

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN
JUAL BELI LAHAN PLASMA PT CITRA LESTARI BHAKTI
DI MUARA LAKITAN KABUPATEN MUSI RAWAS
TANPA AKTA NOTARIS/PPAT**

TESIS



Oleh:

NAMA : FRENGKI TERNANDO

NIM : 912 24 066

BKU : HUKUM KEPERDATAAN

**PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

TAHUN 2026

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN
JUAL BELI LAHAN PLASMA PT CITRA LESTARI BHAKTI
DI MUARA LAKITAN KABUPATEN MUSI RAWAS
TANPA AKTA NOTARIS/PPAT**

Oleh:

NAMA : FRENGKI TERNANDO

NIM : 912 24 066

BKU : HUKUM KEPERDATAAN



TESIS

**Untuk memperoleh gelar Magister Hukum
pada Universitas Muhammadiyah Palembang
Dengan wibawa Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
Dipertahankan pada tanggal 29 April 2026
Di Universitas Muhammadiyah Palembang**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PALEMBANG 2026**

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN
JUAL BELI LAHAN PLASMA PT CITRA LESTARI BHAKTI
DI MUARA LAKITAN KABUPATEN MUSI RAWAS
TANPA AKTA NOTARIS/PPAT**

TESIS

NAMA : FRENGKI TERNANDO

NIM : 912 24 066

BKU : HUKUM KEPERDATAAN

**Diterima dan Disahkan
Pada Tanggal : 29 April 2026**

Pembimbing I



Dr. Abdul Latif Mahfuz, SH. MKn

NIDN : 0230048303

Pembimbing II



Dr. Helwan Kasra, SH., M.Hum.

NIDN : 0010107904

Mengetahui

Direktur Program Pascasarjana



Dr. Ir. Mukhtarudin Muchsiri, M.P.

NIDN : 0212016802

Ketua Program Studi



Dr. Mulyadi Tanzili, SH., MH.

NIDN : 0205096301

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN
JUAL BELI LAHAN PLASMA PT CITRA LESTARI BHAKTI
DI MUARA LAKITAN KABUPATEN MUSI RAWAS
TANPA AKTA NOTARIS/PPAT**

TESIS

**NAMA : FRENGKI TERNANDO
NIM : 912 24 066
BKU : HUKUM KEPERDATAAN**

**Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Tesis
Pada Tanggal 29 April 2026**

Ketua

Dr. Abdul Latif Mahfuz, SH., M.Kn

NIDN : 0230048303

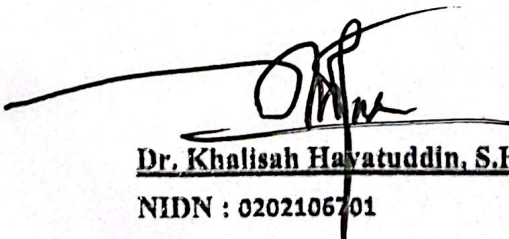
Sekretaris



Dr. Helwan Kasra, SH., M.Hum.

NIDN : 0010107904

Anggota II



Dr. Khalisah Hayatuddin, S.H., M.Hum

NIDN : 0202106701

Anggota I



Prof. Dr. Cholidi Zainudin, MA.

NIDN : 2001085701

Anggota III



Dr. H. KN Sofyan, SH., MH

NIDN : 8902180023



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM MAGISTER

Jln. Jenderal Ahmad Yani 13 Ulu, Tlp. 0711-513078,512157 Palembang
30263

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : FRENGKI TERNANDO
Tempat/Tanggal Lahir : Semangus/25 Maret 2001
Nim : 912 24 066
Program Studi : Magister Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Palembang

Menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah hasil karya saya dan disusun sendiri dengan sungguh-sungguh serta bukan merupakan penjiplakan karya orang lain, Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan Tesis ini dan segala konsekuensinya.
2. Saya bersedia untuk menanggung segala bentuk tuntutan hukum yang mungkin timbul jika terdapat pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.
3. Memberikan hak kepada Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Palembang untuk menyimpan, ahli media, mengelola dan menampilkan/mempublikasikannya di media secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dan tekanan dari siapapun.

Palembang, 19 - 04 - 2026

Saya, membuat Pernyataan,



FRENGKI TERNANDO

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah keadaan suatu kaum sampai mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri.”

(Q.S. Ar-Ra’d: 11)

PERSEMBAHAN

1. Orangtuaku, Ayah H.M Nasir Dan Ibu Hj.Lismeri Yani.
2. Saudaraku, Kakakku Aries, Pander, Siska, Yunida, dan Adikku Anya Zaza.
3. Keponakanku, Naja, Aziz, Balkis, Lala, Nawa, Mentari, Mega.
4. Almamaterku

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya. Semoga shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad SAW, serta kepada keluarga, para sahabat, dan seluruh pengikut beliau hingga akhir zaman.

Tesis ini berjudul *“Tinjauan Yuridis terhadap Keabsahan Perjanjian Jual Beli Lahan Plasma PT CITRA LESTARI BHAKTI di Muara Lakitan Kabupaten Musi Rawas Tanpa Akta Notaris/PPAT.”* Penulisan tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Penulis sepenuhnya menyadari bahwa tesis ini masih belum sempurna. Keterbatasan pengetahuan, pengalaman, serta kemampuan yang dimiliki penulis menjadi salah satu faktor yang memengaruhi penyusunan tesis ini. Oleh sebab itu, penulis dengan segala kerendahan hati mengharapkan masukan dan saran yang bersifat konstruktif demi perbaikan dan penyempurnaan karya ilmiah ini.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus dan ikhlas kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan, baik secara moril maupun materiil, sehingga tesis ini dapat terselesaikan. Ucapan terima kasih tersebut penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abid Djazuli, SE M.M selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.

2. Bapak Dr. Ir. Muktharuddin Muchsiri, M.P Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang berserta staf.
3. Bapak Dr. Mulyadi Tanzili, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Palembang
4. Bapak Dr. A Latif Mahfuz, S.H., M.Kn selaku pembimbing utama dalam penulisan tesis ini.
5. Bapak Dr. Helwan Kasra, S.H., M.Hum selaku pembimbing II dalam penulisan tesis ini.
6. Bapak / Ibu Dosen serta segenap Karyawan / karyawan Program Studi Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Muhammadiyah Palembang yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
7. Kedua Orang Tuaku tercinta terimakasih atas do'a dan dukungannya demi keberhasilanku.

