

Konsep Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Dengan Bukti Kuitansi Melalui Pendekatan *New Legal Realism*

Roslina Mantolongi

Universitas Negeri Gorontalo, Indonesia
roslinamantolongi1@gmail.com

ABSTRACT

This research examines the legal protections available to buyers in such circumstances through a reexamination of positive law and judicial practice with the assistance of New Legal Realism perspective, which conceptualizes law as an interaction between written norms and social reality. The study employs normative legal research methodology utilizing legislative, conceptual, and case-based approaches directed toward the Agrarian Law (UUPA), Government Regulation No. 24 of 1997, the Indonesian Civil Code (KUHPdata), and several relevant court decisions. Receipts are found to function primarily as evidence in civil proceedings regarding the fact of payment and the existence of a contractual relationship, whereas the recognition of property rights transfer is largely contingent upon the court's construction of good faith, principles of equity and fairness, and protection of the party who factually possesses and enjoys the land. Legal protections for buyers emerge through the possibility of filing an action for declaration of rights, a petition for cancellation of a subsequent transfer undertaken in bad faith, and the utilization of the principle of good faith in land registration. The New Legal Realism approach reveals the gap existing between formal procedures and customary practices in community transactions, and simultaneously directs recommendations for policy reform including the simplification of procedures, strengthening of legal education, and expansion of access to assistance for parties engaged in informal transactions.

Keywords: Land, Receipt, New Legal Realism

ABSTRAK

Penelitian ini menelaah perlindungan hukum yang tersedia bagi pembeli dalam situasi tersebut melalui pembacaan ulang aturan positif dan praktik peradilan dengan bantuan perspektif New Legal Realism yang memandang hukum sebagai interaksi antara norma tertulis dan realitas sosial. Kajian menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus terhadap UUPA, PP 24/1997, KUHPdata, serta beberapa putusan pengadilan yang relevan. Kuitansi ditemukan berfungsi terutama sebagai alat bukti perdata mengenai adanya pembayaran dan hubungan kontraktual, sementara pengakuan peralihan hak banyak bergantung pada konstruksi hakim terhadap itikad baik, asas keadilan, serta perlindungan pihak yang secara faktual menguasai dan menikmati tanah. Perlindungan hukum bagi pembeli muncul melalui kemungkinan pengajuan gugatan pengakuan hak, permohonan pembatalan peralihan berikutnya yang beritikad buruk, serta pemanfaatan asas kepercayaan dalam pendaftaran tanah. Pendekatan New Legal Realism mengungkap terjadinya jarak antara prosedur formal dan kebiasaan transaksi masyarakat, sekaligus mengarah pada rekomendasi pembaruan kebijakan berupa penyederhanaan prosedur, penguatan edukasi hukum, dan perluasan akses bantuan bagi pihak yang bertransaksi secara nonformal.

Kata Kunci: Kuitansi, New Legal Realism, Tanah

Pendahuluan

Fenomena jual beli tanah yang hanya dibuktikan dengan kuitansi masih mengakar kuat di berbagai daerah, terutama di wilayah yang aksesnya terhadap PPAT, notaris, maupun

kantor pertanahan sangat terbatas (Wantu et al., 2024). Transaksi sering berlangsung secara sederhana di rumah penjual atau di hadapan tokoh masyarakat, kemudian dituangkan dalam selebar kuitansi pembayaran yang memuat identitas para pihak, objek tanah, dan harga. Bagi para pelaku transaksi, kuitansi dianggap cukup sebagai bukti bahwa tanah telah “berpindah tangan”, sementara proses pembuatan akta otentik dan pendaftaran peralihan hak kerap dipandang rumit, mahal, serta memerlukan waktu. Pola pikir seperti ini menimbulkan kesenjangan serius antara konstruksi hukum agraria nasional yang menuntut formalitas dan asas publisitas, dengan praktik sosial yang berjalan secara informal dan privat.

Praktik jual beli berbasis kuitansi menempatkan pembeli pada posisi yang rawan, terutama ketika kemudian muncul penjual lain, ahli waris, atau pihak ketiga yang mengklaim hak atas tanah yang sama. Ketidadaan akta PPAT dan tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak menyebabkan posisi hukum pembeli sulit terlihat dalam sistem administrasi pertanahan. Sertipikat tetap tercatat atas nama penjual atau bahkan belum terbit sama sekali, sehingga ruang sengketa terbuka lebar (Rahman et al., 2024). Keadaan ini berlawanan dengan tujuan utama sistem pendaftaran tanah yang dicanangkan peraturan perundang-undangan, yakni menyediakan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Ketika sengketa sampai ke pengadilan, keberadaan kuitansi sering kali hanya diperlakukan sebagai bukti perikatan perdata mengenai pembayaran, bukan sebagai bukti kuat adanya peralihan hak atas tanah yang sempurna menurut hukum agraria.

Kondisi tersebut tidak dapat dilepaskan dari faktor struktural dan kultural. Biaya yang dirasakan tinggi, ketidakpahaman terhadap prosedur, jarak geografis ke kantor pertanahan, serta kebiasaan masyarakat yang mengandalkan kepercayaan personal kepada penjual menjadikan prosedur formal kerap dikesampingkan. Pola hubungan patron-klien, otoritas tokoh adat atau tokoh agama, serta ketidadaan pendampingan hukum memperkuat keyakinan bahwa transaksi dianggap sah selama ada saksi dan kuitansi. Negara sebenarnya telah membangun kerangka normatif yang cukup tegas melalui UUPA dan peraturan pelaksanaannya, namun efektivitas kerangka tersebut bergantung pada sejauh mana norma mampu berinteraksi dengan realitas sosial yang kompleks. Ketika celah antara keduanya terlalu lebar, masyarakat yang beritikad baik justru berisiko menjadi pihak yang paling dirugikan.

Konsep perlindungan hukum bagi pembeli tanah dengan bukti kuitansi menuntut pembacaan yang lebih peka terhadap praktik di lapangan. Pembeli tidak selalu berada dalam posisi yang bebas memilih mekanisme formal, karena sering berhadapan dengan keterbatasan informasi, ketimpangan posisi tawar, dan situasi mendesak yang mendorong keputusan cepat. Keadaan ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana hukum positif menyediakan perlindungan yang memadai bagi subjek yang beritikad baik, tetapi terperangkap dalam praktik transaksi nonformal (Bakung et al., 2022). Pengadilan di satu sisi terikat pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengutamakan akta otentik dan pendaftaran, namun di sisi lain berhadapan dengan fakta bahwa penguasaan fisik dan penggunaan tanah telah lama berada di tangan pembeli berdasarkan kuitansi. Terdapat ruang diskresi hakim yang digunakan untuk menyeimbangkan kepastian hukum dan rasa keadilan, misalnya melalui penilaian terhadap itikad baik, lama penguasaan, serta bukti-bukti pendukung lainnya.

