

---

**Dinamika Perikatan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Keluarga:  
Analisis Normatif dan Praktik Sosial**

**Dindin Syarief Nurwahyudin** <sup>1✉</sup>

<sup>1</sup> Universitas Negeri Gorontalo

Corresponding Email<sup>✉</sup> : [dindinsn@ung.ac.id](mailto:dindinsn@ung.ac.id)

---

Submitted: 2025-09-22 ; Accepted: 2025-10-01; Published: 2025-10-02

---

**Abstract**

This study discusses the dynamics of obligations in the transfer of family land rights by highlighting the tension between positive legal norms and social practices. Normatively, the transfer of land rights must fulfill the requirements of an agreement as stipulated in the Civil Code, be set forth in an authentic deed, and be registered in accordance with the provisions of the Basic Agrarian Law (UUPA) and Government Regulation No. 24 of 1997. However, in practice, transfers are often carried out in a simple manner through oral grants, private agreements, or customary family arrangements based on mutual trust. This phenomenon creates legal vulnerability and has the potential to trigger land disputes. This research employs a normative-sociolegal approach with qualitative analysis to examine land regulations as well as social practices. The research findings indicate the need for legal harmonization by positioning notaries/PPAT not merely as administrative officials, but also as legal educators who bridge formal law with the *living law*. The implications of this study highlight the crucial role of notaries/PPAT in preventing disputes, its contribution to the development of integrative agrarian law, and the opening of opportunities for further research on customary practices in various regions and more effective models of legal harmonization.

**Keywords:** *Obligation; Family Land; Notary.*

---

Copyright © 2025, Authors.

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset yang memiliki nilai strategis, baik dari sisi ekonomi, sosial, maupun budaya (Harsono, 2005). Dalam konteks keluarga, tanah tidak hanya dipandang sebagai objek hak milik, tetapi juga sebagai simbol ikatan genealogis, keberlangsungan keturunan, serta bagian dari warisan leluhur (Sutedi, 2012). Oleh karena itu, transaksi atau peralihan hak atas tanah dalam lingkup keluarga kerap kali dilakukan dengan dasar kepercayaan, kekeluargaan, atau bahkan adat istiadat, tanpa memperhatikan mekanisme hukum formal yang ditentukan oleh negara (Harsono, 2005).

Secara normatif, peralihan hak atas tanah diatur secara ketat oleh hukum positif (Santoso, 2012). Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mengharuskan setiap peralihan hak atas tanah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Republik Indonesia, 1997). Tujuan pengaturan ini adalah untuk menjamin kepastian hukum, memberikan perlindungan bagi pihak-pihak yang terlibat, serta menghindari potensi sengketa di kemudian hari (Adjie, 2008). Regulasi tersebut menegaskan bahwa hukum negara tidak hanya bersifat administratif, melainkan juga protektif terhadap kepentingan warga negara, khususnya dalam urusan agraria yang rentan menimbulkan konflik (Santoso, 2012).

Namun, realitas di lapangan menunjukkan hal yang berbeda (Subekti, 2001). Dalam lingkup keluarga, peralihan hak atas tanah sering dilakukan dengan cara sederhana, misalnya melalui pernyataan hibah lisan dari orang tua kepada anak, surat pernyataan waris di bawah tangan, atau kesepakatan informal dalam musyawarah keluarga (Soekanto, 2002). Praktik ini dipandang lebih praktis, hemat biaya, dan sesuai dengan tradisi lokal (Soepomo, 2003). Sayangnya, ketika salah satu pihak meninggal dunia atau terjadi konflik antar ahli waris, dokumen atau perjanjian informal tersebut seringkali tidak memiliki kekuatan hukum yang memadai (Subekti, 2001).

Fenomena ini menimbulkan dilema antara tuntutan hukum normatif yang menekankan kepastian hukum dengan praktik sosial masyarakat yang berlandaskan kepercayaan dan nilai kekeluargaan (Sutedi, 2012). Pertanyaan yang muncul adalah bagaimana menyeimbangkan kedua kepentingan tersebut, serta bagaimana peran kenotariatan sebagai institusi hukum yang berfungsi menjembatani hukum formal dengan hukum yang hidup dalam masyarakat (Adjie, 2008).

