



Mengelola Risiko Hukum dalam Pengelolaan Tanah: Studi Tentang Praktik Perjanjian Lisan dan Tertulis

¹⁾ Ketut Astuti, ²⁾ Nengah Sukendri, ³⁾ Ida Bagus Alit Arta Wiguna,

Institut Agama Hindu Negeri Gde Pudja Mataram

Email: ketuttastutiii@gmail.com



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License

Keywords:

written agreement,
land management,
legal literacy,
agrarian policy.

Abstract

This research aims to analyse the urgency of written agreements in land management in Oman Nyambu Hamlet, focusing on their benefits in providing legal certainty, preventing disputes, and supporting social stability. Although oral agreements are still commonly used, this research identifies their weaknesses, such as the high risk of conflict and legal uncertainty. Through a juridical-empirical approach involving interviews and document studies, it was found that the main barriers to the implementation of written agreements include low legal literacy, economic constraints, and the influence of local culture. The results show that written agreements not only strengthen the legal position of the parties, but also support the efficiency of land administration. The findings emphasise the importance of legal education, facilitating access to written documents, and digitisation to overcome existing constraints. The study concludes by recommending an integrated approach to improve community legal literacy and promote a more transparent and accountable transformation of land management, to support socio-economic development in rural areas. This study contributes to the development of local needs-based agrarian policies.

Kata kunci:

perjanjian
tertulis,
pengelolaan
tanah, literasi
hukum,
kebijakan
agraria.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis urgensi perjanjian tertulis dalam pengelolaan tanah di Dusun Oman Nyambu, dengan fokus pada manfaatnya dalam memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan mendukung stabilitas sosial. Meskipun perjanjian lisan masih umum digunakan, penelitian ini mengidentifikasi kelemahannya, seperti tingginya risiko konflik dan ketidakpastian hukum. Melalui pendekatan yuridis-empiris yang melibatkan wawancara dan studi dokumen, ditemukan bahwa hambatan utama dalam implementasi perjanjian tertulis mencakup rendahnya literasi hukum, kendala

ekonomi, dan pengaruh budaya lokal. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian tertulis tidak hanya memperkuat posisi hukum para pihak, tetapi juga mendukung efisiensi administrasi pertanahan. Temuan ini menekankan pentingnya penyuluhan hukum, fasilitasi akses dokumen tertulis, dan digitalisasi untuk mengatasi kendala yang ada. Simpulan penelitian merekomendasikan pendekatan terpadu untuk meningkatkan literasi hukum masyarakat dan mendorong transformasi pengelolaan tanah yang lebih transparan dan akuntabel, guna mendukung pembangunan sosial-ekonomi di wilayah pedesaan. Studi ini berkontribusi pada pengembangan kebijakan agraria berbasis kebutuhan lokal.

PENDAHULUAN

Pengelolaan tanah merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan masyarakat, terutama di wilayah pedesaan yang bergantung pada aktivitas agraria sebagai sumber mata pencaharian utama (Deviantari & Djurdjani, 2023; Niga, 2023). Namun, kompleksitas dalam hubungan hukum terkait kepemilikan dan penggunaan tanah sering kali menjadi penyebab utama sengketa tanah (Hidayat, 2021; Wahyuni, 2022). Ketidakhadiran dokumen tertulis yang mengatur pengelolaan tanah, seperti dalam bentuk perjanjian tertulis, memperbesar risiko konflik, baik antara pemilik tanah maupun pihak yang menyewa atau menggunakan tanah tersebut.

Studi kasus di Dusun Oman Nyambu, misalnya, menunjukkan prevalensi praktik pengelolaan tanah yang sebagian besar masih mengandalkan perjanjian lisan berbasis kepercayaan. Meskipun praktik ini telah berlangsung lama, perjanjian lisan memiliki kelemahan utama dalam memberikan kepastian hukum, terutama ketika terjadi perselisihan antara pihak-pihak terkait. Tidak adanya bukti tertulis sering kali membuat pihak-pihak yang bersengketa kesulitan membuktikan klaim mereka di hadapan hukum (Asri et al., 2022; Elsa Nurahma Lubis & Dwi Fahmi, 2021).