Pendekatan *New Legal Realism* menawarkan cara pandang yang menarik untuk membaca persoalan ini. Fokus analisis tidak berhenti pada teks undang-undang, melainkan bergerak ke cara norma dipraktikkan, ditafsirkan, dan dinegosiasikan oleh berbagai aktor: pejabat pertanahan, aparat penegak hukum, tokoh lokal, hingga para pihak dalam transaksi. Perhatian diberikan pada jarak antara “law in books” dan “law in action”, termasuk bagaimana warga membangun “hukum versi sendiri” untuk mengisi ruang yang tidak

sepenuhnya dijangkau prosedur resmi. Perspektif ini membuka kemungkinan perumusan konsep perlindungan hukum yang lebih responsif, misalnya dengan menempatkan kuitansi bukan sekadar bukti pembayaran, tetapi bagian dari rangkaian bukti yang dapat mengantarkan pada pengakuan hak, sepanjang terpenuhi parameter tertentu seperti kejelasan objek, itikad baik, dan ketiadaan sengketa sebelumnya.

Penelitian mengenai jual beli tanah dengan kuitansi sudah banyak menyoroti kelemahan dari sisi formalitas dan prosedur pendaftaran, namun belum banyak yang secara eksplisit memanfaatkan kerangka *New Legal Realism* untuk merumuskan konsep perlindungan hukum yang lebih kontekstual. Celah tersebut penting diisi agar diskursus tidak hanya berhenti pada penegasan kewajiban pembuatan akta PPAT, tetapi juga sampai pada tawaran konseptual mengenai cara hukum merespons praktik sosial yang sudah terlanjur meluas. Perlindungan hukum yang dimaksud tidak semata-mata berupa penguatan sanksi terhadap transaksi tidak resmi, melainkan juga desain mekanisme korektif yang membuka ruang legalisasi atau pengakuan bertahap terhadap transaksi berbasis kuitansi, sepanjang memenuhi syarat tertentu dan tidak merugikan pihak lain. Latar belakang inilah yang mendorong perlunya kajian mendalam tentang konsep perlindungan hukum bagi pembeli tanah dengan bukti kuitansi melalui pendekatan *New Legal Realism*, sekaligus menjadi dasar perumusan rumusan masalah dan arah analisis dalam artikel ilmiah ini.

Oleh sebab itu penelitian ini akan menganalisa: (1) bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang hanya memiliki bukti kuitansi, (2) bagaimana pendekatan *New Legal Realism* dapat menjelaskan dan memperkuat konsep perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dengan bukti kuitansi.

Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan bersifat hukum normatif yang menempatkan aturan tertulis, asas, dan doktrin sebagai sumber utama untuk menjawab rumusan masalah mengenai perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang hanya memegang kuitansi (Rosidi et al., 2024). Fokus kajian terarah pada sinkronisasi antara ketentuan perundang-undangan agraria, ketentuan perdata mengenai perikatan, serta praktik peradilan, lalu dirangkaikan dengan cara pandang *New Legal Realism* yang memberi penekanan pada relasi antara teks hukum dan realitas sosial transaksi tanah nonformal. Pendekatan yang dipakai meliputi pendekatan perundang-undangan untuk menelaah UUPA, PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, KUHPperdata, serta regulasi terkait kewenangan PPAT; pendekatan konseptual untuk mengurai secara tajam gagasan perlindungan hukum, itikad baik, kepastian hukum, dan posisi kuitansi sebagai alat bukti; serta pendekatan kasus melalui pembacaan kritis terhadap putusan-putusan pengadilan yang menangani sengketa jual beli tanah yang hanya disertai kuitansi. Putusan tersebut digunakan bukan sekadar sebagai ilustrasi, melainkan sebagai bahan untuk menelusuri pola argumentasi hakim, pertimbangan terhadap posisi pembeli beritikad baik, dan kecenderungan putusan terhadap pengakuan atau penafian hak berdasarkan kuitansi.

Sumber bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku teks, artikel jurnal, hasil penelitian, dan komentar para pakar, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia yang membantu memperjelas istilah. Pengumpulan bahan dilakukan melalui studi kepustakaan yang terarah, dengan penekanan pada literatur yang membahas pendaftaran tanah, alat bukti dalam sengketa keperdataan, serta tulisan yang mengaitkan hukum agraria dengan pendekatan socio-legal. Bahan yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif melalui pembacaan sistematis, penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis, serta konstruksi argumentatif yang mengaitkan norma tertulis, praktik peradilan,

dan fakta sosial sebagaimana dibaca oleh *New Legal Realism*. Alur analisis bergerak dari inventarisasi norma yang relevan, pengelompokan isu, perbandingan antara kerangka normatif dan praktik jual beli berbasis kuitansi, hingga penyusunan konsep perlindungan hukum yang diharapkan mampu menjawab dua rumusan masalah secara runtut dan konsisten.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah dengan Bukti Kuitansi

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang hanya memegang kuitansi berangkat dari ketegangan antara harapan kepastian hak dan kenyataan bahwa transaksi dilakukan melalui sarana bukti yang sangat sederhana. Pembeli merasa sudah memenuhi kewajiban utama berupa pelunasan harga, penjual menganggap tanggung jawab berakhir setelah menerima uang dan menandatangani kuitansi, sementara sistem hukum pertanahan menuntut rangkaian prosedur yang jauh lebih kompleks sebelum pengakuan hak diberikan secara penuh (Azizah et al., 2023). Kesenjangan ini menjadikan pembeli berada di ruang abu-abu: secara sosial diakui sebagai pemilik oleh lingkungan sekitar, tetapi secara administratif sering masih tersembunyi di balik nama penjual atau bahkan belum tercatat sama sekali.

Kuitansi menempati posisi penting dalam sistem pembuktian perdata. Dokumen sederhana tersebut biasanya memuat keterangan mengenai jumlah uang, identitas pihak yang membayar dan menerima, serta keterangan singkat mengenai sebab pembayaran. Dalam sengketa perdata, kuitansi berfungsi utama sebagai bukti bahwa suatu prestasi berupa pembayaran telah dilakukan, sekaligus indikasi adanya hubungan hukum antara pihak yang memberi dan menerima pembayaran. Fungsi tersebut menjadi pijakan awal bagi pembeli untuk menunjukkan bahwa penyerahan uang bukan peristiwa tanpa dasar, melainkan bagian dari kesepakatan jual beli (Maliha & Keumala, 2024). Penguatan posisi kuitansi muncul ketika isi dokumen memuat rincian yang cukup jelas mengenai objek tanah, waktu transaksi, dan pernyataan tegas penjual bahwa tanah telah dijual dan harga telah diterima.

Penjualan tanah tunduk pada konstruksi hukum yang membedakan ranah perikatan dan ranah peralihan hak. Kesepakatan jual beli membentuk hubungan obligatoir yang melahirkan hak dan kewajiban timbal balik, sedangkan perpindahan hak atas tanah menuntut pemenuhan syarat formil tertentu, terutama pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran di kantor pertanahan. Kuitansi mencerminkan tahap pemenuhan kewajiban pembayaran, tetapi tidak otomatis mengisi syarat formil yang diwajibkan oleh hukum agraria. Di titik ini muncul paradoks: dari sudut pandang hubungan keperdataan, kewajiban pembeli sudah dijalankan, namun dari sudut pandang administrasi pertanahan, status hak belum beralih secara sempurna. Akibatnya, posisi pembeli masih rentan menghadapi transaksi berulang oleh penjual yang sama, klaim ahli waris, atau penguasaan oleh pihak lain yang memanfaatkan lemahnya dokumentasi formal.