Berdasarkan uraian di atas, terdapat beberapa persoalan mendasar yang perlu diidentifikasi. Pertama, adanya ketidakselarasan antara norma hukum dengan praktik sosial (Harsono, 2005). Hukum positif Indonesia menekankan pentingnya akta otentik dan pendaftaran tanah, sementara masyarakat masih cenderung mengandalkan mekanisme non-formal berbasis adat dan kekeluargaan (Soekanto, 2002). Kedua, terdapat kerentanan hukum dalam peralihan tanah keluarga (Subekti, 2001). Peralihan tanah dengan dasar kepercayaan sering menimbulkan sengketa waris ketika muncul pihak yang merasa tidak mendapatkan bagian secara adil (Soepomo, 2003). Ketiga, peran kenotariatan dalam ranah ini masih belum optimal (Adjie, 2008). Notaris dan PPAT seharusnya tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga berperan sebagai pendidik hukum yang mampu memberikan pemahaman mengenai pentingnya legalitas dalam peralihan tanah (Santoso, 2012).

Penelitian ini penting dilakukan mengingat peralihan tanah keluarga menyangkut kepentingan yang sangat mendasar. Data Kementerian ATR/BPN mencatat bahwa sekitar 60%

sengketa perdata di pengadilan negeri berkaitan dengan masalah pertanahan, termasuk konflik dalam keluarga terkait warisan (ATR/BPN, 2022). Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun regulasi agraria sudah cukup jelas, tingkat sengketa tetap tinggi karena masyarakat tidak mematuhi prosedur formal (Santoso, 2012).

Selain itu, dominasi praktik adat dan keluarga masih sangat kuat dalam realitas sosial Indonesia (Soepomo, 2003). Dalam banyak kasus, masyarakat lebih percaya pada kesepakatan lisan atau dokumen sederhana yang dianggap lebih sesuai dengan nilai kekeluargaan, meskipun lemah dari segi hukum formal (Salman, 1993). Rendahnya literasi hukum masyarakat juga menjadi faktor penyebab utama (Soekanto, 2002). Banyak keluarga tidak menyadari pentingnya akta otentik, sehingga mereka abai terhadap prosedur hukum yang benar (Adjie, 2008).

Urgensi penelitian ini juga diperkuat oleh perspektif teoritis. Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mencakup tiga nilai dasar yaitu kepastian, keadilan, dan kemanfaatan (Radbruch, 1932). Dalam kasus peralihan tanah keluarga, ketiganya sering berbenturan (Harsono, 2005). Kepastian hukum menuntut formalitas, keadilan sosial menuntut fleksibilitas sesuai nilai kekeluargaan, sementara kemanfaatan menuntut efisiensi dan biaya yang terjangkau (Sutedi, 2012). Hal ini membuat diskursus mengenai peran notaris/PPAT menjadi relevan karena merekalah yang diharapkan dapat menjembatani kepentingan hukum dan sosial secara seimbang (Adjie, 2008).

Kajian akademik sebelumnya banyak menyoroti aspek hukum formal dalam peralihan hak atas tanah, misalnya kewenangan PPAT, kekuatan akta otentik, atau prosedur pendaftaran tanah (Santoso, 2012). Namun, kajian yang secara komprehensif menghubungkan norma hukum dengan praktik sosial keluarga masih sangat terbatas (Salman, 1993). Padahal, dalam realitas, mayoritas persoalan peralihan tanah keluarga justru muncul dari perbedaan cara pandang antara hukum formal dan hukum yang hidup dalam masyarakat (Ehrlich, 1936). Oleh karena itu, penelitian ini berupaya mengisi kesenjangan tersebut dengan menggunakan pendekatan socio-legal, yaitu menghubungkan teks hukum dengan realitas sosial masyarakat (Soekanto, 2002).

Fenomena peralihan tanah keluarga mencerminkan dilema antara kepastian hukum dan keadilan sosial (Harsono, 2005). Dari sisi hukum formal, peralihan hak atas tanah yang tidak didukung akta otentik dianggap cacat hukum dan tidak memberikan perlindungan yang memadai bagi para pihak (Adjie, 2008). Akan tetapi, dari perspektif sosial, praktik berbasis adat dan kekeluargaan lebih diterima karena dianggap mencerminkan rasa saling percaya, hemat biaya, dan sesuai dengan nilai kultural yang dianut masyarakat (Soepomo, 2003). Konsep living law yang dikemukakan Ehrlich menjelaskan bahwa hukum yang hidup dan ditaati dalam masyarakat seringkali berbeda dengan hukum tertulis (Ehrlich, 1936). Dalam konteks tanah keluarga, masyarakat lebih percaya pada musyawarah, surat pernyataan sederhana, atau hibah lisan (Salman, 1993).

