

IMPLIKASI HUKUM JUAL BELI LAHAN PLASMA TANPA AKTA PPAT: ANALISIS KEPASTIAN HUKUM

Frengky Ternado

Master of Law, PPS, Universitas Muhammadiyah Palembang

E-mail: frengkiternado9@gmail.com

Abdul Latif Mahfuz

Master of Law, PPS, Universitas Muhammadiyah Palembang

Helwan Kasra

Master of Law, PPS, Universitas Muhammadiyah Palembang

Abstract

The sale and purchase of plasma land without a deed executed by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) creates a legal problem because contract law recognizes the contractual relationship between the parties, while agrarian law requires specific formalities for the registration of land-right transfers. The problem becomes more complex in plasma arrangements involving smallholders and plantation companies because a buyer may obtain factual possession based on a private agreement while the juridical status of the land remains registered in the name of the previous rights holder. This study aims to analyze the legal implications of plasma land sales without a PPAT deed and examine the legal certainty problems arising from the distinction between obligatoir relationships and formal requirements for land-right transfers. This normative legal research employs statutory and conceptual approaches. Legal materials are analyzed through grammatical, systematic, and teleological interpretation by examining the relationship among the Indonesian Civil Code, the Basic Agrarian Law, and Government Regulation Number 24 of 1997. The findings demonstrate that a private land sale agreement may establish an obligatoir legal relationship when the requirements for a valid contract are satisfied, but it does not automatically establish a registrable land right. This condition reflects a tension between the principle of consensualism in civil law and the administrative formalities required by agrarian law. In the context of plasma land, such tension may weaken the legal position of buyers or plasma smallholders when disputes arise with sellers, heirs, third parties, or partner companies. The novelty of this study lies in integrating contractual validity, land-registration formalities, and the legal position of parties within plasma land transactions. The study argues that legal certainty cannot be achieved merely through recognition of contractual validity but requires continuity between the agreement, PPAT deed, and land registration to provide effective protection for the parties and third parties.

Keywords: land sale; plasma land; PPAT deed; legal certainty; land registration.

Abstrak

Perjanjian jual beli lahan plasma tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menimbulkan persoalan hukum karena hukum perjanjian mengakui hubungan kontraktual para pihak, sementara hukum agraria mensyaratkan formalitas tertentu untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah. Persoalan tersebut menjadi lebih kompleks dalam hubungan plasma yang melibatkan petani dan perusahaan perkebunan, karena pembeli dapat memperoleh penguasaan secara faktual berdasarkan perjanjian, sedangkan status yuridis tanah tetap tercatat atas nama pemegang hak sebelumnya. Penelitian ini bertujuan menganalisis implikasi hukum jual beli lahan plasma tanpa akta PPAT dan mengkaji persoalan kepastian hukum yang timbul dari perbedaan antara hubungan obligatoir dan formalitas peralihan hak atas tanah. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum dianalisis melalui interpretasi gramatikal, sistematis, dan teleologis dengan memperbandingkan konstruksi hukum dalam KUHPerdara, UUPA, dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian

di bawah tangan dapat menimbulkan hubungan hukum obligatoir sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, tetapi tidak secara otomatis menghasilkan kedudukan sebagai pemegang hak atas tanah yang dapat didaftarkan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketegangan antara prinsip konsensualisme dalam hukum perdata dan formalitas administratif dalam hukum agraria. Dalam konteks lahan plasma, ketegangan tersebut dapat memperlemah posisi pembeli atau petani plasma ketika terjadi sengketa dengan penjual, ahli waris, pihak ketiga, atau perusahaan mitra. Kebaruan penelitian terletak pada analisis hubungan antara keabsahan kontraktual, formalitas pendaftaran tanah, dan posisi hukum para pihak dalam transaksi lahan plasma. Penelitian ini menegaskan bahwa kepastian hukum tidak cukup dibangun melalui pengakuan terhadap keabsahan perjanjian, tetapi memerlukan kesinambungan antara perjanjian, akta PPAT, dan pendaftaran tanah agar perlindungan terhadap para pihak dan pihak ketiga dapat diwujudkan secara efektif.

Kata kunci: jual beli tanah; lahan plasma; akta PPAT; kepastian hukum; pendaftaran tanah.