ABSTRAK

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum yang sangat penting bagi masyarakat. Oleh sebab itu, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam praktiknya, masih banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa menggunakan akta notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), termasuk dalam jual beli lahan plasma PT Citra Lestari Bhakti (CLBB) di Kecamatan Muara Lakitan, Kabupaten Musi Rawas. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum mengenai keabsahan perjanjian dan akibat hukum dari transaksi tersebut. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: (1) bagaimana keabsahan perjanjian jual beli lahan plasma PT CLBB di Muara Lakitan Kabupaten Musi Rawas, dan (2) apa akibat hukum dari perjanjian jual beli lahan plasma yang tidak dibuat di hadapan notaris atau PPAT.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan sosiologis. Data diperoleh melalui studi kepustakaan serta penelitian lapangan berupa wawancara dan observasi terhadap masyarakat pemilik lahan plasma, pihak perusahaan, serta pihak terkait lainnya. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menghubungkan ketentuan hukum positif dengan fakta yang terjadi di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli lahan plasma yang dilakukan tanpa akta notaris/PPAT pada dasarnya dapat dianggap sah secara perdata sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun secara hukum agraria, perjanjian tersebut tidak memenuhi ketentuan formal karena tidak dibuat dalam bentuk akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibatnya, peralihan hak atas tanah tidak dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum, lemahnya kekuatan pembuktian, serta potensi sengketa di kemudian hari.

Kata Kunci: Keabsahan Perjanjian, Lahan Plasma, Perjanjian Jual Beli.

ABSTRACT

Land is a resource that has significant economic, social, and legal value for society. Therefore, every transfer of land rights must be carried out in accordance with legal provisions in order to provide legal certainty and protection for the parties involved. In practice, there are still many land sale and purchase transactions conducted without using a notarial deed or a deed made by the Land Deed Official (PPAT), including the sale and purchase of plasma land of PT Citra Lestari Bhakti (CLBB) in Muara Lakitan District, Musi Rawas Regency. This condition raises legal issues regarding the validity of the agreement and the legal consequences of such transactions. The problems formulated in this study are: (1) what is the form of the plasma land sale and purchase agreement of PT CLBB in Muara Lakitan, Musi Rawas Regency, and (2) what are the legal consequences of plasma land sale and purchase agreements that are not made before a notary or PPAT.

This research uses an empirical legal research method with statutory, conceptual, and sociological approaches. Data were obtained through literature study and field research in the form of interviews and observations with plasma landowners, company representatives, and other related parties. The data were analyzed qualitatively by linking positive legal provisions with facts found in the field.

The results of the study show that plasma land sale and purchase agreements conducted without a notarial/PPAT deed can basically still be considered valid from a civil law perspective as long as they fulfill the requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. However, from the perspective of agrarian law, the agreement does not fulfill the formal requirements because it is not made in the form of an authentic deed as required by Article 37 paragraph (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration. As a result, the transfer of land rights cannot be registered at the National Land Agency (BPN), which leads to legal uncertainty, weak evidentiary strength, and the potential for disputes in the future.

Keywords: *Validity of Agreement, Plasma Land, Sale and Purchase Agreement.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A.... Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	22
C. Ruang Lingkup.....	22
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	23
E. Kerangka Teoritis dan Konseptual.....	25
F. Metode Penelitian.....	28
G. Sistematika Penulisan.....	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	32
A.... Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dalam Hukum Perdata.....	32
B.... Syarat Sah Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUH Perdata.....	45
C.... Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	63
D.... Jual Beli Tanah dalam Hukum Agraria.....	75
E.... Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum.....	85
F.... Lahan Plasma dalam Sistem Perkebunan.....	96
G.... Kerangka Teoritis Perlindungan dan Kepastian Hukum.....	109
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	120
A.... Bentuk Perjanjian Jual Beli Lahan Plasma PT CLBB di Muara Lakitan Kabupaten Musi Rawas.....	120

B.... Akibat Hukum Dari Perjanjian Jual Beli Lahan Plasma Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris/PPAT.....	144
BAB IV PENUTUP.....	166
A.... Kesimpulan.....	166
B.... Saran.....	167
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam negara hukum (*rechtsstaat*). Dalam pandangan klasik, konsep negara hukum lahir untuk membatasi kekuasaan agar tidak digunakan secara sewenang-wenang oleh penguasa, serta menjamin bahwa seluruh tindakan pemerintah dan warga negara harus didasarkan pada hukum yang berlaku. Kepastian hukum berarti bahwa hukum harus disusun secara jelas dan tegas, tetap, konsisten, dan dapat diprediksi (*predictable*) sehingga setiap orang dapat mengetahui apa yang menjadi hak dan kewajibannya di hadapan hukum. Tanpa kepastian hukum, kehidupan bermasyarakat akan diwarnai oleh ketidakadilan, ketidakteraturan, dan ketidakpercayaan terhadap sistem hukum itu sendiri.¹

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum (*rechtssicherheit*) merupakan salah satu dari tiga nilai dasar dalam hukum, selain keadilan (*gerechtigkeit*) dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*).² Ketiga nilai tersebut harus berjalan seimbang dalam penegakan hukum. Kepastian hukum berarti bahwa hukum harus ditegakkan secara pasti, tidak menimbulkan tafsir ganda, dan diterapkan secara konsisten oleh aparat penegak hukum.

¹ Gustav Radbruch, 1975, *Legal Philosophy*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk Greenwood Press, New York, hlm. 107.

² Gustav Radbruch, 1932, *Einführung in die Rechtswissenschaften*, Leipzig: Quelle & Meyer, hlm. 28.

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat memperoleh jaminan bahwa hukum bukan sekadar norma ideal, tetapi juga dapat memberikan perlindungan nyata terhadap hak-hak mereka. Dalam konteks ini, kepastian hukum menjadi dasar bagi terciptanya keadilan formal yakni kepatuhan terhadap aturan hukum positif yang berlaku secara objektif.³

Dalam sistem hukum Indonesia, asas kepastian hukum tercermin dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Konsekuensinya, seluruh aspek kehidupan bernegara harus diselenggarakan berdasarkan hukum yang menjamin keadilan dan ketertiban. Menurut Philipus M. Hadjon, kepastian hukum dalam konteks negara hukum Indonesia tidak hanya menuntut adanya peraturan perundang-undangan yang jelas dan rasional, tetapi juga pelaksanaannya yang konsisten oleh aparat pemerintahan dan peradilan. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga operasional, yaitu menjamin adanya perlakuan hukum yang adil dan tidak diskriminatif bagi setiap warga Negara.⁴

Van Apeldoorn menegaskan bahwa kepastian hukum adalah kondisi di mana hukum dapat memberikan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, baik oleh sesama warga negara maupun oleh penguasa. Hukum yang pasti memberikan rasa aman kepada masyarakat karena mereka dapat

³ Ibid.

⁴ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 34.

memperkirakan akibat hukum dari setiap perbuatan yang dilakukan. Oleh sebab itu, kepastian hukum merupakan sarana untuk mencapai ketertiban (order) dalam masyarakat dan menjamin stabilitas sosial.