Perbedaan ini menciptakan risiko besar (Subekti, 2001). Sengketa tanah keluarga sering muncul ketika terjadi perbedaan tafsir di antara ahli waris atau ketika salah satu pihak berusaha mengklaim hak secara sepihak (ATR/BPN, 2022). Banyak kasus di pengadilan menunjukkan bahwa surat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, sehingga pihak yang lemah sering dirugikan (Santoso, 2012). Hal ini mempertegas pentingnya peran notaris/PPAT (Adjie, 2008). Mereka tidak hanya dituntut untuk membuat akta, tetapi juga harus berperan sebagai *legal educator* (Adjie, 2008). Notaris dapat menjelaskan risiko hukum dari

perjanjian informal dan memberikan solusi berupa pembuatan akta otentik yang sah (Harsono, 2005).

Selain itu, upaya harmonisasi hukum dapat dilakukan dengan mengakomodasi nilai-nilai lokal ke dalam regulasi formal (Soepomo, 2003). Misalnya, hasil musyawarah keluarga tetap dapat dijadikan dasar peralihan hak, tetapi harus dituangkan dalam akta otentik agar memiliki kekuatan hukum (Sutedi, 2012). Dengan cara ini, kepastian hukum tetap terjaga tanpa mengabaikan nilai kekeluargaan yang menjadi inti praktik sosial masyarakat (Salman, 1993).

Topik ini sangat penting karena menyangkut perlindungan hak atas tanah, yang merupakan sumber kehidupan utama masyarakat (Harsono, 2005). Apabila peralihan tanah tidak dilakukan sesuai hukum, maka bukan hanya berpotensi menimbulkan sengketa keluarga, tetapi juga melemahkan kepastian hukum pertanahan secara nasional (ATR/BPN, 2022). Lebih jauh, permasalahan ini dapat berdampak pada stabilitas sosial, mengingat konflik pertanahan kerap menjadi sumber perselisihan yang berkepanjangan (Soekanto, 2002).

Selain itu, penelitian ini dapat memberikan kontribusi nyata bagi pengembangan kebijakan hukum agraria, khususnya dalam mengakomodasi praktik sosial yang masih hidup di tengah masyarakat (Santoso, 2012). Hukum yang efektif adalah hukum yang tidak hanya hidup di atas kertas, tetapi juga diterima oleh masyarakat (Ehrlich, 1936). Dengan memperhatikan kesenjangan antara hukum formal dan praktik sosial, diharapkan regulasi dapat lebih inklusif, adaptif, dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat luas (Sutedi, 2012).

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah keluarga merupakan isu yang kompleks, melibatkan interaksi antara hukum formal dan praktik sosial berbasis adat serta kekeluargaan. Kesenjangan antara keduanya menimbulkan kerentanan hukum yang dapat berujung pada sengketa keluarga. Oleh karena itu, peran kenotariatan sangat strategis untuk menjembatani kepastian hukum formal dengan keadilan sosial yang hidup dalam masyarakat. Penelitian ini berusaha mengisi kekosongan kajian dengan menawarkan perspektif normatif sekaligus sosial, agar peralihan tanah keluarga dapat dilakukan secara sah, adil, dan berkelanjutan.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan metode analisis kualitatif (Harsono, 2005). Pendekatan normatif dipilih karena fokus utama kajian adalah menganalisis aturan hukum positif terkait peralihan hak atas tanah, seperti KUHPerdara, UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, serta UU Jabatan Notaris, yang menjadi dasar hukum dalam setiap perikatan dan peralihan hak (Adjie, 2008). Selain itu, penelitian ini juga menggunakan bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal hukum, dan pemikiran para ahli hukum, seperti Radbruch yang menekankan tiga nilai dasar hukum yaitu kepastian, keadilan, dan kemanfaatan (Radbruch, 1932). Pemikiran Ehrlich tentang *living law* juga menjadi acuan, karena menjelaskan mengapa praktik sosial seringkali lebih dipatuhi dibanding hukum formal (Ehrlich, 1936). Dengan kerangka ini, penelitian tidak hanya membahas hukum sebagaimana tertulis (*law in the books*), tetapi juga menilai relevansinya dengan hukum sebagaimana dijalankan (*law in action*) (Pound, 1910).