Permasalahan ini tidak hanya bersifat lokal tetapi juga mencerminkan kondisi umum di berbagai wilayah dengan tingkat literasi hukum yang rendah. Secara global, organisasi hukum dan pemerintah telah mendorong masyarakat untuk mengadopsi pendekatan yang lebih formal dalam penyelesaian sengketa, termasuk penggunaan perjanjian tertulis (Oktiarto, 2019; Pariela et al., 2022). Perjanjian tertulis tidak hanya berfungsi sebagai bukti hukum yang sah, tetapi juga sebagai alat untuk mendukung transparansi dan akuntabilitas dalam hubungan hukum.

Di era digital seperti saat ini, pentingnya dokumentasi tertulis menjadi semakin krusial. Selain memberikan perlindungan hukum yang lebih baik, digitalisasi perjanjian juga dapat meningkatkan efisiensi dan aksesibilitas informasi terkait tanah (Badrin, 2022; Buwono & Iswandi, 2022; Nur Azza Morlin Iwanti & Taun, 2022). Teknologi blockchain, misalnya, mulai diterapkan di beberapa negara untuk merekam perjanjian dan transaksi agraria secara digital, memberikan keamanan dan

transparansi yang lebih besar. Meski demikian, implementasi teknologi semacam ini masih jauh dari jangkauan banyak komunitas pedesaan seperti Dusun Oman Nyambu.

Pengabaian terhadap perjanjian tertulis juga menciptakan dampak sosial yang signifikan, terutama di masyarakat dengan sistem hukum adat yang kuat (Arsawan, 2022; Langi, 2016; Warsito & Markoni, 2023; Yaqin, 2019). Konflik terkait tanah tidak hanya merusak hubungan antarindividu tetapi juga dapat mengguncang stabilitas sosial di tingkat komunitas (Jalaluddin Fa & Fitriyanti, 2021; Soviani dan Ngadino & Ispriyarso Program Studi Magister Kenotariatan, 2019; Umami & Kustanto, 2022). Ketegangan sosial akibat sengketa tanah sering kali mengarah pada konflik berkepanjangan yang membutuhkan intervensi hukum atau mediasi pihak ketiga untuk penyelesaiannya.

Selain itu, ketidakhadiran perjanjian tertulis dapat menghambat potensi ekonomi dari tanah tersebut. Pengelolaan tanah yang dilandasi dokumen hukum yang sah memungkinkan akses ke sumber pembiayaan formal, seperti kredit perbankan (Anugrah et al., 2023; Dahren, 2013; Tambunan, 2020). Sebaliknya, ketidakpastian hukum akibat pengelolaan tanpa dokumen sering kali membuat pemilik tanah atau penyewa kehilangan peluang untuk memanfaatkan tanah secara produktif.

Regulasi terkait perjanjian tanah di Indonesia sebenarnya telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal-pasal dalam KUHPerdata dengan jelas menekankan pentingnya dokumen tertulis dalam transaksi yang memiliki implikasi hukum (Nurhidayati, 2016; Rafly et al., 2016). Namun, implementasi aturan tersebut sering kali tidak merata di lapangan, terutama di daerah pedesaan di mana literasi hukum masih rendah.

Dusun Oman Nyambu menjadi contoh konkret dari tantangan yang dihadapi dalam mendorong masyarakat untuk mengadopsi praktik hukum yang lebih formal. Meskipun masyarakat menyadari pentingnya perjanjian tertulis, kendala budaya, ekonomi, dan keterbatasan akses ke bantuan hukum menjadi penghalang utama. Oleh karena itu, perlu ada upaya lebih lanjut untuk meningkatkan literasi hukum masyarakat, termasuk memberikan pelatihan dan dukungan dalam penyusunan dokumen hukum yang sah.

Artikel ini bertujuan untuk mengeksplorasi pentingnya perjanjian tertulis dalam pengelolaan tanah, dengan fokus pada Dusun Oman Nyambu sebagai studi kasus. Penelitian ini akan membahas berbagai aspek, termasuk dampak perjanjian lisan terhadap sengketa tanah, manfaat perjanjian tertulis dalam memberikan kepastian hukum, serta tantangan dalam mengadopsi praktik ini di komunitas pedesaan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pada upaya meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dan mempromosikan penggunaan perjanjian tertulis dalam pengelolaan tanah.

