).
- Wantu, Fence M.. *Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim di Peradilan Perdata*. Jurnal Dinamika Hukum. Vol.12. No.3 (September 2012).
- Wijaya, Andika. *Prinsip Kehati-Hatian Notaris dalam Verifikasi Identitas Penghadap*. Jurnal Kenotariatan. Vol.6. No.2 (2022).

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.