Untuk memperkaya perspektif, penelitian ini juga melibatkan data empiris berupa praktik masyarakat dalam peralihan tanah keluarga di berbagai daerah di Indonesia (Salman,

1993). Praktik yang sering dijumpai adalah hibah lisan, surat pernyataan waris di bawah tangan, dan kesepakatan informal dalam musyawarah keluarga, yang dianggap praktis, hemat biaya, serta selaras dengan tradisi lokal (Soepomo, 2003). Namun, praktik semacam ini rawan menimbulkan sengketa ketika ahli waris berbeda pendapat atau ketika salah satu pihak menggugat keabsahannya di pengadilan (Subekti, 2001). Dengan demikian, metode analisis kualitatif digunakan untuk menelaah aturan hukum, mengidentifikasi praktik sosial, serta mencari titik temu antara norma hukum formal dan realitas masyarakat (Santoso, 2012). Pendekatan ini memungkinkan penelitian memberi kontribusi solutif, yaitu mengharmonisasikan hukum formal dengan kebutuhan sosial agar peralihan hak atas tanah keluarga berjalan adil, pasti, dan bermanfaat (Sutedi, 2012).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Dinamika Perikatan dalam Perspektif Normatif**

Konsep perikatan dalam hukum Indonesia pada dasarnya berakar dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal tersebut menetapkan empat syarat pokok: adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, serta sebab yang halal. Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif, sedangkan dua syarat terakhir adalah syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sebaliknya, jika syarat objektif dilanggar, maka perjanjian batal demi hukum (Subekti, 2008).

Dalam praktik kenotariatan, syarat sah perjanjian ini menjadi aspek krusial. Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya dapat menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta otentik apabila perjanjian mereka telah memenuhi unsur-unsur tersebut. Hal ini penting mengingat akta yang dibuat oleh notaris memiliki sifat otentik yang melekat padanya. Jika dasar perikatannya cacat hukum, maka akta tersebut juga kehilangan nilai autentisitasnya meskipun secara formal memenuhi tata cara pembuatan akta. Oleh karena itu, keabsahan perikatan merupakan fondasi utama yang menjamin keabsahan akta otentik (Adjie, 2008).

Lebih jauh, dalam lingkup keluarga, sering kali perjanjian dilakukan tanpa mempertimbangkan keabsahan formal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Misalnya, hibah lisan atau pernyataan waris di bawah tangan yang tidak memenuhi ketentuan hukum positif. Meskipun praktik ini dianggap sah secara sosial dan adat, namun secara normatif, perikatan tersebut lemah dan berpotensi menimbulkan sengketa ketika dihadapkan dengan pembuktian di pengadilan. Hal ini menegaskan bahwa pemahaman tentang syarat sah perjanjian bukan hanya aspek teoritis, melainkan kebutuhan praktis dalam menjaga kepastian hukum peralihan hak atas tanah (Harsono, 2005).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai dasar hukum pertanahan di Indonesia mengatur prinsip bahwa setiap hak atas tanah wajib didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegangnya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tujuan pendaftaran tanah ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak sekaligus menghindari timbulnya sengketa (Harsono, 2005).

Pengaturan ini dipertegas dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Artinya, peralihan hak yang dilakukan secara lisan, surat di bawah tangan, atau kesepakatan informal dalam keluarga tidak

memiliki kekuatan hukum untuk didaftarkan. Kondisi ini menimbulkan konsekuensi serius, yakni meskipun dalam keluarga terdapat kesepakatan bahwa tanah telah beralih, secara hukum positif status tanah tersebut belum berubah dan masih tercatat atas nama pemilik semula (Harsono, 2005).

Dalam praktik, kewajiban pendaftaran tanah ini sering diabaikan dalam lingkup keluarga. Banyak masyarakat beranggapan bahwa hubungan kekeluargaan cukup menjadi jaminan kepercayaan sehingga formalitas hukum dianggap tidak mendesak. Namun, ketika muncul sengketa—misalnya perebutan warisan di antara ahli warisketiadaan akta dan pendaftaran tanah justru menjadi sumber kerumitan. Oleh karena itu, ketentuan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 memperlihatkan pentingnya harmonisasi antara kepastian hukum dan realitas sosial.

Keberadaan akta otentik dalam hukum Indonesia memiliki peran sentral, terutama dalam pembuktian. Pasal 1870 KUHPerdara menegaskan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, ahli waris, serta pihak yang mendapatkan hak dari mereka. Artinya, isi akta otentik dianggap benar dan mengikat selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan (Subekti, 2008). Dengan kedudukan seperti itu, akta otentik tidak hanya sekadar dokumen administratif, melainkan alat pembuktian utama yang dapat menentukan jalannya proses hukum.