Pengadilan sering diminta menyelesaikan sengketa yang berangkat dari situasi seperti itu. Kuitansi jarang diperlakukan sebagai dasar tunggal untuk mengakui peralihan hak, tetapi kerap ditempatkan sebagai bagian dari rangkaian bukti yang menampilkan perjalanan transaksi. Hakim menilai isi kuitansi, kesesuaian tanggal dengan peristiwa lain, keberadaan saksi yang turut menandatangani, serta keterkaitan dokumen tersebut dengan bukti lain seperti surat keterangan lurah, bukti pembayaran pajak, atau fakta penguasaan fisik tanah oleh pembeli selama jangka waktu tertentu (Rosy et al., 2021). Pola pertimbangan biasanya bergerak dari pertanyaan apakah benar terjadi kesepakatan jual beli dan pelunasan harga, lalu berlanjut pada penilaian terhadap itikad baik pembeli dan ada tidaknya pihak lain yang lebih layak memperoleh perlindungan. Ketika terbukti bahwa penjual kemudian melakukan

perbuatan yang merugikan, kuitansi menjadi batu pijakan penting untuk menilai adanya wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum.

Perlindungan preventif bagi pembeli idealnya sudah bekerja sebelum sengketa muncul. Orientasi utama terletak pada pengurangan risiko melalui peningkatan kualitas informasi, transparansi status objek tanah, serta kemudahan akses terhadap prosedur resmi. Edukasi hukum kepada masyarakat mengenai konsekuensi transaksi berbasis kuitansi berperan sentral. Pengetahuan mengenai kewajiban pembuatan akta otentik, manfaat pendaftaran tanah, serta bahaya menyimpan transaksi hanya dalam bentuk kuitansi perlu disampaikan secara berulang dan kontekstual, bukan sebatas slogan normatif. Sosialisasi yang menyentuh pengalaman konkret, misalnya contoh sengketa yang membuat pembeli kehilangan tanah walau memegang kuitansi, akan lebih mudah membangun kesadaran dibanding sekadar penjelasan tekstual peraturan.

Peran PPAT dan notaris dalam skema perlindungan preventif tidak sebatas sebagai pembuat akta. Profesi ini memegang posisi strategis sebagai penjaga gerbang yang memastikan bahwa setiap peralihan hak memenuhi syarat formil dan materiil yang diperlukan. Tanggung jawab etik menuntut penelusuran identitas para pihak, pemeriksaan keabsahan sertifikat, pengecekan beban hak seperti hipotek, serta penjelasan lisan mengenai akibat hukum transaksi. Ketika bertemu pihak yang baru memegang kuitansi, PPAT dapat memberikan penjelasan rinci tentang langkah-langkah yang perlu ditempuh agar hubungan jual beli memperoleh pengakuan penuh, misalnya melalui pembuatan akta berdasarkan dokumen dan kesaksian yang tersedia (A. Aulia, 2022). Penjelasan ini berfungsi sebagai perlindungan tidak langsung karena mencegah pembeli terperangkap terlalu lama dalam posisi tanpa kepastian.

Lembaga negara yang mengelola administrasi pertanahan juga memegang peran preventif melalui penyediaan layanan informasi yang mudah dijangkau. Kemudahan memperoleh data mengenai status bidang tanah, keberadaan sertifikat, serta riwayat peralihan membantu pembeli melakukan verifikasi sebelum menyerahkan uang. Pelayanan informasi yang lamban atau tidak transparan mendorong masyarakat kembali pada pola kepercayaan personal dan mengabaikan prosedur resmi. Inovasi teknologi berupa layanan daring, loket informasi keliling, atau kerja sama dengan pemerintah desa dapat mempersempit jarak antara sistem pendaftaran dan praktik sehari-hari. Ketika informasi status tanah mudah diakses, posisi tawar pembeli terhadap penjual yang hanya menawarkan kuitansi menjadi lebih kuat.

Kebijakan di tingkat lokal juga mampu membangun perlindungan preventif. Pemerintah desa dan kelurahan sering menjadi pihak yang paling dekat dengan transaksi tanah nonformal. Keberadaan surat keterangan riwayat tanah, pengesahan tanda tangan para pihak, serta pencatatan peristiwa jual beli di buku administrasi desa dapat memperkuat jejak dokumentasi, walau belum menggantikan akta PPAT. Pengaturan internal yang melarang perangkat desa menandatangani surat yang berpotensi melegitimasi jual beli berulang atas tanah yang sudah dialihkan kepada pembeli sebelumnya akan mengurangi ruang gerak penjual yang beritikad buruk. Sinergi antara administrasi desa dan sistem pendaftaran tanah membuka peluang terbentuknya jalur transisi dari transaksi berbasis kuitansi menuju pendaftaran penuh tanpa mengguncang kebiasaan masyarakat secara drastis.

Perlindungan represif baru bekerja ketika sengketa muncul atau ketika pembeli menyadari bahwa kuitansi tidak cukup untuk mengamankan posisinya. Jalur utama yang tersedia berupa gugatan perdata ke pengadilan negeri. Pembeli dapat menuntut pengakuan hak berdasarkan jual beli, memohon perintah kepada penjual untuk menandatangani akta peralihan, atau meminta pembatalan perbuatan hukum berikutnya yang dilakukan penjual terhadap pihak lain. Kuitansi, dalam konstruksi ini, berperan sebagai bukti bahwa hubungan

jual beli sudah terjadi dan harga sudah dibayar, sehingga penjual berkewajiban menyelesaikan perpindahan hak sampai tuntas. Hakim dapat menilai perbuatan penjual sebagai wanprestasi apabila mengingkari transaksi pertama, atau sebagai perbuatan melawan hukum apabila menjual kembali tanah kepada pihak lain tanpa mengindahkan keberadaan pembeli pertama.

Salah satu bentuk perlindungan represif yang signifikan muncul ketika pengadilan mengabulkan gugatan pembeli dan menjatuhkan putusan yang menyatakan pembeli sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa. Putusan semacam ini biasanya bersifat deklaratoir, namun sering dilengkapi perintah kepada kantor pertanahan untuk mencatat hak tersebut dan menerbitkan sertifikat atas nama pembeli. Posisi kuitansi bergeser dari sekadar bukti pembayaran menjadi bagian dari fondasi yuridis bagi peralihan hak yang diperkuat oleh putusan pengadilan. Perlindungan tampil bukan hanya dalam bentuk pengakuan abstrak, tetapi juga melalui perubahan konkret pada data yuridis di buku tanah. Walau demikian, jalur ini tidak bebas hambatan. Proses peradilan memerlukan biaya, waktu, dan kapasitas pembuktian yang tidak kecil, sehingga tidak semua pembeli mampu menjangkaunya (Citasari et al., 2024).

Masalah lain dalam perlindungan represif berkaitan dengan ketika penjual sudah mengalihkan tanah kepada pihak ketiga yang beritikad baik dan telah memenuhi prosedur formil. Posisi pembeli pertama yang hanya memegang kuitansi menjadi jauh lebih sulit dipertahankan. Pengadilan sering kali menempatkan perlindungan yang lebih kuat kepada pihak ketiga yang telah mendaftarkan haknya, karena keberadaan sertifikat dianggap mencerminkan kepastian hukum yang perlu dijaga demi stabilitas lalu lintas hukum. Kuitansi dalam konteks ini cenderung hanya menjadi dasar untuk menuntut ganti rugi kepada penjual, bukan sarana untuk merebut kembali tanah. Perlindungan hukum bagi pembeli kuitansi memang tetap ada, tetapi bentuknya berubah dari perlindungan atas objek tanah menjadi perlindungan atas kerugian finansial.