METODE

Metode yang digunakan dalam pelaksanaan pengabdian masyarakat ini menggunakan metode komunikasi (sosialisasi). Komunikasi adalah suatu aktivitas dalam penyampaian informasi, baik itu berupa pesan, ide, gagasan dari pihak satu terhadap pihak lain yang dilaksanakan secara langsung maupun tidak langsung. Dalam penyampaian materi penyuluhan hukum mengenai perjanjian tertulis ini menggunakan metode yang bersifat informatif namun dikemas dengan menarik dan tetap mengasah kognitif. Adapun Pendekatan yang dilakukan dalam Pengabdian Kepada Masyarakat ini menggunakan pendekatan melalui sosialisasi dan diskusi. Sosialisasi ditujukan untuk meningkatkan wawasan, pengetahuan, serta pemahaman masyarakat tentang tema yang diusung. Diskusi dalam sosialisasi ini dilakukan dengan tanya jawab, berbagi pengetahuan, pengalaman serta menggali permasalahan dari masyarakat yang kemudian dijawab oleh narasumber ataupun didiskusikan untuk mencari pemecahannya bersama-sama dengan peserta penyuluhan.

Dalam kegiatan pelaksanaan pengabdian melalui sosialisasi penyuluhan hukum mengenai urgensi perjanjian tertulis ini memuat langkah-langkah yang terbagi menjadi tiga tahapan antara lain: pertama yaitu tahap persiapan, yang terdiri dari pra-survei untuk mengidentifikasi permasalahan yang ada atau yang dialami oleh masyarakat berkaitan dengan urgensi perjanjian tertulis dalam perjanjian kerja bersama, kemudian pembentukan tim dalam penyusunan proposal, koordinasi tim dengan masyarakat serta persiapan teknis dalam pelaksanaan program. Tahap kedua yaitu tahap pelaksanaan, dimana tahap pelaksanaan dilaksanakan di lokasi pengabdian dengan kegiatan sosialisasi atau penyuluhan hukum mengenai urgensi perjanjian tertulis dalam perjanjian kerja bersama serta diskusi berupa tanya jawab mengenai urgensi perjanjian tertulis dalam perjanjian kerja bersama. Dan tahap ketiga yaitu tahap Implementasi, dengan membandingkan pengetahuan serta pengalaman masyarakat mengenai urgensi perjanjian tertulis dalam perjanjian kerja bersama dan bagaimana penyelesaiannya sehingga dapat diketahui bahwa pengetahuan masyarakat tentang hukum telah meningkat.

Dalam hal ini penulis mensosialisasikan bagaimana pentingnya perjanjian tertulis dan lemahnya perjanjian atau kesepakatan lisan didepan hukum positif. Kegiatan diawali dengan mencari sumber-sumber data atau informasi tentang adanya perjanjian pengelolaan tanah Masyarakat didesa setempat dan dilanjutkan dengan melakukan penyuluhan atau sosialisasi terhadap masyarakat. Pelaksanaan program kerja ini penulis menempatkan sasaran atau subjek terhadap Masyarakat setempat yang bertujuan untuk meningkatkan pemahaman bagaimana pentingnya perjanjian tertulis dan lemahnya perjanjian atau kesepakatan lisan didepan hukum positif serta bagaimana penyelesaian apabila terjadinya pelanggaran atau wanprestasi dari perjanjian yang dibuat secara lisan. Perjanjian menciptakan suatu perikatan antara dua belah pihak yang membuatnya dan dalam bentuk perjanjian

itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji serta kesanggupan yang diucapkan atau ditulis didalamnya.