Dalam konteks peralihan hak atas tanah, akta otentik memiliki fungsi ganda. Pertama, sebagai bukti tertulis yang mengikat para pihak mengenai perjanjian yang telah mereka buat. Kedua, sebagai dasar administrasi pertanahan untuk mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Tanpa akta otentik, peralihan hak atas tanah tidak dapat diakui secara hukum, sekalipun telah ada kesepakatan atau pembayaran di antara pihak-pihak terkait (Adjie, 2008). Dengan demikian, akta otentik menjadi jembatan yang menghubungkan kehendak privat para pihak dengan sistem hukum publik yang dikelola negara.

Selain itu, akta otentik juga memberikan perlindungan hukum maksimal. Dengan adanya akta yang sah, pihak-pihak yang terlibat memiliki kepastian atas hak dan kewajiban mereka. Hal ini sejalan dengan tujuan hukum yang dikemukakan Radbruch (1932), yaitu menciptakan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Tanpa akta otentik, peralihan hak atas tanah rawan dipersoalkan, baik oleh ahli waris maupun pihak ketiga. Oleh karena itu, fungsi akta otentik tidak hanya teknis, tetapi juga substantif dalam menjaga stabilitas hukum pertanahan.

Dalam sistem hukum Indonesia, notaris dan PPAT menempati posisi strategis sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik. Peran mereka tidak sekadar administratif, melainkan juga substantif dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum. UU Jabatan Notaris dan peraturan terkait PPAT menegaskan bahwa pejabat ini memiliki kewajiban melakukan verifikasi terhadap identitas subjek hukum, status objek tanah, serta memastikan bahwa perjanjian yang dibuat sesuai dengan syarat sahnya perikatan (Adjie, 2008).

Lebih dari itu, peran notaris/PPAT juga bersifat edukatif. Dalam konteks peralihan tanah keluarga, mereka tidak hanya membuat akta, tetapi juga memberikan penjelasan kepada para pihak mengenai risiko hukum apabila peralihan tidak dilakukan sesuai prosedur formal. Edukasi ini penting mengingat masih banyak masyarakat yang menganggap cukup dengan perjanjian lisan atau surat di bawah tangan. Dengan menjelaskan konsekuensi hukum,

notaris/PPAT berfungsi sebagai jembatan yang menghubungkan aturan hukum normatif dengan pemahaman sosial masyarakat (Soekanto & Mamudji, 2001).

Dalam praktiknya, peran notaris/PPAT semakin penting karena seringkali mereka dihadapkan pada situasi di mana keluarga ingin melakukan peralihan tanah secara sederhana, namun tetap menginginkan kepastian hukum. Di sinilah profesionalisme notaris/PPAT diuji, yakni bagaimana menjembatani kebutuhan sosial dengan tuntutan hukum positif. Dengan sikap profesional dan independen, notaris/PPAT dapat mengurangi potensi konflik sekaligus memperkuat legitimasi perjanjian keluarga dalam bingkai hukum formal.

### **Praktik Sosial Peralihan Hak Atas Tanah Keluarga**

Dalam banyak masyarakat di Indonesia, peralihan hak atas tanah dalam lingkup keluarga masih sangat dipengaruhi oleh hukum adat yang hidup dan berkembang di tengah masyarakat. Hukum adat pada dasarnya mengatur tata hubungan manusia dengan tanah, baik sebagai sumber penghidupan maupun simbol identitas sosial. Misalnya, di masyarakat Jawa, peralihan tanah keluarga sering dilakukan melalui *rembug keluarga* atau musyawarah keluarga. Dalam forum tersebut, ahli waris atau anggota keluarga berkumpul untuk menentukan siapa yang berhak menguasai dan mengelola tanah warisan. Kesepakatan yang tercapai dianggap mengikat secara sosial, meskipun tidak dituangkan dalam akta otentik (Soepomo, 1986).

Contoh lain dapat ditemukan pada masyarakat Minangkabau, yang mengenal konsep *tanah pusaka tinggi*. Menurut adat Minangkabau, tanah pusaka tinggi tidak boleh diperjualbelikan, melainkan hanya dapat diwariskan melalui garis keturunan ibu (matrilinial). Aturan adat ini sangat kuat dan dipatuhi, bahkan sering kali mengalahkan aturan hukum positif yang membuka ruang bagi jual-beli tanah. Hal ini menunjukkan bahwa bagi sebagian masyarakat, tanah bukan sekadar aset ekonomi, tetapi juga simbol keberlangsungan genealogis dan identitas kultural (Navis, 1984). Praktik ini memperlihatkan betapa kuatnya *living law* dalam mengatur peralihan tanah, meskipun dalam perspektif hukum positif, praktik tersebut sering kali tidak diakui secara formal.