Seluruh mekanisme perlindungan tersebut memperlihatkan sejumlah celah yang patut dicermati. Kesenjangan akses informasi dan bantuan hukum menyebabkan banyak pembeli tidak mengetahui langkah yang dapat ditempuh segera setelah menerima kuitansi. Budaya enggan berperkara, rasa sungkan kepada penjual yang masih memiliki kedekatan sosial, serta kekhawatiran terhadap biaya proses hukum sering membuat pembeli menunda upaya penyelesaian sampai masalah membesar. Ketidakseragaman putusan pengadilan mengenai bobot pembuktian kuitansi dan lamanya penguasaan tanah juga menimbulkan ketidakpastian baru. Pembeli yang menunjukan kasusnya ke pengadilan belum tentu memperoleh hasil serupa dengan perkara lain yang tampak mirip, karena penilaian terhadap itikad baik, kelengkapan bukti, dan situasi sosial setempat sangat kontekstual. Celah-celah ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli tanah dengan bukti kuitansi masih bergerak di antara idealitas kepastian hukum dan kenyataan sistemik yang belum sepenuhnya berpihak pada pihak yang secara faktual sudah mengorbankan dana untuk memperoleh tanah.

Edukasi, Verifikasi, Peran PPAT & Notaris

Perlindungan preventif terhadap pembeli tanah yang hanya berbekal kuitansi sesungguhnya berangkat dari gagasan sederhana bahwa risiko paling besar seharusnya ditangani sebelum uang berpindah tangan. Kuitansi sering muncul bukan karena niat untuk menghindari hukum, melainkan akibat keterbatasan pengetahuan, rasa percaya yang berlebihan kepada penjual, serta gambaran bahwa prosedur resmi selalu identik dengan biaya besar dan kerumitan. Upaya pencegahan perlu menyentuh akar penyebab tersebut melalui rangkaian edukasi, mekanisme verifikasi yang mudah dipahami, serta penguatan

peran PPAT dan notaris sebagai pihak yang mampu mendampingi transaksi sejak awal, bukan hanya ketika akta akan dibuat (Sidiq & Purnawan, 2018).

Edukasi hukum mengenai jual beli tanah memerlukan pendekatan yang dekat dengan keseharian masyarakat. Penjelasan mengenai perbedaan antara “sudah lunas dibayar” dan “sudah sah tercatat sebagai pemilik” perlu disampaikan secara konkret, menggunakan contoh situasi yang mudah dibayangkan. Cerita mengenai pembeli yang memegang kuitansi selama bertahun-tahun tetapi kemudian kehilangan tanah karena penjual kembali mengalihkan objek yang sama kepada pihak lain mampu menggugah kesadaran lebih kuat dibanding paparan pasal demi pasal. Informasi semacam itu idealnya hadir dalam pertemuan warga, pengajian, arisan, atau forum desa, bukan hanya dalam brosur resmi yang sering berakhir menumpuk di kantor pemerintahan.

Kesadaran hukum tidak tumbuh seketika, sehingga materi edukasi harus disusun bertahap. Tahap awal cukup menanamkan pemahaman bahwa transaksi tanah menyangkut aset besar yang memerlukan perhatian khusus, berbeda dari jual beli barang konsumsi. Langkah berikutnya memperkenalkan gagasan bahwa kuitansi hanya menunjuk pada pembayaran, sedangkan pengakuan negara terhadap peralihan hak menuntut prosedur tambahan (Renaldy & Maulidiana, 2020). Tahap lebih lanjut mulai membahas jalur praktis yang dapat ditempuh, misalnya pentingnya berkonsultasi terlebih dahulu dengan PPAT atau notaris, ataupun memeriksa status tanah ke kantor desa dan kantor pertanahan sebelum menyetujui harga. Rangkaian informasi ini perlu diulang melalui berbagai media agar tertanam menjadi kebiasaan berpikir.

Peran lembaga bantuan hukum, perguruan tinggi, serta organisasi masyarakat sipil memiliki arti penting dalam memperkaya bentuk edukasi. Program pengabdian masyarakat dapat diarahkan untuk menyusun modul sederhana mengenai transaksi tanah yang aman bagi kelompok rentan, seperti buruh migran, pedagang kecil, atau warga yang baru pertama kali membeli tanah. Simulasi negosiasi, latihan membaca isi kuitansi, sampai latihan mengisi formulir permohonan informasi ke kantor pertanahan dapat menjadi sarana pemberdayaan. Ketika masyarakat merasakan bahwa pengetahuan hukum menghadirkan keterampilan praktis, minat untuk memahami prosedur resmi cenderung meningkat (Zidan et al., 2024).

Verifikasi sebelum pembelian tanah menjadi pilar penting perlindungan preventif. Pembeli idealnya memiliki kebiasaan menunda pembayaran penuh sampai memperoleh kepastian mengenai identitas penjual, status hukum tanah, serta ketiadaan sengketa. Kebiasaan ini dapat dibangun melalui panduan sederhana berupa langkah-langkah pemeriksaan yang realistis bagi warga. Pemeriksaan ke kantor desa untuk memastikan riwayat penguasaan tanah, konfirmasi ke kantor pertanahan mengenai keberadaan sertifikat dan status blokir, serta pengecekan ke lingkungan sekitar mengenai keberatan pihak lain merupakan contoh langkah yang dapat dilakukan tanpa keahlian teknis tinggi, selama tersedia informasi mengenai cara mengajukan permohonan.

Konteks sosial sering membuat verifikasi terasa tidak sopan karena dianggap bentuk ketidakpercayaan kepada penjual. Konstruksi budaya semacam ini justru menjadi salah satu sumber kerentanan. Penguatan edukasi perlu menanamkan pemikiran bahwa verifikasi merupakan prosedur normal dalam transaksi aset bernilai tinggi, bukan tuduhan kepada penjual. Ungkapan seperti “pemeriksaan ini melindungi penjual dan pembeli sekaligus agar tidak terjadi masalah di kemudian hari” dapat menjadi kalimat kunci yang membantu meredakan ketegangan ketika pembeli mengajukan permintaan pemeriksaan. Dukungan tokoh masyarakat yang memahami pentingnya verifikasi akan sangat membantu mengubah cara pandang lingkungan sekitar.

Tantangan lain terkait verifikasi berkaitan dengan akses terhadap lembaga yang menyimpan data. Banyak wilayah yang masih menghadapi jarak geografis cukup jauh ke

kantor pertanahan maupun keterbatasan sarana transportasi. Kebijakan publik dapat mengambil peran melalui pembentukan layanan informasi keliling, posko terpadu di kantor kecamatan, atau pemanfaatan teknologi informasi yang memungkinkan permohonan data secara daring dengan bantuan perangkat desa. Upaya ini berfungsi sebagai jembatan yang mengurangi alasan praktis untuk melewati proses pemeriksaan. Semakin mudah akses verifikasi, semakin kecil peluang pembeli tergoda menyelesaikan transaksi hanya berbekal keyakinan subjektif.

Peran PPAT dan notaris menjadi unsur kunci yang sering kali belum dimanfaatkan secara optimal dalam fase preventif. Banyak pembeli baru mendatangi kantor PPAT setelah seluruh harga dibayar dan kuitansi dibuat, sehingga ruang manuver untuk mencegah masalah sudah jauh menyempit. Posisi ideal justru terletak sebelum kesepakatan final terjadi. Konsultasi awal kepada PPAT atau notaris dapat memberikan gambaran mengenai risiko objek yang akan dibeli, rincian biaya yang wajar, serta langkah administratif yang perlu disiapkan. Situasi ini memungkinkan pembeli menyusun strategi negosiasi yang lebih seimbang dan mencegah penjual mendorong transaksi cepat tanpa pemeriksaan.

Ekosistem perlindungan preventif yang tertata memberikan peluang bagi kuitansi untuk ditempatkan secara tepat. Kuitansi dapat tetap berfungsi sebagai bukti tahap awal, misalnya pembayaran uang muka atau tanda jadi, sementara proses administratif selanjutnya diarahkan menuju pembuatan akta otentik dan pendaftaran. Pembeli akan memahami bahwa kuitansi bukan titik akhir, melainkan bagian dari rangkaian menuju kepastian hak. Pola pikir ini menurunkan intensitas penggunaan kuitansi sebagai satu-satunya pegangan, sehingga risiko sengketa di masa depan berkurang secara signifikan. Perlindungan hukum pada akhirnya tidak hanya diwujudkan dalam bentuk kemenangan di pengadilan, tetapi terutama dalam kenyataan bahwa sengketa tidak pernah lahir karena transaksi telah dirancang secara berhati-hati sejak awal.

Penerapan Pendekatan New Legal Realism

Pendekatan *New Legal Realism* menempatkan persoalan jual beli tanah berbasis kuitansi sebagai pertemuan antara aturan tertulis dan pola hidup sehari-hari masyarakat (Aulia, 2020). Hukum tidak hanya dibaca dari pasal, melainkan dari cara orang berunding, cara panjar diserahkan, cara tokoh lokal memberi legitimasi, serta cara para pihak memaknai tanda tangan pada selembar kertas. Kerangka ini membantu melihat bahwa kuitansi bukan sekadar bukti formal yang lemah, melainkan simpul dari berbagai harapan, kepercayaan, dan juga kekeliruan mengenai apa yang dianggap “sudah sah” dalam transaksi tanah.

Realitas sosial transaksi tanah informal sering bergerak di ruang-ruang yang tidak tersentuh oleh prosedur resmi. Jual beli terjadi di teras rumah, warung kopi, atau ruang tamu tokoh kampung. Para pihak saling mengenal, atau setidaknya diperkenalkan oleh kerabat dan teman kerja. Harga disepakati setelah serangkaian obrolan panjang, disertai cerita mengenai kebutuhan penjual yang mendesak atau rencana pembeli untuk membangun rumah. Setelah uang berpindah tangan, penjual menuliskan kuitansi sederhana berisi jumlah uang, identitas singkat, dan uraian objek tanah yang sering kali tidak terlalu rinci. Bagi mereka, momen penandatanganan kuitansi di hadapan beberapa saksi sudah cukup menghadirkan rasa aman (Manik et al., 2021).

Di banyak tempat, transaksi semacam itu dilindungi oleh struktur sosial yang kuat. Kehadiran kepala dusun, ketua RT, tokoh adat, atau tokoh agama memberi kesan bahwa peristiwa jual beli diawasi moral komunitas. Sanksi yang dikhawatirkan bukan sanksi pidana atau perdata, melainkan malu di hadapan tetangga bila menipu orang lain. Jaringan kekerabatan berperan sebagai jaminan tidak tertulis bahwa penjual tidak akan berkhianat.

Kuitansi kemudian bekerja sebagai simbol bahwa komitmen sudah resmi menurut ukuran lokal, meskipun belum menjejak dalam sistem hukum formal.

Ketika sengketa muncul, seluruh bangunan kepercayaan itu mendadak tampak rapuh. Penjual yang semula dipercaya dapat tiba-tiba menghilang, ahli waris menyatakan tidak pernah menyetujui penjualan, atau pihak lain datang membawa sertifikat yang terbit belakangan tetapi tercatat secara sah di kantor pertanahan. Pembeli yang selama ini merasa aman karena didukung pengakuan lingkungan sekitar baru menyadari bahwa dunia pengadilan berbicara dengan bahasa berbeda. Kuitansi yang selama bertahun-tahun dipandang sebagai “bukti utama” berubah menjadi sekadar salah satu di antara banyak alat bukti, sementara penilaian hakim bergerak pada kerangka hukum agraria yang tidak pernah benar-benar mereka ketahui sebelumnya.

Secara normatif, hukum agraria menghendaki tahapan jelas: perjanjian jual beli dituangkan dalam akta PPAT dan kemudian dicatat dalam sistem pendaftaran tanah. Prosedur itu dirancang untuk memastikan kepastian hukum dan mencegah sengketa. Kenyataannya, banyak warga menghadapi hambatan biaya, jarak, kerumitan administratif, atau bahkan pengalaman buruk berurusan dengan birokrasi. Keterbatasan itu mendorong pencarian jalur alternatif yang terasa lebih masuk akal menurut logika sehari-hari, yakni mengandalkan kuitansi dan legitimasi sosial (Rolando et al., 2024). Kesenjangan itulah yang menjadi titik perhatian *New Legal Realism*: perbedaan tajam antara “hukum di atas kertas” dan “hukum yang benar-benar dipraktikkan”.

Masyarakat mengembangkan seperangkat aturan sendiri yang tidak selalu selaras dengan hukum tertulis. Ungkapan bahwa tanah sudah “pindah tangan” begitu uang lunas dan kuitansi ditandatangani menunjukkan adanya pemaknaan yang menyatukan aspek moral, adat, dan ekonomi. Surat keterangan dari desa, pengesahan tanda tangan, atau catatan di buku administrasi lokal sering dianggap cukup untuk menggantikan peran akta PPAT. Pandangan ini tidak lahir dari niat mengabaikan negara, melainkan dari pengalaman bahwa urusan di tingkat lokal bisa diselesaikan lewat mekanisme informal yang lebih cepat, murah, dan tidak menakutkan. *New Legal Realism* mengajak membaca mekanisme itu sebagai realitas hukum juga, meski posisinya lemah ketika bersinggungan dengan sistem agraria nasional.

Perspektif tersebut menggarisbawahi perlunya memperhatikan narasi para pihak, bukan hanya struktur norma. Putusan-putusan pengadilan yang memuat cerita tentang proses jual beli, cara uang diserahkan, dan alasan para pihak tidak membuat akta resmi, menjadi sumber penting untuk memahami bagaimana warga memaknai transaksi tanah. Dari sana tampak bahwa banyak pembeli sebenarnya beritikad baik, namun terperangkap oleh kombinasi ketidaktahuan, kepercayaan berlebihan, dan struktur layanan publik yang tidak ramah. Pemahaman semacam ini mendorong pembentukan konsep perlindungan hukum yang tidak semata menyalahkan pembeli, tetapi menempatkan tanggung jawab juga pada negara dan profesi hukum.