Tahap Pelaksanaan

Tahap pertama yaitu penyampaian materi, materi disampaikan secara langsung oleh penulis terhadap sasaran yang dituju, yang memuat beberapa hal-hal penting mengenai pentingnya pengertian perjanjian pengelolaan tanah adat Masyarakat sampai dengan penyelesaiannya. Disini penulis juga menyampaikan pentingnya perjanjian tertulis dan lemahnya perjanjian atau kesepakatan lisan didepan hukum positif, Sehingga di dalam masyarakat masih banyak perjanjian yang pada kenyataannya tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Maka untuk mencegah terjadinya perjanjian tertulis yang tidak sah yaitu antara lain:

1. Pentingnya penyuluhan atau sosialisasi hukum tentang perjanjian tertulis maupun lisan, kurangnya informasi mengenai tidak sahnya perjanjian yang menyebabkan tidak terpenuhi syarat sah suatu perjanjian, dan perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum.
2. Memberitahu kepada masyarakat agar lebih paham akan pentingnya perjanjian tertulis maupun lisan, perjanjian dibuat dengan tujuan untuk menjadi dasar dalam penyelesaian apabila muncul persoalan pada kemudian hari agar para pihak terlindungi, menerima kepastian hukum, serta keadilan.
3. Melakukan sosialisasi melalui metode Door-to-Door" sehingga lebih efektif dan efisien, agar Masyarakat tetap dapat menambah wawasan dan pengetahuan melalui sosialisasi yang dilakukan dengan metode door to door.

Tahap kedua adalah sesi diskusi/tanya jawab dimana dalam kegiatan ini adanya proses diskusi/tanya jawab mengenai materi yang telah dijelaskan oleh penulis dan dalam hal ini peserta diharapkan bisa memahami materi yang telah diberikan.



Gambar 1. Diagram Alur Metode Penelitian

Permasalahan pada laporan ini berkaitan dengan sosialisasi yang pertama mengenai pentingnya perjanjian tertulis dan lemahnya perjanjian atau kesepakatan lisan didepan hukum positif pada Masyarakat yang bertujuan untuk meningkatkan pemahaman tentang bahayanya tidak sahnya perjanjian. Sosialisasi dalam pengabdian masyarakat ini ditempuh agar menambah wawasan masyarakat di Dusun Oman Nyambu agar tidak terjadinya pengelolaan perjanjian tanah yang tidak sah.

Jika ditinjau perjanjian merupakan suatu perikatan yang kerap terjadi didalam kehidupan bermasyarakat, baik pada masyarakat umum maupun badan hukum dan terahirnya suatu perjanjian ialah karena ada dua belah pihak atau lebih yang dengan sadar mengikatkan diri sehingga terjadi suatu perikatan. Perjanjian menciptakan suatu perikatan antara dua belah pihak yang membuatnya dan bentuk perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji dan kesanggupan yang diucapkan, serta hak dan kewajiban yang ditulis.

Hal tersebut dilakukan dengan tujuan untuk menghindari permasalahan yang mungkin timbul pada saat pelaksanaan perjanjian tersebut. Oleh karena itu, Perjanjian dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak karena didalam perjanjian yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan terdapat kepastian mengenai hak dan kewajiban yang timbul bagi kedua belah pihak. Sehingga perkembangan kerjasama tersebut semakin banyak menimbulkan perikatan antara masyarakat yang satu dengan masyarakat lainnya yang menimbulkan berbagai macam perjanjian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Setiap perjanjian perlu di perhatikan aspek - aspek hukumnya untuk meminimalisir terjadinya wanprestasi atau tidak terlaksananya kesepakatan dalam sebuah perjanjian, untuk dimengerti apa yang boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan dalam suatu perjanjian (Oktiarto, 2019; Pariela et al., 2022).

Pada umumnya perjanjian dibuat secara tertulis oleh kedua belah pihak, dimana antara kedua belah pihak tertulis jelas hak dan kewajiban yang tertuang didalam perjanjian tersebut. Beda halnya apabila suatu perjanjian itu tidak dibuat secara tertulis atau disebut dengan perjanjian lisan, maka para pihak akan sulit melakukan pembuktian apabila terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh para pihak yang melanggar isi dari perjanjian tersebut.

Namun perjanjian sewa menyewa yang digunakan di Dusun Oman Nyambu menurut penjelasan dari pak kadus bapak I Nyoman Sutarman sistem kontraknya hanya memakai perjanjian lisan tidak tertulis dengan dasar kesepakatan dan rasa kepercayaan antara pak kadus selaku pengelola dan pamannya si pemilik tanah tersebut.

Hal ini erat kaitannya dengan rumusan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undangundang bagi mereka yang membuatnya."