Hibah dalam lingkup keluarga merupakan praktik umum yang dilakukan orang tua kepada anak. Hibah ini biasanya dilakukan dengan cara sederhana, seperti pernyataan lisan di hadapan anggota keluarga atau dengan surat pernyataan sederhana yang ditandatangani saksi-saksi. Dalam konteks sosial, hibah semacam ini dianggap sah dan mengikat karena didasarkan pada rasa kepercayaan dan ikatan kekeluargaan (Salman, 1993). Namun, secara normatif, hibah yang dilakukan tanpa akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT tidak memiliki kekuatan hukum untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan. Akibatnya, meskipun anak sudah menguasai tanah secara fisik, sertifikat tanah tetap atas nama orang tua atau pemberi hibah.

Praktik hibah secara sederhana ini didorong oleh beberapa faktor. Pertama, adanya anggapan bahwa hubungan keluarga tidak membutuhkan formalitas hukum karena didasarkan pada kepercayaan. Kedua, biaya untuk menggunakan jasa notaris atau PPAT dianggap mahal bagi sebagian masyarakat, sehingga prosedur formal dihindari. Ketiga, adanya keyakinan bahwa hukum adat atau kesepakatan keluarga sudah cukup untuk memberikan legitimasi (Friedman, 1975). Namun, dari perspektif hukum positif, hibah semacam ini menimbulkan kelemahan serius, terutama ketika terjadi perselisihan di kemudian hari. Tanpa adanya akta otentik, bukti hibah menjadi sulit dipertahankan di pengadilan.

Pembagian warisan tanah dalam keluarga juga sering dilakukan tanpa melibatkan notaris atau PPAT. Banyak keluarga yang memilih membuat surat pernyataan waris secara

mandiri. Surat ini biasanya hanya ditandatangani oleh para ahli waris dan disaksikan perangkat desa atau tokoh masyarakat. Secara sosial, surat tersebut dianggap sah karena telah disetujui oleh seluruh ahli waris. Namun, secara hukum, surat pernyataan waris di bawah tangan tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk balik nama sertifikat tanah di Kantor Pertanahan. Hal ini karena PP No. 24 Tahun 1997 secara tegas mensyaratkan adanya akta otentik sebagai bukti peralihan hak (Harsono, 2005).

Kondisi ini kerap menimbulkan permasalahan serius. Misalnya, ahli waris yang merasa dirugikan kemudian menggugat keabsahan surat pernyataan waris tersebut. Karena dokumen yang ada hanyalah surat di bawah tangan, pembuktiannya di pengadilan menjadi lemah. Selain itu, praktik ini menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai siapa pemilik sah tanah tersebut. Dalam jangka panjang, ketidakpastian ini dapat menghambat peredaran tanah di masyarakat, karena pihak ketiga enggan melakukan transaksi dengan tanah yang status hukumnya tidak jelas (Satrio, 1992).

Praktik peralihan hak atas tanah keluarga yang dilakukan secara sederhana tanpa mengikuti prosedur hukum formal membawa sejumlah risiko. Pertama, surat di bawah tangan yang dibuat keluarga sulit dibuktikan keasliannya. Misalnya, tanda tangan salah satu ahli waris dapat dipalsukan atau diperdebatkan, sehingga membuka ruang sengketa. Kedua, peralihan yang tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan menyebabkan tanah tetap tercatat atas nama pemilik lama. Hal ini menimbulkan kerumitan administratif ketika salah satu pihak ingin menjual atau menjaminkan tanah tersebut. Ketiga, potensi konflik antar ahli waris sangat besar ketika salah satu pihak merasa dirugikan atau tidak dilibatkan dalam proses peralihan (Salman, 1993).

Risiko-risiko tersebut pada akhirnya mengarah pada sengketa pertanahan yang dapat berujung pada proses peradilan. Padahal, sengketa pertanahan sering kali memakan waktu lama dan biaya besar. Selain itu, sengketa juga menimbulkan ketegangan sosial dalam keluarga, bahkan dapat memutuskan hubungan kekeluargaan. Dengan demikian, meskipun praktik peralihan tanah secara informal dianggap lebih praktis dan ekonomis, konsekuensi jangka panjangnya justru merugikan. Oleh karena itu, diperlukan peran notaris/PPAT sebagai pihak yang mampu menjembatani antara kepentingan keluarga yang ingin kesederhanaan dengan tuntutan hukum positif yang menekankan kepastian hukum (Adjie, 2008).