Dalam konteks hukum perdata, khususnya dalam hal perjanjian jual beli tanah, asas kepastian hukum menjadi sangat penting karena menyangkut hak milik seseorang atas tanah objek hukum yang memiliki nilai ekonomi dan sosial tinggi. Kepastian hukum diwujudkan melalui adanya aturan formal yang mewajibkan setiap transaksi peralihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta autentik yang disusun oleh pejabat yang berwenang, yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan adanya akta tersebut, perjanjian jual beli tanah tidak hanya sah secara perdata, tetapi juga memiliki kekuatan pembuktian otentik serta dapat dijadikan dasar administrasi pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).⁵ Oleh sebab itu, kepastian hukum dalam transaksi tanah bukan hanya persoalan formalitas administratif, tetapi juga merupakan bentuk perlindungan hukum preventif bagi pihak yang beritikad baik.⁶

Dengan demikian, asas kepastian hukum tidak sekadar menjadi prinsip abstrak, melainkan juga memiliki implikasi praktis dalam menjamin keteraturan, keadilan, dan perlindungan hak-hak masyarakat, termasuk dalam setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah sebagai sumber daya vital bangsa.

92. ⁵ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.

⁶ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 109.

Tanah merupakan sumber daya yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari dimensi ekonomi, sosial, maupun politik. Dalam perspektif ekonomi, tanah adalah faktor produksi yang tidak dapat dipisahkan dari aktivitas pembangunan, investasi, pertanian, pemukiman, dan kegiatan industri. Sebagai aset ekonomi, tanah memiliki nilai yang terus meningkat dan menjadi instrumen penting untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat.⁷ Nilai tanah yang relatif stabil dan cenderung naik menjadikannya sebagai objek investasi jangka panjang yang sangat menguntungkan. Selain itu, tanah juga dapat menjadi objek jaminan dalam transaksi keuangan, sehingga memiliki pengaruh besar terhadap perkembangan ekonomi masyarakat.

Dari aspek sosial, tanah mempunyai hubungan yang erat dengan identitas, struktur sosial, dan keberlangsungan hidup masyarakat.⁸ Bagi masyarakat Indonesia, terutama masyarakat adat dan pedesaan, tanah tidak hanya dipandang sebagai aset material, tetapi juga simbol kultural yang berkaitan dengan sejarah, tradisi, dan hubungan spiritual dengan leluhur. Keterikatan masyarakat terhadap tanah tercermin dalam pola pemukiman, hubungan kekerabatan, sistem pewarisan, serta pranata sosial lainnya. Karena itu, kehilangan tanah dapat berdampak signifikan

⁷ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm. 15

⁸ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 55

terhadap stabilitas sosial, termasuk hilangnya sumber penghidupan, perubahan status sosial, hingga munculnya konflik horizontal antarwarga.⁹

Secara politik, tanah memiliki posisi strategis karena berkaitan langsung dengan kekuasaan, kontrol ruang, dan struktur kepemilikan dalam masyarakat. Penguasaan tanah dapat menentukan posisi tawar suatu kelompok dalam struktur politik lokal.¹⁰ Oleh sebab itu, regulasi mengenai tanah sering kali menjadi instrumen negara untuk menjaga stabilitas dan legitimasi kekuasaan. Dalam konteks negara berkembang seperti Indonesia, distribusi dan penguasaan tanah menjadi isu politik yang sangat penting, mengingat sejarah panjang ketimpangan penguasaan tanah sejak masa kolonial. Ketidakseimbangan penguasaan tanah dapat memicu konflik agraria dan ketidakstabilan politik.¹¹ Karena itu, negara melalui UUPA 1960 berusaha menata kembali struktur penguasaan tanah untuk mewujudkan keadilan sosial sebagaimana tujuan konstitusional.

Dalam praktik pertanahan, nilai strategis tanah terlihat dari banyaknya sengketa yang muncul akibat perebutan hak kepemilikan, peralihan hak, tumpang tindih sertifikat, hingga sengketa antara masyarakat dan perusahaan. Hal ini menunjukkan bahwa tanah bukan hanya objek hukum biasa, tetapi juga memiliki dimensi multidisipliner yang melibatkan kepentingan ekonomi, sosial, dan politik secara simultan.

⁹ I Nyoman Nurjaya, 2008, *Pengelolaan Sumber Daya Alam dalam Perspektif Hukum Adat dan Hukum Nasional*, Universitas Brawijaya Press, Malang, hlm. 74.

¹⁰ Gunawan Wiradi, 2000, *Reformasi Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*, PT Insist Press, Jakarta, hlm. 22.

¹¹ Noer Fauzi Rachman, 2012, *Masalah Agraria dan Penyelesaiannya*, Konsorsium Pembaruan Agraria, Jakarta, hlm. 31

Oleh sebab itu, setiap transaksi yang berkaitan dengan tanah, termasuk jual beli, harus memenuhi ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan dampak negatif bagi kehidupan masyarakat.¹²

Dari aspek sosial, tanah mempunyai hubungan yang erat dengan identitas, struktur sosial, dan keberlangsungan hidup masyarakat.¹³

Dengan demikian, tanah bukan hanya aset material, tetapi merupakan sumber daya fundamental yang menentukan kesejahteraan, identitas sosial, dan stabilitas politik masyarakat. Nilai strategis tanah inilah yang menjadi dasar pentingnya pengaturan hukum agraria yang ketat serta pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak, termasuk melalui kewajiban menggunakan akta otentik dalam jual beli tanah agar hak masyarakat terlindungi.¹⁴

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perbuatan hukum penting dalam masyarakat karena menyangkut peralihan hak atas tanah yang memiliki nilai ekonomi, sosial, serta kedudukan strategis bagi pemiliknya. Oleh sebab itu, setiap transaksi jual beli tanah harus memberikan jaminan keadilan dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat, baik penjual maupun pembeli. Keadilan dalam konteks jual beli tanah berarti bahwa perjanjian harus dibuat berdasarkan kesepakatan yang bebas, transparan, tanpa paksaan, serta mencerminkan

¹² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah Kencana*, Jakarta, hlm. 97

¹³ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 55.

¹⁴ R. Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hlm. 89.

proporsionalitas hak dan kewajiban para pihak.¹⁵ Jika salah satu pihak berada pada posisi yang lebih lemah dan tidak mendapatkan perlindungan yang memadai, maka transaksi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakadilan dan sengketa di kemudian hari.

Perlindungan hukum dalam jual beli tanah juga terkait erat dengan asas kepastian hukum, yaitu bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dinyatakan sah apabila memenuhi ketentuan hukum positif yang berlaku. Menurut doktrin hukum perjanjian, suatu perjanjian hanya dapat memberikan perlindungan efektif apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan causa yang halal.¹⁶ Pemenuhan syarat ini bukan hanya formalitas, tetapi menjadi dasar untuk menentukan apakah perjanjian tersebut dapat menimbulkan akibat hukum yang mengikat.

Dalam konteks agraria, perlindungan hukum semakin penting karena hukum agraria Indonesia telah menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tersebut tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai syarat administratif untuk melakukan pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa akta PPAT, jual beli tanah tidak dapat didaftarkan, sehingga pembeli tidak memperoleh kepastian atas hak

¹⁵ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, hlm. 45.

¹⁶ R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hlm. 52.

kepemilikan yang telah dibayar. Kondisi ini dapat merugikan salah satu pihak dan membuka peluang munculnya klaim pihak ketiga, tumpang tindih hak, maupun sengketa kepemilikan.¹⁷

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terbagi menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Dalam konteks jual beli tanah, akta PPAT merupakan bentuk perlindungan hukum preventif karena mencegah timbulnya sengketa dengan memberikan bukti otentik dan memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai prosedur. Sementara itu, perlindungan represif muncul ketika terjadi sengketa dan pengadilan memberikan putusan berdasarkan alat bukti yang sah, termasuk akta otentik tersebut. Jika transaksi dilakukan hanya secara di bawah tangan tanpa akta otentik, maka kekuatan pembuktian menjadi lemah dan perlindungan hukum tidak dapat diberikan secara optimal.

jual beli tanah harus memberikan keadilan substantif, yaitu perlindungan hukum yang tidak hanya berhenti pada aspek formal, tetapi juga menjamin bahwa hak-hak para pihak dihormati dan dilindungi secara proporsional. Dalam praktik, ketidakadilan dalam jual beli tanah sering muncul akibat kurangnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur hukum atau adanya praktik manipulatif dari pihak-pihak tertentu, seperti perusahaan atau pihak yang memiliki kekuasaan ekonomi.¹⁸ Oleh sebab itu, hukum agraria menempatkan akta PPAT sebagai instrumen

¹⁷ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 92.

¹⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hlm. 62.

penting untuk memastikan bahwa perjanjian dibuat secara sah, benar, dan sesuai dengan asas keadilan.

Dengan demikian, kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum merupakan satu kesatuan yang harus berjalan serentak dalam setiap transaksi jual beli tanah. Tanpa perlindungan hukum yang memadai, transaksi jual beli tanah berpotensi merugikan para pihak dan menimbulkan sengketa yang dapat mengganggu ketertiban sosial dan keamanan hukum. Oleh sebab itu, pemenuhan prosedur formal, penggunaan akta otentik, serta pendaftaran hak atas tanah merupakan langkah yang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga merupakan kewajiban hukum untuk memastikan bahwa jual beli tanah dapat memberikan jaminan keadilan dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat.¹⁹

Akta otentik merupakan instrumen hukum yang memiliki peran sangat penting dalam setiap transaksi yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah. Dalam sistem hukum Indonesia, akta otentik yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan alat bukti tertinggi yang diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata.²⁰ Akta otentik tidak hanya berfungsi sebagai bukti tertulis biasa, tetapi juga sebagai jaminan bahwa suatu perbuatan hukum telah dilakukan menurut tata cara yang sah, di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan. Oleh sebab itu, akta otentik menjadi perwujudan konkret dari asas

¹⁹ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 108.

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868.

kepastian hukum, yakni prinsip bahwa setiap tindakan hukum harus dilakukan berdasarkan prosedur yang jelas, pasti, dan memberikan perlindungan bagi para pihak.

Dalam konteks jual beli tanah, akta PPAT memiliki nilai yang strategis karena merupakan syarat formal yang wajib dipenuhi agar peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).²¹ Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang diterbitkan oleh PPAT. Ketentuan ini menunjukkan bahwa negara menempatkan akta PPAT sebagai instrumen legal yang menjamin ketertiban administrasi pertanahan serta melindungi kepentingan hukum para pihak. Tanpa akta PPAT, peralihan hak tidak dapat disahkan secara administratif, sehingga menimbulkan ketidakpastian status kepemilikan tanah.

Pentingnya akta otentik juga terkait dengan fungsi preventif dalam melindungi hak-hak para pihak. Menurut Habib Adjie, akta otentik merupakan bentuk perlindungan hukum preventif karena notaris atau PPAT berkewajiban memverifikasi identitas para pihak, memastikan kecakapan bertindak, memeriksa keabsahan objek, serta mengonfirmasi bahwa perjanjian diterbitkan berdasarkan kesepakatan tanpa adanya paksaan.²² Proses verifikasi ini menjadi bentuk kontrol hukum yang

²¹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

²² Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 54.

mencegah terjadinya penipuan, kesalahan data, atau penyalahgunaan wewenang. Dengan demikian, akta otentik tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti, tetapi juga sebagai mekanisme pengawasan langsung terhadap keabsahan substansial dan formal dari perbuatan hukum.

akta otentik memiliki fungsi pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) menurut hukum acara perdata.²³ Dalam persidangan, akta otentik menjadi bukti yang tidak dapat dibantah kecuali melalui gugatan balik mengenai keaslian atau keabsahannya. Hal ini memberikan perlindungan hukum represif bagi para pihak apabila terjadi sengketa, karena akta tersebut dianggap telah membuktikan kebenaran materiil mengenai waktu, tempat, identitas pihak, dan substansi yang dituangkan dalam perjanjian. Tanpa keberadaan akta otentik, posisi hukum para pihak, terutama pihak pembeli, menjadi lemah karena tidak memiliki bukti yang kuat untuk mempertahankan haknya.

Asas kepastian hukum dalam transaksi pertanahan juga diwujudkan melalui tertib administrasi tanah yang bertujuan menghasilkan data kepemilikan yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan. Menurut Boedi Harsono, pendaftaran tanah merupakan upaya negara untuk menjamin kepastian hak dan mencegah sengketa dengan menyediakan bukti kepemilikan yang kuat dan konsisten.²⁴ Akta PPAT merupakan langkah awal dan pintu masuk dari proses pendaftaran tanah tersebut.

²³ R. Subekti, 2002, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 47.

²⁴ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 110.

Dengan demikian, akta otentik tidak dapat dipisahkan dari sistem administrasi pertanahan yang modern dan berorientasi pada tertib hukum.

sengketa tanah yang muncul di Indonesia sering kali berakar dari transaksi yang dilakukan tanpa akta otentik atau bahkan hanya melalui perjanjian di bawah tangan.²⁵ Tanpa akta PPAT, transaksi tidak dapat didaftarkan, menimbulkan tumpang tindih kepemilikan, keterbatasan bukti hukum, dan membuka ruang bagi pihak yang tidak beritikad baik untuk mengklaim hak atas tanah tersebut. Oleh sebab itu, penggunaan akta otentik bukan hanya pilihan melainkan mandat hukum yang diorientasikan untuk mencegah ketidakpastian, menjaga keadilan, dan melindungi semua pihak dalam transaksi tanah.

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa akta otentik memiliki posisi yang sangat penting dalam mewujudkan asas kepastian hukum dalam jual beli tanah. Keberadaannya memberikan jaminan bahwa peralihan hak dilakukan secara sah, jelas, dan dapat dibuktikan secara hukum, sehingga memberikan perlindungan menyeluruh baik secara preventif maupun represif bagi para pihak yang terlibat. Oleh sebab itu, akta otentik merupakan pondasi utama dalam setiap transaksi pertanahan yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum, ketertiban administrasi, dan perlindungan hak masyarakat.

²⁵ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm. 42.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menentukan bahwa suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu: (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal.²⁶ Keempat syarat tersebut merupakan fondasi yang menentukan apakah suatu perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum dan mengikat para pihak sebagaimana asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUH Perdata.²⁷ Para ahli hukum membagi syarat tersebut menjadi syarat subjektif dan syarat objektif, yang masing-masing memiliki konsekuensi hukum berbeda apabila tidak terpenuhi.

Syarat pertama, yaitu kesepakatan para pihak, merupakan unsur fundamental yang menunjukkan adanya pertemuan kehendak (*consensus ad idem*) antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan harus lahir secara bebas tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan.²⁸ Menurut R. Subekti, perjanjian dianggap tidak sah apabila salah satu pihak memberikan persetujuan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan, sehingga perjanjian tersebut dapat dibatalkan.²⁹ Dengan demikian, kesepakatan tidak hanya sekadar tanda tangan pada dokumen, tetapi harus mencerminkan kehendak yang sungguh-sungguh dari para pihak.

Syarat kedua adalah kecakapan para pihak untuk membuat perikatan. KUH Perdata pada dasarnya menganggap setiap orang cakap

²⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

²⁷ KUH Perdata, Pasal 1338 ayat (1).

²⁸ R. Subekti, 2008, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hlm. 13.

²⁹ Ibid., hlm. 15.

membuat perjanjian kecuali mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, seperti anak di bawah umur, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, atau mereka yang secara hukum tidak mampu bertindak.³⁰ Kecakapan merupakan syarat penting untuk menjamin bahwa pihak-pihak yang membuat perjanjian memahami akibat hukum yang mereka ciptakan. Jika syarat kecakapan ini tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan karena dianggap cacat secara subjektif.³¹

Syarat ketiga adalah suatu hal tertentu, yang berarti objek perjanjian harus jelas, dapat ditentukan, dan dapat diperdagangkan secara hukum.³² Objek yang dimaksud tidak harus ditentukan secara rinci pada saat perjanjian dibuat, tetapi setidaknya dapat ditentukan kemudian. Dalam konteks jual beli tanah, kejelasan objek memerlukan identifikasi yang pasti mengenai letak, luas, batas-batas, serta status hukum tanah tersebut. Menurut Sudikno Mertokusumo, kejelasan objek merupakan syarat objektif karena tanpa objek yang pasti, perjanjian tidak dapat melahirkan hak dan kewajiban para pihak.³³

Syarat keempat adalah causa yang halal, yakni tujuan dari perjanjian harus sesuai dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.³⁴ Perjanjian yang dibuat untuk tujuan yang bertentangan dengan hukum, seperti jual beli barang terlarang atau perjanjian yang bertentangan dengan

³⁰ KUH Perdata, Pasal 1330.

³¹ R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hlm. 78.

³² Mariam Darus Badruzaman, 1983, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hlm. 54.

³³ Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 45.

³⁴ KUH Perdata, Pasal 1337.

ketertiban umum, adalah batal demi hukum.³⁵ Causa halal sangat menentukan keabsahan suatu perjanjian, karena hukum tidak akan memberikan perlindungan terhadap perbuatan hukum yang memiliki tujuan terlarang.

Dari keempat syarat tersebut, kesepakatan dan kecakapan termasuk syarat subjektif, sedangkan objek tertentu dan causa halal adalah syarat objektif.³⁶ Pelanggaran terhadap syarat subjektif mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan pelanggaran terhadap syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum.³⁷ Pembagian ini memiliki dampak signifikan dalam penyelesaian sengketa, karena menentukan apakah perjanjian masih memiliki akibat hukum atau tidak.

Keberadaan syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata menunjukkan bahwa hukum perjanjian tidak semata-mata berorientasi pada kebebasan berkontrak, tetapi juga bertujuan menjaga keseimbangan, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam praktik transaksi pertanahan, pemenuhan syarat-syarat tersebut menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa perjanjian jual beli tanah tidak hanya sah secara formil, tetapi juga menciptakan kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 merupakan dasar utama hukum agraria nasional yang menggantikan sistem dualisme hukum tanah warisan kolonial. Salah satu prinsip fundamental

³⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 21.

³⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan*, hlm. 50

³⁷ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, hlm. 81.

yang diperkenalkan UUPA adalah bahwa hak atas tanah harus dibuktikan dan dilindungi melalui sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Negara.³⁸ Ketentuan ini menunjukkan bahwa UUPA menempatkan sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai alat bukti yang kuat dan sah mengenai kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah di Indonesia.

Landasan normatif mengenai hal ini diatur dalam Pasal 19 UUPA, yang menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum.³⁹ Pasal ini memperjelas bahwa pendaftaran tanah bukan sekadar kegiatan administratif, tetapi merupakan instrumen hukum untuk memberikan perlindungan kepada pemegang hak. Dalam ayat (2) pasal tersebut, ditegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan menghasilkan “surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria merupakan landasan normatif utama dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah di Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Ketentuan ini menegaskan bahwa pemerintah berkewajiban menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia secara sistematis, yang meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah, pencatatan hak atas tanah, serta pemberian surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai alat bukti

³⁸ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm. 18.

³⁹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1).

kepemilikan yang sah, sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan. Lebih lanjut, pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA diatur secara teknis dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mengatur prosedur pendaftaran, peralihan hak, dan penerbitan sertifikat. Dengan demikian, keberadaan Pasal 19 UUPA memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin tertib administrasi pertanahan serta menjadi dasar hukum dalam setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, termasuk perjanjian jual beli.

⁴⁰ Menurut Urip Santoso, sertifikat tanah memiliki kekuatan hukum karena diterbitkan berdasarkan data fisik dan yuridis yang telah diverifikasi oleh BPN melalui prosedur pengukuran, penelitian riwayat tanah, pemeriksaan dokumen kepemilikan, dan pencatatan dalam buku tanah.⁴¹ Oleh karena itu, sertifikat bukan hanya sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai bukti yang memiliki nilai pembuktian kuat dalam perkara sengketa tanah.

Dalam perspektif hukum agraria, keberadaan sertifikat tanah sangat penting karena pendaftaran tanah dilakukan untuk memenuhi asas kepastian hukum. Boedi Harsono menegaskan bahwa sertifikat tanah memiliki fungsi ganda: sebagai alat bukti kepemilikan serta sebagai sarana untuk menjamin perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.⁴² Dengan adanya sertifikat, pemegang hak memiliki perlindungan terhadap

⁴⁰ Ibid., Pasal 19 ayat (2).

⁴¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.

⁴² Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 73.

pihak ketiga yang mengklaim tanah tersebut, serta terlindungi dari tindakan sewenang-wenang karena negara mengakui haknya secara resmi. Sistem ini mencerminkan pandangan bahwa sertifikat menjadi jaminan resmi tentang status hukum tanah.

dalam praktik peradilan, sertifikat BPN sering dijadikan alat bukti utama untuk menyelesaikan sengketa pertanahan. Yurisprudensi Mahkamah Agung juga memperkuat kedudukan sertifikat BPN sebagai alat bukti kuat yang memberi *presumptio iustae causa*—artinya sertifikat dianggap benar selama tidak dibuktikan sebaliknya di pengadilan.⁴³ Oleh sebab itu, UUPA menempatkan sertifikat sebagai elemen vital yang harus dilibatkan dalam setiap proses peralihan hak atas tanah.

Dengan demikian UUPA No. 5 Tahun 1960 secara tegas menegaskan bahwa pembuktian hak atas tanah harus dilakukan melalui sertifikat yang diterbitkan BPN, yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat dan memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak. Ketentuan ini menjadi fondasi utama sistem pertanahan nasional, mencegah sengketa, mengatur tertib administrasi, dan memberikan perlindungan maksimal dalam setiap transaksi tanah di Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan peraturan pelaksana utama dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Salah satu ketentuan paling penting dalam PP tersebut adalah Pasal 37 ayat (1)

⁴³ Putusan Mahkamah Agung RI No. 106 K/Sip/1973 (yurisprudensi sertifikat sebagai alat bukti yang kuat).

yang menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁴⁴ Ketentuan ini menegaskan bahwa akta PPAT bukan sekadar dokumen administratif, tetapi merupakan syarat formal yang wajib dipenuhi agar peralihan hak atas tanah memperoleh kepastian hukum melalui pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Akta PPAT berfungsi sebagai akta otentik, yakni akta yang diterbitkan oleh pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna menurut Pasal 1868 KUH Perdata.² Sebagai akta otentik, akta PPAT memberikan jaminan bahwa perbuatan hukum jual beli tanah telah dilakukan sesuai prosedur, di hadapan pejabat berwenang, dan mencerminkan kehendak para pihak secara sah. Menurut Habib Adjie, akta PPAT memiliki kekuatan “*volledig bewijs*” atau pembuktian sempurna yang tidak dapat disangkal kecuali dengan pembuktian sebaliknya melalui mekanisme pembatalan atau gugatan perdata.⁴⁵ Dengan demikian, akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti utama dalam perkara-perkara pertanahan.

Lebih jauh, akta PPAT adalah dasar administratif yang digunakan untuk memproses perubahan data yuridis dalam buku tanah di BPN. Tanpa akta PPAT, peralihan hak tidak dapat dicatat, sehingga sertifikat tidak

⁴⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

⁴⁵ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 56.

dapat diterbitkan atau diubah.⁴⁶ Ketiadaan pencatatan peralihan hak akan menimbulkan ketidakpastian status hukum tanah dan membuka peluang timbulnya sengketa karena tidak ada bukti resmi bahwa hak telah beralih kepada pembeli. Oleh sebab itu, fungsi akta PPAT tidak hanya berkaitan dengan pembuktian substansial, tetapi juga berkaitan langsung dengan sistem administrasi pertanahan dalam rangka mewujudkan tertib hukum agraria.

Dalam perspektif hukum agraria, pembuatan akta PPAT merupakan bagian dari upaya negara untuk menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Menurut Boedi Harsono, pendaftaran peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila didukung oleh alat bukti otentik yang memuat kesepakatan para pihak, objek tanah, serta syarat-syarat peralihan hak secara lengkap dan jelas.⁴⁷ Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya tumpang tindih hak, klaim sepihak, maupun pemalsuan dokumen yang kerap terjadi dalam transaksi tanah di Indonesia. Dengan akta PPAT, negara memiliki catatan resmi mengenai setiap peralihan hak, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang sertifikat dan memastikan bahwa data pertanahan selalu mutakhir.

Selain itu, proses pembuatan akta PPAT melibatkan verifikasi dan pemeriksaan ketat terhadap identitas para pihak, sertifikat tanah, serta keabsahan objek tanah. PPAT wajib menolak membuat akta apabila

122. ⁴⁶ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm.

⁴⁷ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm. 105.

ditemukan ketidaksesuaian data atau adanya potensi sengketa.⁴⁸ Fungsi ini menunjukkan bahwa akta PPAT berperan sebagai mekanisme kontrol hukum preventif (preventive legal protection), sebagaimana dikemukakan Philipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum preventif diberikan sebelum munculnya sengketa, melalui prosedur yang menjamin adanya kepastian dan ketertiban.⁴⁹ Dengan demikian, akta PPAT mencegah terjadinya kerugian yang mungkin dialami oleh salah satu pihak sebagai akibat dari transaksi yang tidak sah atau dilakukan tanpa pengawasan.

Dalam praktik pertanahan di Indonesia, sengketa banyak terjadi ketika transaksi tanah dilakukan tanpa akta PPAT, hanya berdasarkan surat pernyataan, kuitansi, atau perjanjian di bawah tangan. Dokumen tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian otentik dan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran tanah di BPN.⁵⁰ Akibatnya, pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum karena tidak memiliki bukti resmi yang diakui negara mengenai peralihan hak tersebut. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa hak atas tanah hanya diakui secara penuh apabila telah didaftarkan dalam sistem pertanahan nasional.

Dengan demikian, Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan posisi akta PPAT sebagai instrumen hukum yang wajib dan

⁴⁸ Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPAT, Pasal 6–8.

⁴⁹ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 27.

⁵⁰ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm. 39.

esensial dalam setiap peralihan hak atas tanah. Akta tersebut menjadi wujud konkret asas kepastian hukum dalam transaksi pertanahan, memberikan perlindungan hukum preventif dan represif, serta memastikan bahwa peralihan hak dicatat dalam sistem administrasi pertanahan secara resmi. Oleh sebab itu, transaksi jual beli tanah tanpa akta PPAT tidak hanya melanggar ketentuan hukum, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum berupa ketidakpastian status dan lemahnya kedudukan para pihak dalam pembuktian.

Latar belakang penelitian ini pada akhirnya menegaskan bahwa persoalan keabsahan perjanjian jual beli lahan plasma tanpa akta notaris/PPAT bukan hanya merupakan isu administratif, tetapi menyangkut inti dari kepastian hukum, perlindungan hukum, serta keadilan bagi masyarakat pemilik lahan. Kompleksitas nilai strategis tanah baik secara ekonomi, sosial, maupun politik menuntut adanya standar hukum yang ketat melalui pemenuhan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, kewajiban pembuatan akta otentik sesuai ketentuan agraria, serta pendaftaran tanah sebagai instrumen resmi pembuktian hak. Ketika transaksi dilakukan tanpa akta PPAT, timbul ketidakpastian mengenai status kepemilikan, lemahnya kedudukan pembuktian, dan potensi sengketa yang dapat merugikan pihak beritikad baik. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan hukum positif dan praktik di lapangan, khususnya dalam transaksi lahan plasma yang melibatkan perusahaan dan masyarakat. Oleh sebab itu, penelitian ini

menjadi penting untuk mengkaji secara mendalam bagaimana bentuk perjanjian yang terjadi, apakah memenuhi syarat keabsahan, serta apa akibat hukumnya, agar dapat memberikan pemahaman yang komprehensif dan kontribusi nyata bagi pembentukan praktik hukum pertanahan yang lebih tertib, adil, dan berorientasi pada kepastian hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan perjanjian jual beli lahan plasma PT CLBB di Muara Lakitan Kabupaten Musi Rawas?
2. Apa akibat hukum dari perjanjian jual beli lahan plasma yang tidak dibuat di hadapan notaris?

C. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini difokuskan pada kajian yuridis mengenai keabsahan perjanjian jual beli lahan plasma yang dilakukan oleh PT Citra Lestari Bhakti (CLBB) di Kecamatan Muara Lakitan, Kabupaten Musi Rawas, yang dilakukan tanpa akta notaris/PPAT. Secara substansi, penelitian ini akan membatasi pembahasan pada aspek hukum perdata dan hukum agraria, khususnya yang terkait dengan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, prinsip kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata, ketentuan UUPA mengenai peralihan hak atas tanah, serta kewajiban pembuatan akta otentik oleh PPAT sebagaimana

diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini tidak membahas aspek ekonomi, sosial, maupun politik secara mendalam, melainkan menitikberatkan pada analisis normatif dan empiris mengenai kepastian hukum, perlindungan hukum, dan akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli tanah plasma tanpa akta notaris. Dengan demikian, ruang lingkup penelitian ini mencakup identifikasi aturan hukum yang berlaku, penerapannya dalam praktik di Muara Lakitan, serta implikasi hukumnya bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli lahan plasma PT CLBB di Muara Lakitan Kabupaten Musi Rawas.
- b. Untuk mengetahui akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah tanpa akta notaris.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata dan hukum agraria, melalui analisis mendalam mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah tanpa akta notaris/PPAT. Penelitian ini memperkaya literatur akademik mengenai perbedaan antara keabsahan perjanjian

secara perdata berdasarkan KUH Perdata dan keabsahan formil menurut hukum agraria (UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997). Dengan demikian, penelitian ini dapat menjadi referensi bagi akademisi, mahasiswa, maupun peneliti hukum lainnya yang ingin mengkaji lebih lanjut persoalan kepastian hukum dalam perjanjian jual beli tanah.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat, aparat desa, perusahaan, maupun praktisi hukum tentang pentingnya akta notaris/PPAT dalam setiap perjanjian jual beli tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak para pihak. Hasil penelitian ini juga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah maupun pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi atau kebijakan pengawasan yang lebih efektif, khususnya terkait transaksi lahan plasma di sektor perkebunan, agar tidak menimbulkan sengketa dan merugikan masyarakat pemilik lahan.

E. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Keabsahan

Teori keabsahan adalah teori yang menjelaskan syarat-syarat agar suatu norma, tindakan, atau keputusan hukum dapat diakui sah serta mempunyai kekuatan mengikat dalam sistem hukum.⁵¹

b. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum adalah teori yang menekankan bahwa hukum harus jelas, tetap, konsisten, dan dapat diprediksi sehingga memberikan jaminan ketertiban serta perlindungan bagi masyarakat dalam pelaksanaannya.⁵²

c. Teori Perjanjian

Teori perjanjian adalah teori yang menjelaskan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang lahir dari kesepakatan para pihak untuk menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.⁵³

d. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum adalah teori yang menekankan bahwa hukum harus memberikan pengayoman, jaminan, dan perlindungan terhadap hak-hak setiap orang dari tindakan yang merugikan, baik oleh sesama warga negara maupun oleh penguasa.⁵⁴

⁵¹ Hans Kelsen, 1945, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Anders Wedberg, Cambridge: Harvard University Press, hlm. 115.

⁵² Gustav Radbruch, 1975, *Legal Philosophy*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk, New York: Greenwood Press, hlm. 169.

⁵³ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 1.

⁵⁴ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, hlm. 25.

2. Kerangka Konseptual

a. Keabsahan

Keabsahan suatu perjanjian pada dasarnya menunjukkan bahwa perjanjian tersebut lahir sesuai dengan syarat hukum yang berlaku sehingga menimbulkan akibat hukum yang sah.

b. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik antara penjual dan pembeli, di mana penjual berkewajiban menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati..⁵⁵

c. Lahan Plasma

Lahan plasma adalah bagian dari program perkebunan inti rakyat yang ditujukan bagi masyarakat sekitar perkebunan inti untuk memperoleh manfaat ekonomi.

d. Akta Notaris/PPAT

Akta PPAT merupakan akta otentik yang diterbitkan oleh pejabat umum yang diberi kewenangan khusus untuk itu.⁵⁶ Akta ini memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi dasar sah pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh sebab itu, akta PPAT

⁵⁵ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h. 115

⁵⁶ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, h. 62.

adalah instrumen esensial untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam jual beli tanah

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris, yaitu penelitian hukum yang mengkaji bagaimana hukum bekerja dalam praktik. Fokus penelitian diarahkan pada penerapan ketentuan hukum mengenai perjanjian jual beli lahan plasma tanpa akta notaris/PPAT di Kecamatan Muara Lakitan, Kabupaten Musi Rawas, serta akibat hukum yang ditimbulkan bagi para pihak. Dengan demikian, penelitian ini menggabungkan pendekatan normatif dengan data empiris yang diperoleh dari lapangan.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), menelaah ketentuan dalam KUH Perdata, UUPA, dan PP No. 24 Tahun 1997.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), mengkaji konsep keabsahan perjanjian, asas kebebasan berkontrak, asas kepastian hukum, dan perlindungan hukum.

- c. Pendekatan sosiologis (sociological approach), menggali fakta di lapangan terkait praktik jual beli lahan plasma yang dilakukan masyarakat dengan PT CLBB tanpa akta notaris/PPAT.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ditetapkan di Kecamatan Muara Lakitan, Kabupaten Musi Rawas, Sumatera Selatan, karena wilayah ini menjadi tempat berlangsungnya praktik jual beli lahan plasma antara masyarakat dengan PT CLBB.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Data primer : diperoleh melalui penelitian lapangan dengan wawancara dan observasi kepada masyarakat pemilik lahan plasma, pihak perusahaan (PT CLBB), perangkat desa, pejabat BPN, serta notaris/PPAT terkait.
- b. Data Sekunder : meliputi bahan hukum primer (KUH Perdata, UUPA, PP No. 24 Tahun 1997), bahan hukum sekunder (literatur hukum, jurnal, artikel), serta bahan hukum tersier (kamus hukum, ensiklopedia, media berita terkait kasus).

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui:

- a. Studi kepustakaan (*Library Researc*), yaitu dengan menelaah literatur berupa buku, jurnal, peraturan perundang-undangan, dan doktrin para ahli yang relevan dengan tema penelitian.

- b. Wawancara, dilakukan dengan responden kunci, yaitu masyarakat pemilik lahan plasma, pengurus koperasi plasma, perwakilan PT CLBB, pejabat desa, pejabat BPN, dan notaris/PPAT.
- c. Observasi lapangan, mengamati langsung kondisi masyarakat dan praktik jual beli tanah plasma tanpa akta notaris.
- d. Dokumentasi, mengumpulkan data pendukung berupa salinan perjanjian, arsip desa, notulen rapat, maupun berita media terkait kasus.

6. Analisis Data

Data dalam penelitian ini dianalisis secara kualitatif dengan cara menghubungkan ketentuan hukum positif dengan realitas yang terjadi di lapangan. Proses analisis dimulai dengan melakukan reduksi data, yaitu memilih dan memfokuskan data yang relevan dengan permasalahan penelitian. Selanjutnya, data yang telah terkumpul disusun dan disajikan dalam bentuk uraian deskriptif agar lebih mudah dipahami. Dari hasil penyajian tersebut, peneliti kemudian menarik kesimpulan dengan metode deduktif, yakni menguraikan aturan hukum yang bersifat umum dan mengaitkannya dengan fakta empiris di lapangan, sehingga dapat diketahui keabsahan dan akibat hukum dari perjanjian jual beli lahan plasma tanpa akta notaris.

G. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memuat latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi landasan teori dan konsep yang berkaitan dengan penelitian. Pembahasan dalam bab ini meliputi tinjauan umum tentang perjanjian dalam hukum perdata, syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, asas-asas hukum perjanjian, jual beli tanah dalam hukum agraria, pendaftaran tanah dan kepastian hukum, lahan plasma dalam sistem perkebunan, serta kerangka teoritis mengenai perlindungan hukum dan kepastian hukum.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini memuat hasil penelitian lapangan dan pembahasannya. Dalam bab ini dibahas mengenai bentuk perjanjian jual beli lahan plasma PT Citra Lestari Bhakti (CLBB) di Kecamatan Muara Lakitan Kabupaten Musi Rawas, serta akibat hukum dari perjanjian jual beli lahan plasma yang tidak diterbitkan dalam akta notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Analisis dilakukan dengan menghubungkan ketentuan hukum yang berlaku dengan fakta yang ditemukan di lapangan.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dari tesis yang berisi kesimpulan dari seluruh pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, serta saran-saran yang diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum maupun praktik hukum di bidang pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdul Kadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Abdul Kadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Abdul Kadir Muhammad. 2013. *Hukum Agraria Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*. Jakarta: Kencana.

Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing.

Adrian Sutedi. 2011. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Agus Sardjono. 2013. *Aspek Perlindungan Hukum dalam Kontrak Baku*. Jakarta: Diadit Media.

Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.

Ahmadi Miru. 2011. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

A.P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.

Arie S. Hutagalung. 2005. *Sertipikat sebagai Alat Pembuktian Hak atas Tanah*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Bernhard Limbong. 2011. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Margaretha Pustaka.

Bernard L. Tanya. 2010. *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.

- Boedi Harsono. 2005. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- CST Kansil dan Christine S.T. Kansil. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Effendi Perangin-angin. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Elza Syarief. 2012. *Menuntaskan Sengketa Tanah melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Gramedia.
- Fence M. Wantu. 2015. *Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Gunawan Widjaja. 2007. *Seri Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Gunawan Wiradi. 2009. *Reforma Agraria: Perjalanan yang Belum Berakhir*. Yogyakarta: Insist Press.
- Gustav Radbruch. 2006. *Filsafat Hukum*. Bandung: Alumni.
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Herlien Budiono. 2006. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- I Nyoman Nurjaya. 2008. *Pengelolaan Sumber Daya Alam dalam Perspektif Hukum Adat dan Hukum Nasional*. Malang: Universitas Brawijaya Press.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.
- Jimly Asshiddiqie. 2005. *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Konstitusi Press.
- J. Satrio, 1992, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Jimly Asshiddiqie, 2005, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Konstitusi Press, Jakarta.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2003. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra. 2012. *Hukum sebagai Suatu Sistem*. Bandung: Mandar Maju.

Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Maria S.W. Sumardjono. 2009. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*. Jakarta: Kompas.

Mariam Darus Badrulzaman. 1983. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.

Mariam Darus Badrulzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Munir Fuady. 2003. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Philipus M. Hadjon. 1987. *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

Ridwan Khairandy. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press.

Salim HS. 2014. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Satjipto Rahardjo. 2006. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Soerjono Soekanto. 2015. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press.

Subekti. 2008. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Sudikno Mertokusumo. 2009. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

Wirjono Prodjodikoro. 1991. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung.

Zainal Asikin. 2014. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers.

B. Jurnal

Dwi Putri Rahayu. "Problematika Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan." *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 11 No. 2, 2018.

M. Ilham Arisaputra. "Akta PPAT sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 48 No. 3, 2018.

Muhammad Syaifuddin. "Cacat Kehendak dalam Perjanjian dan Implikasinya terhadap Keabsahan Kontrak." *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 46 No. 4, 2016.

Nurhasan Ismail. "Perkembangan Hukum Pertanahan dan Potensi Sengketa Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 17 No. 3, 2010.

Rachmadi Usman. "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 20 No. 1, 2013.

Siti Hajati Hoesin. "Peranan PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 49 No. 3, 2019.

Siti Malikhatun Badriyah. "Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan dalam Sengketa Perdata." *Jurnal Media Hukum*, Vol. 26 No. 1, 2019.

Wahyu Nugroho. "Peran Pendaftaran Tanah dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7 No. 2, 2019.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997
tentang Ketentuan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun
2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPAT.

D. Sumber Lain

Berita Silampari, “Pembagian Hasil Kebun Plasma Tak Sesuai, Warga Semangus
Seruduk ke PT CLBB,” 3 Maret 2024, diakses dari
[https://beritasilampari.com/2024/03/03/pembagian-hasil-kebun-
plasma-tak-sesuai-warga-semangus-seruduk-ke-pt-clbb/](https://beritasilampari.com/2024/03/03/pembagian-hasil-kebun-plasma-tak-sesuai-warga-semangus-seruduk-ke-pt-clbb/).

E. Putusan / Yurisprudensi

Putusan Mahkamah Agung RI No. 106 K/Sip/1973 tentang sertifikat tanah sebagai
alat bukti yang kuat.