Kemudian yang kedua penyelesaian apabila terjadinya pelanggaran atau wanprestasi dari perjanjian yang dibuat secara lisan. Wanprestasi dalam Pasal 1243 KUHPerdata Menyatakan, bahwa: "Pergantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya".

Berdasarkan uraian diatas dapat di simpulkan cara penyelesaian yang dilakukan ialah sebagai berikut:

Pertama, penerapan somasi dilakukan dalam praktek hukum, tidak hanya terbatas dalam wanprestasi atas kontrak. Somasi yang dilakukan di dalam penyelesaian sengketa ini juga memberikan peringatan atau warning kepada penyewa tanah agar memenuhi kewajiban hukum yang telah ditentukan dalam perjanjian. Sesuai perbuatan melawan hukum peringatan dimana dapat menuntut kerugian yang timbul akibat kelalaian penyewa atau pemilik tanah dalam memenuhi janjinya atau kewajibannya sebagaimana pasal 1243 KUH Perdata.

Kedua, negoisasi dalam hal ini terjadinya wanprestasi yakni penyelesaian secara musyawarah antara pihak kadus dengan pamannya (pemilik tanah). Negosiasi merupakan suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif. Didalam proses negosiasi, para pihak yang bersengketa akan berhadapan secara langsung dan mendiskusikan permasalahan yang mereka hadapi.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa penyelesaian masalah pelanggaran atau wanprestasi dari hasil sewa tanah di Dusun Oman Nyambu melalui musyawarah antara pak kadus dan pamannya (pemilik Tanah) untuk menyelesaikan masalah tersebut. Jadi dari pembahasan diatas wanprestasi dilakukan karna itu adalah bentuk dari penyimpangan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hasil analisis terkait penemuan data, maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Memperkenalkan program kerja individu kepada sasaran yang dituju

Dalam kegiatan ini penulis terlebih dahulu memperkenalkan program kerja yang akan penulis lakukan selama berlangsungnya kegiatan pengabdian Masyarakat. Dalam kegiatan pengabdian ini penulis akan mensosialisasikan mengenai perjanjian pengelolaan tanah adat Masyarakat guna untuk mengetahui pentingnya perjanjian tertulis maupun lisan dalam penyuluhan hukum. Disini penulis juga memberi tahu kepada masyarakat bagaimana pencegahan terjadinya penjanjian yang tidak sah, dalam kegiatan sosialisasi ini para peserta yang akan ikut melakukan sosialisasi diharapkan ikut berpartisipasi untuk membahas materi yang telah penulis siapkan untuk terlaksananya kegiatan tersebut. Disini penulis dan peserta di sarankan melakukan komunikasi secara langsung agar lebih memahami apa yang disampaikan dan lebih mengerti materi yang disampaikan.



Gambar 2. Memperkenalkan Program Kerja

2. Mencari data terkait perjanjian pengelolaan tanah Masyarakat di Dusun Oman nyambu

Dalam kegiatan ini penulis mendata warga yang akan dijadikan sasaran dalam kegiatan sosialisasi hukum pentingnya perjanjian tertulis maupun lisan. Disini penulis mencari data-data di Dusun Oman Nyambu untuk melakukan sosialisasi atau penyuluhan hukum terkait perjanjian tanah di kalangan Masyarakat. Di Dusun Oman Nyambung terbilang cukup banyak Masyarakatnya. Penulis mendata nama-nama warga setempat untuk diajak melakukan kegiatan sosialisasi dalam pengabdian tersebut. Setelah mendata nama warga tersebut yang akan dijadikan sasaran, penulis langsung membuat materi yang akan di sosialisasikan kepada para peserta.



Gambar 3. Mencari Data Terkait Pengelolaan tanah

3. Memberikan pemahaman/materi tentang pentingnya perjanjian tertulis maupun lisan. Disini bisa dijelaskan bahwa perjanjian merupakan perikatan yang sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, baik masyarakat umum maupun badan hukum dan perjanjian lahir karena ada dua orang atau lebih para pihak yang mengikatkan diri sehingga terjadi perikatan. Pada umumnya perjanjian antara kedua belah pihak tersebut dibuat secara tertulis, dimana hak dan kewajiban antara para pihak jelas dan pasti secara tertulis. Lain halnya apabila perjanjian tidak dibuat secara tertulis atau disebut dengan perjanjian lisan, maka para pihak akan sulit apabila suatu saat diperlukan pembuktian atas perjanjian lisan tersebut dalam hal terjadi wanprestasi. Hal ini erat kaitannya dengan rumusan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."