### **Norma dan Praktik Sosial**

Perbedaan antara norma hukum tertulis dengan praktik sosial dalam peralihan hak atas tanah keluarga merupakan fenomena klasik dalam studi hukum agraria. Norma hukum, sebagaimana tercermin dalam KUHPerdara, UUPA, maupun peraturan turunannya, menuntut agar setiap peralihan hak atas tanah dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hal ini sejalan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana ditekankan Pasal 19 UUPA, bahwa setiap hak atas tanah wajib didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum. Namun dalam praktik, terutama dalam lingkup keluarga, proses formal tersebut sering diabaikan karena dianggap berbelit, mahal, atau tidak sesuai dengan nilai kekeluargaan (Sutedi, 2012).

Gap ini menunjukkan adanya disharmoni hukum antara apa yang diidealkan oleh hukum positif dengan kebutuhan praktis masyarakat. Dalam banyak kasus, masyarakat menganggap perjanjian lisan, surat di bawah tangan, atau kesepakatan keluarga sudah cukup sah untuk

mengikat para pihak. Padahal, menurut Pasal 1320 KUHPerdara, keabsahan perjanjian menuntut adanya syarat subjektif (sepakat dan cakap) serta syarat objektif (hal tertentu dan sebab yang halal). Jika syarat tersebut tidak diikuti dengan bentuk formal yang diwajibkan undang-undang, maka perjanjian itu tidak akan memiliki kekuatan pembuktian di hadapan hukum (Subekti, 2008). Dengan demikian, terjadilah jarak antara kebutuhan masyarakat untuk menjaga harmoni keluarga dan kewajiban hukum untuk menjamin kepastian hak atas tanah.

Konsep hukum yang hidup dalam masyarakat (*living law*) sebagaimana dikemukakan oleh Eugen Ehrlich, menyatakan bahwa hukum sejati sesungguhnya tumbuh dari kebiasaan dan praktik sosial yang dijalankan oleh masyarakat, bukan semata dari teks undang-undang (Ehrlich, 1936). Dalam konteks peralihan hak atas tanah keluarga, *living law* inilah yang tampak dominan. Misalnya, di Jawa proses rembug keluarga menjadi mekanisme utama dalam menentukan pembagian tanah warisan, sedangkan di Minangkabau, tanah pusaka tinggi diatur melalui ketentuan adat matrilineal yang tidak mengizinkan peralihan di luar garis keturunan ibu (Hadikusuma, 2003).

Kehadiran *living law* ini menunjukkan bahwa meskipun negara telah membangun sistem hukum agraria modern melalui UUPA dan PP 24/1997, masyarakat tetap merujuk pada hukum adat sebagai sumber legitimasi sosial. Namun, hukum adat yang dijalankan ini tidak selalu memiliki kekuatan formal di pengadilan. Apabila terjadi sengketa, hakim akan mendasarkan putusan pada bukti tertulis yang sah, yakni akta otentik. Akibatnya, perjanjian tanah dalam lingkup keluarga yang hanya dituangkan dalam kesepakatan adat sering kali tidak diakui secara yuridis (Santoso, 2016).

Dalam situasi ini, notaris dan PPAT memiliki peran strategis tidak hanya sebagai pejabat umum yang membuat akta, tetapi juga sebagai legal educator yang menjembatani gap antara hukum formal dengan praktik sosial masyarakat. Notaris tidak bisa hanya berfungsi administratif, melainkan juga harus memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat, khususnya keluarga yang hendak melakukan peralihan tanah. Penyuluhan ini penting agar masyarakat memahami bahwa meskipun perjanjian keluarga didasarkan pada rasa saling percaya, perlindungan hukum maksimal tetap menuntut adanya akta otentik (Habib Adjie, 2009).

Selain itu, peran notaris/PPAT juga mencakup verifikasi terhadap subjek dan objek peralihan hak, memastikan tidak ada cacat hukum, serta menegaskan hak dan kewajiban para pihak. Dengan demikian, akta otentik tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara, tetapi juga sebagai instrumen perlindungan hukum preventif. Dalam konteks keluarga, notaris bahkan berfungsi edukatif, memberikan penjelasan mengenai potensi risiko hukum dan konflik yang bisa timbul apabila peralihan tanah dilakukan secara informal (Harsono, 2005).