I. PENDAHULUAN

Kepastian hukum merupakan salah satu asas fundamental dalam negara hukum (*rechtsstaat*). Konsep negara hukum lahir untuk membatasi kekuasaan agar tidak digunakan secara sewenang-wenang, serta menjamin bahwa seluruh tindakan pemerintah dan warga negara harus berlandaskan hukum yang berlaku. Kepastian hukum menekankan bahwa hukum harus jelas, konsisten, tetap, dan dapat diprediksi, sehingga setiap individu memahami hak dan kewajibannya di hadapan hukum. Tanpa kepastian hukum, kehidupan bermasyarakat rentan terhadap ketidakadilan, ketidakteraturan, dan hilangnya kepercayaan terhadap sistem hukum itu sendiri penerapan keadilan restoratif.¹

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum (*rechtssicherheit*) adalah salah satu dari tiga nilai dasar hukum, selain keadilan (*gerechtigkeit*) dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*). Ketiga nilai tersebut harus

berjalan seimbang dalam penegakan hukum. Kepastian hukum mengharuskan penerapan hukum yang konsisten, tidak menimbulkan tafsir ganda, dan dapat ditegakkan secara pasti oleh aparat penegak hukum. Dengan demikian, kepastian hukum tidak hanya bersifat normatif, tetapi juga operasional, memberikan perlindungan nyata terhadap hak-hak masyarakat, serta menjadi dasar terciptanya keadilan formal.²

Dalam konteks hukum perdata, khususnya perjanjian jual beli tanah, asas kepastian hukum memiliki urgensi tinggi karena menyangkut hak milik atas tanah yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan politik strategis. Kepastian hukum diwujudkan melalui kewajiban formal, seperti pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang tidak hanya menjamin sahnyanya perjanjian secara perdata, tetapi juga memberikan kekuatan pembuktian otentik serta dasar administrasi pendaftaran tanah di

¹ Suparyanto dan Rosad. (2020). Teori Kepastian Hukum. In Suparyanto dan Rosad (2015 (Vol. 5, Issue 3, pp. 248–253).

² Radbruch, G. (1975). *Rechtphilosophie*. K.F Koehler Verlag.

Badan Pertanahan Nasional (BPN). Akta PPAT menjadi instrumen preventif yang melindungi pihak beritikad baik dari sengketa, tumpang tindih hak, maupun tindakan sewenang-wenang.³

Tanah merupakan sumber daya strategis yang memiliki nilai ekonomi tinggi, berperan sebagai faktor produksi, aset investasi, dan jaminan transaksi keuangan. Dari aspek sosial, tanah terkait erat dengan identitas, struktur sosial, serta keberlangsungan hidup masyarakat, terutama bagi komunitas adat dan pedesaan. Secara politik, penguasaan tanah memengaruhi kekuasaan dan legitimasi kelompok dalam masyarakat, sehingga distribusi dan regulasi tanah menjadi isu strategis yang menuntut kepastian hukum.⁴

Dalam praktik jual beli tanah, perlindungan hukum yang memadai mensyaratkan terpenuhinya asas kepastian hukum, syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, serta keterlibatan akta otentik. Akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti tertinggi (*volledig bewijs*), memastikan transaksi dilakukan berdasarkan kesepakatan bebas, objek yang jelas, dan tujuan yang sah. Tanpa akta ini, peralihan hak tidak dapat didaftarkan di BPN, menimbulkan ketidakpastian kepemilikan, lemahnya

kedudukan pembuktian, dan potensi sengketa yang merugikan pihak beritikad baik.⁵

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menegaskan bahwa hak atas tanah harus dibuktikan dan dilindungi melalui sistem pendaftaran tanah. Sertifikat tanah yang diterbitkan BPN memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang sah dan memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah, termasuk jual beli, hanya sah jika dibuktikan melalui akta PPAT, menjadikan akta ini instrumen legal esensial untuk mewujudkan kepastian hukum, ketertiban administrasi, dan perlindungan hukum bagi masyarakat.⁶

Latar belakang penelitian ini menyoroti keabsahan perjanjian jual beli lahan plasma tanpa akta PPAT atau notaris sebagai isu krusial yang berkaitan dengan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum masyarakat. Kompleksitas nilai strategis tanah—ekonomi, sosial, dan politik—menuntut standar hukum yang ketat, mulai dari syarat sah perjanjian, pembuatan akta otentik, hingga pendaftaran tanah sebagai alat bukti resmi. Ketidakpatuhan terhadap prosedur ini menimbulkan ketidakpastian status kepemilikan, lemahnya pembuktian, dan

³ Giovanni Rondonuwu. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, 5(4), 114–121

⁴ Warasih, E. (2018). Peran Politik Hukum Dalam Pembangunan Nasional. *Gema Keadilan*, 5(1), 1–16

⁵ Angreni, N. K. D., & Wairocana, I. G. N. (2018). Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Kertha Semaya*, 1–6.