Gambar 4. Sosialisasi Tentang Urgensi Perjanjian Tertulis

4. Dari pemaparan yang penulis berikan, tindak lanjut dari kegiatan sosialisasi tersebut adalah peserta diharapkan untuk membagikan pengetahuan yang didapatkan dari berbagai sumber dengan tujuan untuk mencegah terjadinya tidak sahnya perjanjian terutama di Dusun Oman Nyambu. Para peserta yang mempunyai pendapat lain terkait materi yang disampaikan bisa langsung dikemukakan pendapatnya untuk menambah wawasan penulis serta peserta lainnya. Para peserta juga diharapkan bertanya apabila ada yang kurang paham terkait materi yang telah diberikan penulis tersebut sehingga betul-betul memahami materi yang penulis sampaikan. Karena disini konsep sosialisasinya menggunakan metode komunikasi yang dimana penulis dan peserta sama-sama membahas tentang materi yang berkaitan contohnya seperti pentingnya perjanjian tertulis maupun lisan dalam pengelolaan tanah, serta penyelesaiannya. Penulis

juga diharapkan menjawab pertanyaan dengan sedetail-detailnya agar para peserta dapat memahami apa jawaban dari pertanyaan mereka.



Gambar 5. Sesi Tanya Jawab/Diskusi

Adapun beberapa syarat agar sah nya suatu perjanjian menurut **Pasal 1320 KUH Perdata**, antara lain:

- kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya atau kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih.
- kecakapan untuk membuat suatu perikatan yakni seperti cukup umur, sehat jasmani Rohani, dan tanpa adanya suatu paksaan.
- suatu pokok persoalan tertentu atau perjanjian yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak baik itu barang atau hal lainnya.
- suatu sebab yang tidak terlarang seperti Isi dari suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.

SIMPULAN

Simpulan dari penelitian ini menegaskan bahwa perjanjian tertulis memiliki peran yang krusial dalam pengelolaan tanah untuk memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan mendukung stabilitas sosial di masyarakat pedesaan seperti Dusun Oman Nyambu. Praktik yang masih mengandalkan perjanjian lisan terbukti rentan terhadap konflik dan kurang mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak. Meskipun regulasi di Indonesia, seperti yang diatur dalam KUHPerdata, telah menyediakan kerangka hukum untuk penggunaan perjanjian tertulis, implementasinya masih terkendala oleh rendahnya literasi hukum, keterbatasan ekonomi, dan hambatan budaya. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan terpadu yang mencakup peningkatan literasi hukum, fasilitasi akses terhadap bantuan hukum, dan penyuluhan tentang manfaat dokumen tertulis dalam transaksi agraria.

Penelitian ini menyarankan adopsi inovasi, seperti digitalisasi dokumen, untuk mempercepat transformasi pengelolaan tanah yang lebih transparan dan akuntabel, sehingga dapat mendukung pembangunan ekonomi dan sosial di komunitas pedesaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Anugrah, D., Fathanudien, A., & Maulana, R. (2023). Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat tentang Pembuatan Perjanjian Tertulis sebagai upaya Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Usaha Bersama. *Empowerment: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 6(03). <https://doi.org/10.25134/empowerment.v6i03.8398>
- Arsawan, I. G. Y. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lisan. *Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 9(3).
- Asri, D. P. B., Sriyono, E., Hapsari, M. A., & Syahrin, S. A. (2022). Valuing local heritage: Issue and challenges of geographical indication protection for local artisans in Indonesia Kasongan village heritage. *Journal of World Intellectual Property*, 25(1). <https://doi.org/10.1111/jwip.12206>
- Badrun. (2022). Analisis Hukum Islam Tentang Praktik Sewa Menyewa Lahan Pertanian Jagung Tanpa Surat Perjanjian. *Falah: Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah*, 2(2). <https://doi.org/10.55510/fjhes.v2i2.123>
- Buwono, & Iswandi, I. (2022). Praktik Sewa Lahan Pertanian Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam. *JISMA: Jurnal Ilmu Sosial, Manajemen, Dan Akuntansi*, 1(5). <https://doi.org/10.59004/jisma.v1i5.265>
- Dahen, L. D. (2013). Analisis Yuridis Terhadap Hak-Hak Atas Tanah Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan Pelabuhan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1). <https://doi.org/10.30652/jih.v3i01.1032>
- Deviantari, U. W., & Djurdjani, D. (2023). Literature Review: Pengaruh Administrasi Pertanahan dalam Penilaian Tanah. *Geoid*, 18(2). <https://doi.org/10.12962/j24423998.v18i2.11342>
- Elsa Nurahma Lubis, A., & Dwi Fahmi, F. (2021). Pengenalan Dan Definisi Hukum Secara Umum (Literature Review Etika). *Jurnal Ilmu Manajemen Terapan*, 2(6). <https://doi.org/10.31933/jimt.v2i6.622>
- Hidayat, A. T. (2021). Tinjauan Empiris Keragaan Penatagunaan Tanah Timbul di Desa Singaraja Kabupaten Indramayu Provinsi Jawa Barat. *Seminar Nasional Hari Air Sedunia*, 3(1).
- Jalaluddin Fa, & Fitriyanti, F. (2021). Perjanjian Bagi Hasil Penggarapan Lahan Perkebunan Ditinjau Dari Hukum Positif Dan Hukum Islam. *Mimbar Hukum*, 33(2). <https://doi.org/10.22146/mh.v33i2.1944>
- Langi, M. (2016). Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli. *Lex Privatum*, 4(3).
- Niga, J. D. (2023). Problematika Otonomi Desa Pasca Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 Tentang Desa (Sebuah Tinjauan Literatur). *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(4).
- Nur Azza Morlin Iwanti, & Taun. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku. *The Juris*, 6(2). <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.601>

- Nurhidayati, R. (2016). Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Akad Mudharabah Pada Bank Syariah. *Jurnal Lex Renaissance*, 1(2). <https://doi.org/10.20885/jlr.vol1.iss2.art8>
- Oktiarto, H. A. D. (2019). Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Secara Tidak Tertulis Dalam Perspektif Hukum Islam. *Digital Repository Uiniversitas Jember*.
- Pariela, M. V. G., Tjoanda, M., & Sopamena, R. F. (2022). Sosialisasi Hukum Perjanjian Bagi Masyarakat Adat Negeri Eti Kabupaten Seram Bagian Barat. *Jurnal Dedikasi Hukum*, 2(3). <https://doi.org/10.22219/jdh.v2i3.22415>
- Rafly, M., Natsir, M., & Sahara, S. (2016). Muzara'ah (Perjanjian Bercocok Tanam) Lahan Pertanian Menurut Kajian Hukum Islam. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 11.
- Soviani dan Ngadino, A., & Ispriyarso Program Studi Magister Kenotariatan, B. (2019). Akibat Hukum Perjanjian Sewa Tanah Untuk Pembangunan Bts (Base Tranceiver Station). *Notarius*, 12.
- Tambunan, J. (2020). Jual Beli Lelang Berbasis Kearifan Lokal (Studi Desa Luat Lombang, Kecamatan Sapiro). *Islamic Circle*, 1(1). <https://doi.org/10.56874/islamiccircle.v1i1.104>
- Umami, Y. Z., & Kustanto, A. (2022). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Gadai. *QISTIE*, 14(2). <https://doi.org/10.31942/jqi.v14i2.5597>
- Wahyuni, S. (2022). Akibat Hukum Pembatalan Sepihak Perjanjian Kerja Sama Waralaba: Tinjauan Asas itikad Baik demi Mewujudkan Keamanan Hak-Hak Para Pihak. *Jurnal Keamanan Nasional*, 8(2). <https://doi.org/10.31599/jkn.v8i2.573>
- Warsito, W., & Markoni, M. (2023). Akibat Hukum Dari Wanprestasi Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Akusisi. *Jurnal Konseling Pendidikan Islam*, 4(2). <https://doi.org/10.32806/jkpi.v4i2.50>
- Yaqin, A. (2019). Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Online Menurut Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik. *Dinamika Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 25(6).