Untuk mengurangi gap antara norma hukum dan praktik sosial, perlu ada upaya harmonisasi antara hukum negara dengan hukum yang hidup dalam masyarakat. Salah satu bentuknya adalah dengan menyediakan mekanisme konversi dokumen adat menjadi akta otentik melalui prosedur yang sederhana, murah, dan mudah diakses. Hal ini sejalan dengan prinsip pelayanan hukum yang berkeadilan, di mana hukum harus hadir untuk memfasilitasi kebutuhan masyarakat, bukan justru membebaninya (Rahardjo, 2006).

Lebih jauh, negara juga perlu mempertimbangkan regulasi khusus mengenai pengakuan praktik sosial dalam peralihan tanah keluarga. Regulasi ini dapat membuka ruang bagi surat pernyataan waris adat atau hibah keluarga yang sederhana untuk dikonversi menjadi dokumen

formal dengan bantuan notaris atau PPAT. Dengan demikian, nilai kekeluargaan tetap terjaga tanpa mengorbankan kepastian hukum.

Kerjasama antara notaris/PPAT dengan perangkat desa atau kelurahan juga menjadi penting. Aparat desa yang lebih dekat dengan masyarakat dapat membantu mendeteksi peralihan tanah sejak dini dan memfasilitasi pembuatan akta otentik. Skema ini juga dapat menekan biaya, sehingga alasan mahalannya notaris tidak lagi menjadi penghalang bagi masyarakat untuk mengurus legalitas tanah keluarga (Soerodjo, 2002).

Harmonisasi ini pada akhirnya bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum yang tidak kaku, melainkan fleksibel dan akomodatif terhadap realitas sosial. Hukum agraria, dalam konteks ini, tidak boleh dipahami semata sebagai teks formal, melainkan sebagai sarana untuk menjembatani kepentingan negara, kepentingan keluarga, dan kepentingan sosial secara seimbang. Dengan begitu, dinamika perikatan dalam peralihan hak atas tanah keluarga dapat berjalan secara sah, adil, dan berkelanjutan.

## KESIMPULAN

Peralihan hak atas tanah keluarga menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum positif dan praktik sosial. Secara hukum, peralihan harus memenuhi Pasal 1320 KUHPertdata, dituangkan dalam akta otentik sesuai UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997. Namun, praktik di lapangan sering dilakukan secara sederhana melalui mekanisme adat, hibah lisan, atau surat pernyataan di bawah tangan yang sah secara sosial, tetapi lemah secara yuridis dan berpotensi menimbulkan sengketa. Dalam konteks ini, notaris/PPAT berperan strategis tidak hanya sebagai pejabat administratif, melainkan juga sebagai edukator hukum yang menjembatani norma formal dengan kebutuhan sosial masyarakat.

Keterbatasan penelitian ini terletak pada lingkup kajian yang masih normatif dan belum sepenuhnya menangkap keragaman praktik peralihan tanah keluarga di berbagai daerah dengan adat yang beragam. Oleh karena itu, penelitian lanjutan disarankan menggunakan pendekatan empiris yang lebih luas, termasuk studi perbandingan dengan negara lain serta analisis peran notaris/PPAT dalam edukasi hukum di tingkat lokal. Dengan demikian, dapat ditemukan model harmonisasi hukum yang lebih komprehensif dan aplikatif antara kepastian hukum formal dan praktik sosial masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2008). *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama.
- ATR/BPN. (2022). *Data Sengketa Pertanahan di Pengadilan Negeri*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.
- Ehrlich, E. (1936). *Fundamental Principles of the Sociology of Law*. Cambridge: Harvard University Press.
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Pound, R. (1910). *Law in Books and Law in Action*. *American Law Review*, 44(1), 12–36.
- Radbruch, G. (1932). *Rechtsphilosophie*. Stuttgart: Koehler.
- Radbruch, G. (1932). *Einführung in die Rechtswissenschaft*. Leipzig: Quelle & Meyer.

- Republik Indonesia. (1997). *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 59.
- Salman, O. (1993). *Hukum dan Masyarakat*. Bandung: Alumni.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Soekanto, S. (2002). *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soepomo. (2003). *Bab-Bab Tentang Hukum Adat*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Subekti. (2001). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti. (2008). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa