

Konsultasi Hukum Jual Beli Tanah sebagai Wujud Pengabdian Masyarakat: Studi Pengalaman Magang di Kantor Notaris Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, SH

Muhammad Salman Alfarizi*¹

¹Universitas Nusa Putra Sukabumi

¹Program Studi Hukum, Fakultas Desain dan Humaniora, Universitas Nusa Putra

*e-mail: muhammad.salman_hk22@nusaputra.ac.id¹

Abstrak

Konsultasi hukum yang diberikan oleh kantor notaris tidak hanya berfungsi secara praktis dalam membantu masyarakat menyelesaikan persoalan hukum, tetapi juga memuat dimensi edukatif dan preventif terhadap potensi konflik hukum. Artikel ini ditulis berdasarkan pengalaman magang penulis di Kantor Notaris Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, SH, di Kota Sukabumi, yang sekaligus merupakan bagian dari kegiatan pengabdian masyarakat berbasis profesi hukum. Selama magang, penulis terlibat langsung dalam proses konsultasi hukum kepada masyarakat, terutama terkait jual beli tanah. Melalui pendekatan deskriptif-kualitatif, artikel ini mengkaji peran konsultasi hukum sebagai bentuk pengabdian kepada masyarakat dalam membangun kesadaran hukum dan meminimalkan risiko transaksi ilegal. Temuan menunjukkan bahwa mayoritas masyarakat belum memahami secara utuh prosedur legal jual beli tanah dan sering kali memiliki pemahaman yang keliru tentang praktik di lapangan. Oleh karena itu, peran notaris sebagai sumber informasi hukum sangat krusial untuk menciptakan transaksi yang aman, sah, dan berkeadilan.

Kata kunci: Notaris, Konsultasi Hukum, Jual Beli Tanah, Pengabdian Masyarakat, Kesadaran Hukum

Abstract

Legal consultation provided by notary offices serves not only a practical role in assisting the public with legal issues, but also carries educational and preventive dimensions to reduce future legal disputes. This article is based on the author's internship experience at the Notary Office of Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, SH, located in Sukabumi City. During the internship, the author was directly involved in assisting the office staff in providing legal consultations to the public, particularly in matters related to land sale and purchase. Using a descriptive-qualitative approach, this article examines how such consultations can be considered a form of community service, especially in fostering legal awareness and minimizing the risk of illegal transactions. The findings show that most members of the community do not fully understand the legal procedures involved in land transactions and often hold misconceptions about practical implementation. Therefore, the role of the notary as a legal information provider is crucial in creating safe, valid, and just transactions.

Keywords: Notary, Legal Consultation, Land Sale, Community Service, Legal

1. PENDAHULUAN

Transaksi jual beli tanah masih menyisakan banyak persoalan hukum di Indonesia. Kurangnya pemahaman terhadap prosedur legal, syarat formal dan material dalam pembuatan akta, serta risiko hukum yang menyertainya, sering membuat masyarakat terjebak dalam transaksi yang cacat hukum. [1] menunjukkan bahwa sengketa pertanahan terus mendominasi laporan tahunan, sebagian besar dipicu oleh kesalahan prosedural akibat ketidaktahuan pihak terkait. Dalam konteks Kota Sukabumi, berdasarkan observasi lapangan, masyarakat seringkali melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan tanpa bukti yang sah. Kondisi ini diperparah dengan minimnya edukasi hukum yang menjangkau lapisan masyarakat menengah ke bawah [2], [3], [4]. Di sisi lain, kantor notaris sebagai penyelenggara jasa pembuatan akta autentik memiliki potensi strategis dalam memberikan konsultasi hukum secara preventif kepada masyarakat guna mencegah terjadinya pelanggaran hukum [5], [6].

Permasalahan utama yang diangkat dalam kegiatan ini adalah bagaimana tingkat pemahaman hukum masyarakat Kota Sukabumi terhadap prosedur legal jual beli tanah, serta sejauh mana konsultasi hukum oleh notaris dapat mencegah potensi sengketa hukum. Kegiatan

pengabdian ini bertujuan untuk meningkatkan literasi hukum masyarakat terkait prosedur jual beli tanah sesuai ketentuan perundang-undangan, menyediakan layanan konsultasi hukum gratis melalui notaris dan staf sebagai bagian dari pengabdian profesi dalam program magang mahasiswa, serta mendokumentasikan proses konsultasi dan mengevaluasi efektivitas pendekatan preventif dalam penyelesaian potensi sengketa pertanahan [7]. Kota Sukabumi memiliki karakteristik sosial masyarakat yang masih menjunjung tinggi pendekatan kekeluargaan dalam transaksi. Secara ekonomi, sebagian besar penduduk bergerak di sektor informal dan perdagangan tanah antar individu masih lazim dilakukan tanpa pendampingan hukum. Namun, keberadaan lembaga notariat yang aktif dan akses masyarakat terhadap informasi menjadi potensi besar untuk dijadikan sebagai media edukasi hukum.

Berbagai penelitian sebelumnya telah menunjukkan pentingnya pendekatan konsultatif dalam proses pembuatan akta notaris. Menurut [8], [9], peran konsultasi hukum dalam pencegahan sengketa tanah menjadi bagian dari fungsi preventif notaris yang belum dimaksimalkan. Penelitian oleh [10], [11] dalam Jurnal Hukum dan Masyarakat juga menegaskan bahwa sebagian besar masyarakat yang melakukan transaksi tanpa konsultasi hukum berisiko lebih tinggi mengalami konflik di kemudian hari. Dalam perspektif normatif, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa notaris memiliki kewajiban menjaga kepentingan hukum para pihak secara imparial. Hal ini sejalan dengan pendekatan pengabdian ini yang tidak hanya menekankan pada output berbentuk akta, tetapi juga proses konsultasi sebagai sarana pendidikan hukum langsung. Upaya serupa juga pernah dilakukan melalui program edukasi hukum oleh berbagai lembaga bantuan hukum, namun keterbatasan jumlah tenaga ahli hukum dan akses konsultasi membuat notaris menjadi alternatif penting yang lebih mudah dijangkau masyarakat dalam hal legalisasi dan edukasi hukum.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif berbasis field experience study, yang dilakukan selama masa magang penulis di Kantor Notaris Tjoeng Indryani Kusuma Lestari, SH. Kegiatan ini merupakan bagian dari program magang akademik yang sekaligus difungsikan sebagai bentuk pengabdian masyarakat berbasis profesi hukum, dengan fokus pada observasi langsung, partisipasi terbatas, dan pencatatan sistematis terhadap proses konsultasi hukum yang diberikan oleh notaris dan staf kepada masyarakat. Kegiatan ini tidak menggunakan pelatihan formal, melainkan pendekatan edukatif kontekstual yang terjadi secara alami dalam sesi konsultasi. Informasi hukum disampaikan secara lisan dan disesuaikan dengan kondisi kasus yang dibawa oleh pihak yang berkonsultasi, mencakup prosedur legal dalam jual beli tanah, pentingnya dokumen autentik, serta risiko hukum akibat kelalaian dalam proses administratif.

Untuk mengukur efektivitas kegiatan, digunakan indikator kualitatif dan deskriptif. Indikator pertama adalah perubahan sikap hukum pihak yang berkonsultasi, yang diukur melalui perubahan cara pandang masyarakat terhadap pentingnya legalitas dalam transaksi. Hal ini diketahui dari pertanyaan lanjutan yang muncul selama konsultasi, peningkatan ketertarikan peserta untuk menindaklanjuti konsultasi ke tahap pembuatan akta, serta pengakuan pihak tersebut mengenai pemahaman hukum yang lebih baik pasca konsultasi. Indikator kedua adalah perubahan kondisi sosial budaya, yang diamati dari kebiasaan masyarakat yang sebelumnya mengandalkan kesepakatan lisan dan mulai beralih pada pendekatan legal formal dengan melibatkan pihak notaris. Hal ini menunjukkan adanya pergeseran dalam pola interaksi sosial masyarakat dalam transaksi pertanahan. Indikator ketiga adalah dampak ekonomi, di mana meskipun tidak langsung terukur secara kuantitatif, masyarakat yang melakukan konsultasi hukum berpeluang lebih besar menghindari kerugian finansial akibat sengketa tanah, sehingga dapat diasumsikan bahwa kegiatan ini memiliki efek preventif terhadap kerugian ekonomi.

Pengukuran keberhasilan juga dilakukan melalui dokumentasi tertulis terhadap sesi konsultasi yang berlangsung, termasuk jenis kasus, pendekatan penyelesaian yang disarankan, serta tindak lanjut pihak masyarakat. Selain itu, dilakukan evaluasi internal terhadap konsistensi

pelayanan dan kualitas informasi hukum yang diberikan oleh notaris dan stafnya. Melalui metode ini, kegiatan pengabdian tidak hanya berfungsi sebagai sarana penyampaian informasi hukum, tetapi juga sebagai alat pengubah perilaku dan penumbuh kesadaran hukum masyarakat dalam bidang pertanahan, sejalan dengan prinsip pemberdayaan dan perlindungan hukum yang menjadi esensi pengabdian profesi hukum kepada publik.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat melalui praktik konsultasi hukum pertanahan menunjukkan hasil yang signifikan dalam meningkatkan literasi hukum masyarakat, khususnya dalam transaksi jual beli tanah. Selama periode pelaksanaan, tercatat berbagai jenis permasalahan hukum yang dihadapi masyarakat, antara lain: keabsahan sertifikat tanah, prosedur balik nama, kelengkapan dokumen jual beli, serta kesalahpahaman terhadap status hukum transaksi informal. Selama masa magang, tercatat sekitar 11 sesi konsultasi hukum yang dilakukan kepada masyarakat, dengan rincian kasus sebagai berikut: tiga kasus menyangkut keabsahan sertifikat dan prosedur balik nama, dua kasus terkait jual beli tanah tanpa dokumen lengkap, empat kasus menyangkut status hukum warisan, dan dua kasus dugaan penipuan melalui transaksi bawah tangan. Temuan utama dari kegiatan ini adalah rendahnya pemahaman masyarakat terhadap struktur hukum pertanahan. Fenomena ini selaras dengan teori legal consciousness oleh [12], yang menjelaskan bahwa pemahaman hukum masyarakat sangat dipengaruhi oleh pengalaman sosial, budaya, dan akses terhadap sumber hukum yang kredibel. Di banyak wilayah Indonesia, termasuk Kota Sukabumi, masyarakat masih mengandalkan jalur informal atau pihak ketiga (calo) dalam transaksi pertanahan, yang memperbesar peluang terjadinya kesalahan prosedural atau bahkan penipuan.

Implementasi konsultasi hukum terbukti efektif sebagai intervensi berbasis edukasi. Pengetahuan yang disampaikan dalam sesi konsultasi bersifat aplikatif dan kontekstual, sesuai dengan prinsip experiential learning [13], di mana peserta belajar dari pengalaman nyata, bukan sekadar teori. Salah satu contoh nyata adalah kasus penjualan tanah warisan tanpa surat keterangan waris yang sah. Konsultasi yang diberikan mendorong peserta menunda transaksi dan menyelesaikan dokumen hukum terlebih dahulu, sehingga potensi konflik keluarga berhasil dihindari.

Tren semacam ini menunjukkan bahwa pendekatan hukum preventif melalui edukasi informal berkontribusi secara langsung terhadap peningkatan kesadaran hukum masyarakat dan secara tidak langsung terhadap perlindungan ekonomi, karena masyarakat dapat menghindari kerugian akibat transaksi yang tidak sah. Temuan ini diperkuat oleh hasil penelitian dari [14], [15], [16] dalam Jurnal Hukum dan Masyarakat, yang menunjukkan bahwa konsultasi hukum berperan besar dalam mengurangi potensi sengketa pertanahan, terutama di daerah dengan tingkat literasi hukum yang rendah. Berdasarkan hasil observasi dan dokumentasi kegiatan, kegiatan konsultasi hukum ini dievaluasi melalui beberapa indikator keberhasilan, sebagaimana disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Indikator dan Tolak Ukur Keberhasilan Kegiatan Konsultasi Hukum

Indikator	Hasil
Peningkatan pemahaman hukum	Peserta dapat menjelaskan prosedur legal dasar setelah sesi konsultasi
Perubahan perilaku dalam bertransaksi	Masyarakat lebih berhati-hati dan meminta verifikasi dokumen terlebih dahulu
Antisipasi risiko hukum (Preventif)	Terjadi penundaan transaksi bermasalah untuk melengkapi dokumen hukum
Kepercayaan terhadap lembaga hukum	Meningkatnya permintaan konsultasi lanjutan secara sukarela

Nilai jangka pendek yang dirasakan masyarakat antara lain: peningkatan pemahaman hukum praktis; tindakan preventif terhadap risiko hukum; dan solusi kongkret terhadap persoalan yang sedang dihadapi. Sedangkan dalam jangka panjang, kegiatan ini dapat membentuk budaya hukum yang lebih taat prosedur, serta memperkuat posisi notaris sebagai lembaga konsultatif, bukan hanya administratif. Kegiatan ini memiliki keunggulan karena langsung menysasar kebutuhan riil masyarakat, dengan pendekatan personal dan berbasis kasus. Edukasi hukum diberikan dalam konteks yang mudah dipahami dan relevan secara langsung dengan kebutuhan peserta.

Namun, terdapat beberapa kelemahan, antara lain tidak adanya sistem konsultasi terjadwal atau terstruktur di kantor notaris, konsultasi masih bersifat insidental tergantung inisiatif masyarakat, serta beberapa peserta enggan berkonsultasi karena asumsi bahwa konsultasi berbiaya tinggi. Kesulitan utama terletak pada kebutuhan untuk menyederhanakan konsep hukum agar dipahami oleh masyarakat awam. Selain itu, proses konsultasi seringkali terkendala oleh informasi keliru yang telah tertanam kuat di masyarakat, sehingga dibutuhkan upaya koreksi konseptual yang lebih mendalam. Saran pengembangan kegiatan antara lain menyusun jadwal konsultasi terbuka berbasis komunitas atau kelurahan, mengembangkan platform konsultasi digital, membuat modul hukum praktis berbasis kasus lokal, serta berkolaborasi dengan instansi agraria untuk edukasi terpadu.

4. KESIMPULAN

Kegiatan konsultasi hukum pertanahan yang dilaksanakan selama masa magang terbukti efektif dalam memperkuat fungsi sosial notaris sebagai pendidik hukum dan penjaga kepentingan masyarakat. Pemberian informasi hukum yang tepat dan kontekstual mampu meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, mendorong tindakan preventif terhadap potensi sengketa, serta memberikan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah. Kegiatan ini merupakan bagian dari pengabdian masyarakat berbasis profesi hukum, yang menunjukkan sinergi antara kebutuhan riil masyarakat terhadap literasi hukum dan peran aktif mahasiswa serta notaris dalam memberikan layanan hukum yang dapat diakses oleh publik. Namun demikian, pengembangan layanan konsultasi yang lebih terstruktur, inklusif, dan berbasis komunitas masih diperlukan agar dampak kegiatan ini dapat diperluas dan direplikasi secara berkelanjutan di wilayah lain. Langkah ke depan dapat mencakup digitalisasi layanan, pembentukan jadwal konsultasi terbuka, serta penyusunan modul edukasi hukum berbasis kasus lokal.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] V. Y. Susanto and W. T. Rahmawati, "Sepanjang Tahun 2024, Kementerian ATR/BPN Tangani 2.161 Kasus Pertanahan," *Kontan.co.id*, 2025. [Online]. Available: <https://nasional.kontan.co.id/news/sepanjang-tahun-2024-kementerian-atrbpn-tangani-2161-kasus-pertanahan>
- [2] F. Baye, "Informal Land Market Mechanisms for Accessing and Securing Land for Housing Development: The Case of Peri-Urban Areas of Woldia Township, Ethiopia," *Cogent Soc. Sci.*, vol. 11, no. 1, p. 2482115, Dec. 2025, doi: 10.1080/23311886.2025.2482115.
- [3] G. A. Ramirez, "Business as Usual: Ethnic Commerce and the Making of a Mexican American Middle Class in Southeast Los Angeles, 1981-1995," *J. Urban Hist.*, vol. 50, no. 5, pp. 1113–1134, Sep. 2024, doi: 10.1177/00961442221139473.
- [4] E. C. Murphy, S. Han, H. Keskes, and G. Porter, "Driven Out: Women's Employment, the Transport Sector and Social Reproduction in Grand Tunis," *J. Gen. Stud.*, vol. 33, no. 3, pp. 341–356, Apr. 2024, doi: 10.1080/09589236.2023.2258075.
- [5] V. Yunitasari, "Pendampingan Bagi Tersangka Tidak Mampu Dalam Penunjukan Suatu Perkara Untuk Meningkatkan Akses Keadilan," *Community J. Pengabd. Pada Masy.*, vol. 5,

-
- no. 1, pp. 19–24, Mar. 2025, doi: 10.51903/ag8hdp17.
- [6] Y. Pudayana, “Peran Penyuluhan Hukum dalam Mendorong Partisipasi Generasi Muda dalam Kelompok Tani Desa Bojongsari,” *Community J. Pengabdi. Pada Masy.*, vol. 5, no. 1, pp. 64–69, Mar. 2025, doi: 10.51903/94fknc28.
- [7] A. K. Pakpahan, “Penyuluhan Tentang Batasan Kewenangan Mahasiswa Dalam Melaksanakan Tugas di Posbakum,” *Community J. Pengabdi. Pada Masy.*, vol. 5, no. 1, pp. 36–41, May 2025, doi: 10.51903/gemfta43.
- [8] Y. Kurniawaty, M. Arie, M. Riza, and P. D. Liman, “The Essence of Supervision of Registration of Individual Company Legal Entities for Micro, Small and Medium Enterprises,” *J. Law Sustain. Dev.*, vol. 12, no. 1, p. 2819, Jan. 2024, doi: 10.55908/sdgs.v12i1.2819.
- [9] U. Handayani, A. Sulistiyono, and K. Tejomurti, “Implementation of Cyber Notary as a Notary Transformation in the Digital Economy Era (Comparative Study of German Notary Law),” *J. Daulat Huk.*, vol. 8, no. 2, pp. 202–218, Jun. 2025, doi: 10.30659/jdh.v8i2.45649.
- [10] B. Adamyk, V. Benson, O. Adamyk, and O. Liashenko, “Risk Management in DeFi: Analyses of the Innovative Tools and Platforms for Tracking DeFi Transactions,” *J. Risk Financ. Manag.*, vol. 18, no. 1, p. 38, Jan. 2025, doi: 10.3390/jrfm18010038.
- [11] N. Lainez and J. Gardner, “Algorithmic Credit Scoring in Vietnam: A Legal Proposal for Maximizing Benefits and Minimizing Risks,” *Asian J. Law Soc.*, vol. 10, no. 3, pp. 401–432, Oct. 2023, doi: 10.1017/als.2023.6.
- [12] M. A. Bortner, *Getting Justice and Getting Even: Legal Consciousness among Working-class Americans*. By Sally Engle Merry. Chicago: University of Chicago Press, 1990. 227p. 19.95 paper., vol. 86, no. 1. Cambridge University Press, 1992. doi: 10.2307/1964068.
- [13] D. A. Kolb, *Experiential Learning: Experience as the Source of Learning and Development*. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall, 1984. [Online]. Available: https://books.google.co.id/books/about/Experiential_Learning.html?id=zXruAAAAMAAJ&redir_esc=y
- [14] M. Syahrir, F. D. Anindito, and D. C. Nugroho, “Building Public Trust in Indonesia’s Legal System: Case Analysis and Social Implications,” *Hakim J. Ilmu Huk. dan Sos.*, vol. 3, no. 2, pp. 1148–1163, May 2025, doi: 10.51903/87s1ed19.
- [15] A. Keadilan, K. Rentan, : Studi, E. Mengenai, D. J. Polii, and V. Polii, “Akses Keadilan bagi Kelompok Rentan: Studi Empiris Mengenai Hambatan Struktural dalam Sistem Peradilan,” *Perkara J. Ilmu Huk. dan Polit.*, vol. 3, no. 1, pp. 655–674, Mar. 2025, doi: 10.51903/perkara.v3i1.2330.
- [16] B. Sosal, B. Agustiansyah, N. Kinaya, A. Pekerjaan, S. Kupang, and K. Kupang, “Digital Transformation and Legal Awareness: An Empirical Study on Citizen Engagement through Legal Reporting Applications in Urban Areas,” *Hakim J. Ilmu Huk. dan Sos.*, vol. 3, no. 2, pp. 1133–1147, May 2025, doi: 10.51903/gb0skf91.