Posisi hakim dalam kerangka *New Legal Realism* terlihat sebagai penerjemah antara dunia sosial dan dunia norma. Putusan bukan hanya penerapan pasal, melainkan juga upaya menimbang realitas yang dihadirkan para pihak di persidangan (Muda et al., 2023). Ada majelis yang cukup progresif melindungi pembeli beritikad baik, mengakui kuitansi sebagai bagian dari bukti kuat, serta mempertimbangkan lama penguasaan dan kelaziman praktik lokal. Di sisi lain terdapat putusan yang sangat kaku menempatkan absennya akta PPAT dan pendaftaran sebagai kelemahan fatal, walau pembeli sudah mengeluarkan seluruh dana dan menguasai tanah dalam waktu lama. Ketidakteraturan pola ini memperlihatkan bahwa medan perlindungan hukum masih cair, bergantung pada siapa yang memutuskan dan bagaimana realitas sosial dipresentasikan.

Gagasan *legal empowerment* menawarkan jalur untuk mengecilkan kesenjangan antara hukum tertulis dan praktik masyarakat. Warga tidak cukup hanya diberi tahu kewajiban membuat akta, melainkan perlu memiliki kemampuan konkret untuk menavigasi prosedur hukum. Kecakapan membaca isi dokumen, mengajukan permohonan informasi resmi, menyimpan bukti transaksi secara rapi, serta bernegosiasi agar syarat formil dipenuhi, merupakan bentuk-bentuk pemberdayaan yang relevan. Keberadaan pendamping komunitas, paralegal desa, atau kader hukum yang memahami prosedur pertanahan dapat membantu mengarahkan transaksi yang semula akan berhenti pada kuitansi menuju tahapan legalisasi yang lebih kokoh.

Strategi pemberdayaan akan lebih efektif bila menyasar aktor-aktor kunci di tingkat akar rumput. Perangkat desa yang selama ini sering diminta menandatangani surat keterangan dapat dilatih untuk mengenali tanda bahaya dalam transaksi nonformal, misalnya ketiadaan persetujuan ahli waris atau adanya tumpang tindih klaim. Tokoh masyarakat yang dipercaya warga bisa diajak mengampanyekan kebiasaan baru: transaksi tanah sebaiknya selalu dikonsultasikan terlebih dahulu kepada tenaga profesional sebelum uang tunai berpindah tangan. Hadirnya panduan sederhana, formulir standar, serta mekanisme rujukan cepat ke kantor pertanahan akan memperkecil risiko warga berhenti pada kuitansi semata.

Dari sisi regulasi, pendekatan *New Legal Realism* mendorong pembuat kebijakan menengok kembali ketentuan yang secara moral tampak benar, tetapi secara praktis sulit dijalankan oleh banyak warga. Prosedur yang terlalu panjang, biaya yang tidak proporsional dengan nilai tanah, atau persyaratan administratif yang berlapis dapat menjadi pendorong utama munculnya transaksi informal. Kebijakan yang membuka jalur penyederhanaan, misalnya program legalisasi massal bagi tanah yang sudah lama dikuasai berdasarkan kuitansi dan bukti penguasaan lain, dapat menjadi jembatan antara dunia informal dan sistem resmi. Syaratnya, rancangan program harus menjaga keseimbangan antara perlindungan pembeli beritikad baik dan pencegahan klaim fiktif.

Negara memegang peran sentral bukan hanya sebagai pembuat aturan dan penegak sanksi, tetapi juga sebagai penyedia infrastruktur kepercayaan. Layanan pertanahan yang transparan, tidak diskriminatif, dan bebas pungutan liar akan mengubah cara masyarakat memandang prosedur resmi. Ketika berurusan dengan kantor pertanahan tidak lagi identik dengan rasa takut dan beban biaya tidak jelas, minat untuk mengikuti jalur formal meningkat dengan sendirinya. Kehadiran unit-unit layanan yang mendekat ke desa, pos konsultasi di kecamatan, atau integrasi sistem pertanahan dengan administrasi kependudukan memperlihatkan bahwa negara aktif menjemput warga, bukan menunggu di balik meja.

Pendekatan *New Legal Realism* pada akhirnya mengarahkan konsep perlindungan hukum bagi pembeli tanah berkuitansi ke arah yang lebih adaptif dan responsif. Perlindungan tidak dipahami sebatas menang atau kalah di meja hijau, melainkan sebagai upaya menyelaraskan cara negara mengatur dengan cara masyarakat hidup dan bertransaksi. Kuitansi tetap dilihat secara kritis sebagai bukti yang lemah dari sudut pandang agraria formal, tetapi juga dihargai sebagai jejak niat dan pengorbanan ekonomi yang patut dipertimbangkan ketika kebijakan dirumuskan. Dari titik temu antara pengakuan atas realitas sosial, pemberdayaan warga, pembaruan regulasi, serta perbaikan kinerja negara, konsep perlindungan hukum yang lebih bersahabat bagi pembeli beritikad baik dapat disusun secara lebih meyakinkan.

Integrasi Perlindungan Hukum dan New Legal Realism

Integrasi antara gagasan perlindungan hukum dan pendekatan *New Legal Realism* mengandaikan konsep baru yang tidak berhenti pada penegasan kewajiban formil, tetapi berusaha merumuskan cara hukum menanggapi secara wajar kenyataan bahwa banyak

transaksi tanah berlangsung melalui kuitansi. Perlindungan tidak lagi dipahami sekadar sebagai pemberian payung bagi pihak yang sudah mengikuti prosedur sempurna, melainkan sebagai serangkaian mekanisme yang mengakui adanya kerentanan pembeli beritikad baik di wilayah abu-abu antara praktik informal dan sistem agraria nasional. Pendekatan ini menggeser fokus dari pertanyaan “siapa yang salah melanggar prosedur” ke arah “bagaimana memperkecil kerusakan yang timbul dan mencegah pengulangan pola yang sama”.

Konsep perlindungan yang lebih adaptif dapat dibayangkan sebagai perlindungan berlapis. Lapisan pertama tetap berupa standar hukum agraria yang menempatkan akta PPAT dan pendaftaran sebagai bentuk ideal peralihan hak. Lapisan berikutnya memberi ruang penilaian khusus terhadap transaksi yang hanya dibuktikan kuitansi, terutama ketika terbukti ada itikad baik, penguasaan fisik yang konsisten, dan pengakuan sosial di lingkungan setempat. Lapisan terakhir menyediakan mekanisme korektif bagi situasi di mana pembeli tidak dapat lagi memperoleh tanahnya kembali, sehingga perlindungan bergeser ke pemulihan kerugian ekonomi. Pola berlapis memungkinkan hukum menjaga kepastian tanpa menutup mata terhadap kompleksitas kenyataan sosial (Suryadi et al., 2023).

Pemaknaan baru terhadap transaksi berbasis kuitansi menjadi titik kunci integrasi. Transaksi semacam itu sebaiknya tidak terus-menerus dipandang sebagai penyimpangan yang harus ditindak semata-mata melalui penegasan kelemahannya, melainkan sebagai peristiwa hukum yang “belum selesai” dari sudut pandang formal. Pembeli yang memegang kuitansi dan telah menguasai tanah bertahun-tahun dapat dilihat sebagai subjek yang berada di tengah perjalanan menuju pengakuan penuh, bukan sebagai pihak yang berdiri di luar sistem. Cara pandang ini membuka kemungkinan bagi perancangan jalur transisi yang jelas, terukur, dan dapat diakses, sehingga jarak antara praktik informal dan prosedur resmi mengecil secara bertahap.

Salah satu unsur pokok dalam konsep tersebut terletak pada rekognisi proporsional terhadap kuitansi dan fakta sosial yang menyertainya. Rekognisi tidak berarti menyamakan kuitansi dengan akta PPAT, melainkan memberi posisi yang layak dalam konstruksi pembuktian dan administrasi. Pengadilan, misalnya, dapat mengembangkan parameter yang relatif konsisten terkait bobot kuitansi, lama penguasaan, kontribusi pembeli dalam meningkatkan nilai tanah, serta sikap para pihak sepanjang hubungan hukum berlangsung. Panduan semacam ini membantu hakim menjaga keseimbangan antara perlindungan kepastian registrasi tanah dan keadilan bagi pembeli yang tertinggal di ranah informal.

Integrasi juga menuntut adanya mekanisme khusus yang menjembatani transaksi berbasis kuitansi menuju pengakuan administratif. Program legalisasi yang dirancang secara sensitif terhadap realitas sosial dapat ditempatkan sebagai pintu masuk. Pembeli yang memiliki bukti kuitansi, didukung keterangan penguasaan dari desa, kesaksian lingkungan sekitar, serta tidak ada keberatan serius dari pihak lain, dapat diberi kesempatan mengajukan permohonan pendaftaran melalui prosedur yang lebih sederhana dan biaya yang terjangkau. Skema ini mengubah kuitansi dari sekadar dokumen yang kelak dipertandingkan di pengadilan menjadi salah satu prasyarat untuk memperoleh pengakuan formal.

Dimensi pemberdayaan juga perlu dipasang sebagai bagian integral dari konsep perlindungan. Pembeli yang terlibat dalam transaksi informal sering berada pada posisi tawar lemah, baik karena keterbatasan pengetahuan maupun karena perbedaan status sosial dengan penjual. Kehadiran paralegal komunitas, pos konsultasi di desa, dan jaringan bantuan hukum berorientasi pencegahan akan memperkuat kemampuan warga untuk mengambil keputusan yang lebih aman (Masud et al., 2022). Pemberdayaan menjadikan pembeli tidak hanya sebagai objek perlindungan, melainkan sebagai subjek yang mampu menggunakan aturan hukum untuk membela diri sejak awal, sebelum konflik memuncak.

Rekomendasi kebijakan yang lahir dari integrasi ini dapat diarahkan pada beberapa ruang intervensi. Ruang pertama berkaitan dengan kebijakan yudisial. Diperlukan pedoman yang lebih terang mengenai cara pengadilan menilai transaksi berbasis kuitansi, sehingga putusan tidak terlalu bergantung pada preferensi pribadi majelis. Lembaga peradilan dapat menyusun surat edaran atau pedoman internal yang merangkum garis besar pertimbangan dalam sengketa jual beli tanah informal, termasuk parameter itikad baik, rasionalitas harga, dan bobot penguasaan fisik. Pelatihan bagi hakim mengenai pendekatan socio-legal akan membantu pembacaan yang lebih peka terhadap narasi para pihak, tanpa mengabaikan struktur norma.

Ruang kedua berkaitan dengan kebijakan administratif di lingkungan kementerian yang mengurus pertanahan. Desain prosedur khusus untuk menangani permohonan pendaftaran yang bertumpu pada kuitansi dan bukti penguasaan perlu dipertimbangkan. Prosedur ini dapat menerapkan asas kehati-hatian, misalnya melalui pengumuman terbuka dan masa sanggah, namun tetap menjaga agar biaya dan syarat administratif tidak kembali mendorong warga jatuh ke jalur informal. Program legalisasi aset berbasis komunitas, di mana petugas mendatangi wilayah yang banyak dihuni pemilik tanah bersumber kuitansi, dapat menjadi cara aktif negara memasuki ruang yang selama ini dibiarkan mengatur diri sendiri.

Ruang ketiga menyentuh tata kelola pemerintahan desa dan kelurahan. Administrasi desa dapat diperkuat agar tidak lagi bekerja sebagai “sistem alternatif” yang berdiri sendiri, melainkan sebagai bagian dari rantai menuju pendaftaran nasional. Buku tanah desa, surat keterangan riwayat tanah, dan catatan lain yang selama ini digunakan warga seharusnya dirancang agar kompatibel dengan kebutuhan kantor pertanahan. Setiap penerbitan surat yang berkaitan dengan pemindahan penguasaan sebaiknya dilengkapi penjelasan tertulis mengenai konsekuensi belum adanya akta PPAT dan pendaftaran, sehingga pembeli membaca sendiri risiko yang masih terbuka. Mekanisme koordinasi rutin antara desa, PPAT, dan kantor pertanahan akan membangun pola komunikasi yang menutup celah jual beli ganda (Susanawati et al., 2021).

Ruang keempat menyangkut profesi PPAT dan notaris. Integrasi konsep perlindungan dan *New Legal Realism* menuntut profesi ini tidak hanya bekerja sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai agen edukasi dan penjaga etika transaksi. Kebijakan yang mendorong adanya sesi konsultasi awal tanpa biaya untuk kasus tertentu, kewajiban memberikan penjelasan tertulis sederhana mengenai tahapan peralihan hak, serta larangan terlibat dalam pembuatan dokumen yang berpotensi melegitimasi praktik jual beli berulang atas objek yang sama, akan menguatkan fungsi preventif. Organisasi profesi dapat menyusun pedoman khusus penanganan klien yang datang dengan latar kuitansi, sehingga respons tidak semata teknis, tetapi juga memperhitungkan perlindungan pembeli beritikad baik.

Ruang kelima berkaitan dengan program pemberdayaan hukum yang terstruktur. Kebijakan nasional dapat mengintegrasikan pendidikan mengenai transaksi tanah yang aman ke dalam berbagai program, mulai dari penyuluhan keluarga, pelatihan bagi pekerja migran yang hendak menginvestasikan hasil kerja pada pembelian tanah, hingga kurikulum pendidikan nonformal di desa. Bahan ajar yang mencontohkan kasus konkret, langkah praktis memeriksa status tanah, serta tips bernegosiasi agar syarat formil dipenuhi akan membuat konsep perlindungan turun dari awan teori ke tanah kenyataan. Pemberdayaan semacam ini membentuk budaya hukum baru di mana warga menganggap wajar untuk selalu bertanya soal akta dan pendaftaran sebelum menyerahkan uang dalam jumlah besar.

Integrasi perlindungan hukum dan *New Legal Realism* pada akhirnya menawarkan arah pembaruan yang lebih realistis. Sistem agraria tetap menjaga standar formil sebagai tujuan, namun pada saat yang sama menyediakan jembatan bagi mereka yang sudah terlanjur

melangkah melalui jalan pintas kuitansi. Negara bergerak dari posisi penonton yang hanya hadir ketika sengketa sampai ke pengadilan, menuju posisi pelaku aktif yang berusaha mencegah kerentanan sejak awal dan menyediakan jalur koreksi yang jelas ketika masalah muncul. Ukuran keberhasilan bukan hanya berkurangnya jumlah sengketa di pengadilan, tetapi juga bertambahnya jumlah warga yang merasa diperlakukan adil ketika berusaha mengamankan hak atas tanah, sekalipun titik berangkat mereka hanyalah selembar kuitansi yang lahir dari transaksi di teras rumah

Penutup

Penelitian ini menunjukkan bahwa posisi pembeli tanah yang hanya memegang kuitansi berada di persimpangan antara pemenuhan kewajiban keperdataan dan ketiadaan pengakuan penuh dalam sistem pertanahan, sehingga perlindungan hukum yang tersedia bergerak dari upaya preventif hingga represif melalui edukasi, verifikasi, pendampingan PPAT dan notaris, gugatan pengakuan hak, pembatalan perbuatan hukum yang merugikan, sampai kemungkinan balik nama berdasarkan putusan pengadilan. Pendekatan New Legal Realism menyingkap bahwa transaksi semacam itu lahir dari kombinasi kepercayaan sosial, keterbatasan akses, dan birokrasi yang tidak ramah, sehingga tidak memadai apabila dijawab hanya dengan penegasan kelemahan formil kuitansi. Pembacaan yang memadukan norma tertulis, praktik peradilan, dan realitas sosial mengarah pada konsep perlindungan berlapis yang tetap menempatkan akta dan pendaftaran sebagai standar ideal, tetapi memberi ruang pengakuan bertahap bagi pembeli beritikad baik yang telah menguasai tanah berdasarkan kuitansi dan bukti sosial lain. Konsep tersebut menuntut dukungan kebijakan berupa pedoman yudisial yang lebih peka terhadap konteks, prosedur administratif yang membuka jalur legalisasi transaksi informal secara terukur, penguatan peran desa serta profesi PPAT dan notaris sebagai garda pencegahan, serta program pemberdayaan hukum di tingkat akar rumput, sehingga perlindungan tidak berhenti pada wacana normatif, melainkan hadir nyata bagi pihak yang selama ini berada di wilayah abu-abu antara dunia kuitansi dan dunia sertipikat.

Dafta Pustaka

- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(1), 244–278. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.13364>
- Aulia, M. Z. (2020). Friedrich Carl von Savigny tentang Hukum: Hukum sebagai Manifestasi Jiwa Bangsa. *Undang: Jurnal Hukum*, 3(1), 201–236. <https://doi.org/10.22437/ujh.3.1.201-236>
- Azizah, N., Kusumaningrum, A. E., & Nitinegoro, B. B. I. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan. *Jurnal Akta Notaris*, 2(1), 84–99. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.899>
- Bakung, D. A. H., Abdussamad, Z., & Muhtar, M. H. (2022). Contra Perceptions Of The Freedom Of Contract Principle In Law No. 2 Of 1960 Concerning Agricultural Products Sharing With The Community Ijon System In The Bonebeach Environment. *Protection: Journal Of Land And Environmental Law*, 1(1), 1–4. <https://doi.org/10.38142/pjlel.v1i1.280>
- Citasari, M. D., Nafsiatun, N., & Asikin, U. A. (2024). Perlindungan Hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah yang Objeknya Mengalami Tumpang Tindih. *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, 2(2), 150–174. <https://doi.org/10.26418/tabj.v2i2.67839>

- Maliha, E. Q., & Keumala, D. (2024). Keabsahan Kuitansi Sebagai Bukti Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional. *AMICUS CURIAE*, 1(1), 384–392. <https://doi.org/10.25105/amicus.v1i1.19600>
- Manik, S. S., Martanto, R., & Salim, M. N. (2021). Potensi Tanah untuk Reforma Agraria dalam Kawasan Hutan di Pakpak Bharat, Sumatera Utara. *Tunas Agraria*, 4(3), 320–339. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i3.153>
- Masud, M. M., Sutarni, N., & Hidayat, M. F. (2022). Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan Dan Akibat Hukumnya. *Jurnal Bedah Hukum*, 6(1), 75–84. <https://doi.org/10.36596/jbh.v6i1.710>
- Muda, A. H. S., Lubis, M. Y., & Mustamam, M. (2023). Analisis Yuridis Pemalsuan Dokumen Tanah Di Deli Serdang (Studi Putusan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 1871/PI.d.B/2022/PN. LBP). *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(3), 19–33. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i3.391>
- Rahman, A., Junus, N., & Muhtar, M. H. (2024). Kedudukan Hibah Bangunan Pemerintah Yang Dibangun Di Tanah Hak Milik Orang Lain sebagai Hak Guna Bangunan Ditinjau Dari Pasal 10. B Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Desa Doulan Kecamatan Bokot Kabupaten Buol Provinsi Sulawesi Tengah). *SINERGI : Jurnal Riset Ilmiah*, 1(6), 342–352. <https://doi.org/10.62335/b2y7pd15>
- Renaldy, R., & Maulidiana, L. (2020). Optimalisasi Kesadaran Hukum Masyarakat Terhadap Kepastian Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah. *Prosiding Seminar Nasional Penelitian Dan Pengabdian Kepada Masyarakat*, 1(1), 447–456. <https://doi.org/10.24967/psn.v1i1.864>
- Rolando, R., Fitnawati, S., Juniyanto, D., & Setiawan, N. (2024). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Perkara : Jurnal Ilmu Hukum Dan Politik*, 2(1), 319–327. <https://doi.org/10.51903/perkara.v2i1.1682>
- Rosidi, A., Zainuddin, M., & Arifiana, I. (2024). Metode Dalam Penelitian Hukum Normatif Dan Sosiologis (Field Research). *Journal Law and Government*, 2(1), 46. <https://doi.org/10.31764/jlag.v2i1.21606>
- Rosy, K. O., Mangku, D. G. S., & Yulianti, N. P. R. (2021). Peran Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Adat Setra Karang Rupit Di Pengadilan Negeri Singaraja Kelas 1b. *Ganesha Law Review*, 2(2), 155–166. <https://doi.org/10.23887/glr.v2i2.207>
- Sidiq, M. E., & Purnawan, A. (2018). Peran Notaris Dalam Transaksi Pengadaan Tanah Untuk Lokasi Pembangunan Komplek Perkantoran Pemerintah Kabupaten Sekadau. *Jurnal Akta*, 5(1), 234–240. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2552>
- Suryadi, S., Suyani, S., & Kusumawati, S. (2023). Konsep Penyediaan Tanah untuk Permukiman dalam Rangka Perlindungan Tanah Pertanian. *JiIP - Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 6(1), 478–486. <https://doi.org/10.54371/jiip.v6i1.1384>
- Susanawati, N., Astuti, R. S., Priyadi, B. P., & Afrizal, T. (2021). Tata Kelola Informasi Peta Zona Nilai Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Semarang. *PERSPEKTIF*, 10(2), 345–351. <https://doi.org/10.31289/perspektif.v10i2.4463>
- Wantu, F. M., Bakung, D. A., & Muhtar, M. H. (2024). Urgensi Pembentukan Perdes Tentang Penataan Tanah Sempadan Pantai Di Pesisir Teluk Tomini Dalam Pengelolaan Dan Penggunaan Serta Kepemilikannya. *MAJU: Indonesian Journal of Community Empowerment*, 1(4), 241–249. <https://doi.org/10.62335/ay9p2325>
- Zidan, M., Murdiana, E., Ningsih, R., & Setiawan, W. (2024). Strategi Advokat Dalam Mengatasi Sengketa Tanah Waris: Strategi Advokat Lembaga Bantuan Hukum Mustika Bangsa dalam Mengatasi Sengketa Tanah Waris di Lampung. *Al-Mizan*, 20(2), 377–400. <https://doi.org/10.30603/am.v20i2.5200>