⁶ Kunu, A. B. D. (2012). Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah. *Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum*, 6(1), 1–10

potensi sengketa yang dapat merugikan pihak beritikad baik. Oleh karena itu, penelitian ini penting untuk mengevaluasi praktik perjanjian, kepatuhan terhadap ketentuan hukum, serta implikasi hukumnya, guna mendukung pembentukan praktik hukum pertanahan yang lebih tertib, adil, dan berorientasi pada kepastian hukum.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif atau *doctrinal legal research* yang bertujuan menganalisis implikasi hukum jual beli lahan plasma tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perspektif hukum perdata dan kepastian hukum. Penelitian tidak diarahkan untuk mengukur perilaku para pihak secara empiris, tetapi untuk mengonstruksi dan menilai hubungan antara norma hukum perjanjian dengan norma hukum agraria yang mengatur peralihan dan pendaftaran hak atas tanah. Dengan demikian, objek utama penelitian adalah norma, prinsip, doktrin, dan konsepsi hukum yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian, peralihan hak atas tanah, akta PPAT, pendaftaran tanah, serta perlindungan hukum.

Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengidentifikasi dan menganalisis ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep keabsahan perjanjian, asas konsensualisme, *pacta sunt servanda*, hubungan obligatoir, hak kebendaan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian dan pertanahan. Bahan hukum sekunder meliputi buku, artikel jurnal, hasil penelitian, dan karya ilmiah yang membahas hukum perjanjian, hukum agraria, pendaftaran tanah, akta PPAT, kepastian hukum, dan perlindungan hukum. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan sumber referensi yang digunakan untuk memperjelas pengertian istilah dan konsep yang digunakan dalam penelitian.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan cara menginventarisasi, mengklasifikasi, dan menelaah bahan hukum berdasarkan relevansinya dengan permasalahan penelitian. Bahan hukum kemudian disusun berdasarkan dua kelompok analisis utama, yaitu norma yang menentukan keabsahan hubungan kontraktual dan norma yang menentukan formalitas peralihan serta pendaftaran hak atas tanah. Pemisahan tersebut diperlukan agar dapat diketahui secara jelas perbedaan antara

lahirnya hubungan hukum obligatoir berdasarkan perjanjian dan lahirnya kedudukan hukum atas tanah yang dapat diakui dalam sistem administrasi pertanahan.

Teknik analisis hukum dilakukan secara kualitatif-preskriptif melalui tiga tahap. Pertama, dilakukan interpretasi gramatikal terhadap rumusan norma yang mengatur syarat sah perjanjian, peralihan hak atas tanah, akta PPAT, dan pendaftaran tanah. Kedua, dilakukan interpretasi sistematis dengan menempatkan ketentuan KUHPerdata dalam hubungan dengan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 untuk mengidentifikasi titik temu dan perbedaan konstruksi hukum. Ketiga, dilakukan interpretasi teleologis untuk menilai tujuan pembentukan norma, khususnya dalam memberikan kepastian hukum, tertib administrasi pertanahan, dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik.

Analisis tersebut digunakan untuk menjawab apakah keabsahan perjanjian secara perdata mempunyai konsekuensi yang sama dengan peralihan hak atas tanah dalam perspektif hukum agraria. Dengan metode ini, penelitian tidak berhenti pada inventarisasi peraturan, tetapi menguji hubungan normatif antara asas konsensualisme dan formalitas agraria. Hasil analisis kemudian disusun secara preskriptif untuk merumuskan konsekuensi hukum jual beli lahan plasma tanpa akta PPAT dan menentukan konstruksi perlindungan hukum yang paling sesuai dengan prinsip kepastian hukum.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian jual beli lahan plasma tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dianalisis hanya dengan menentukan apakah perjanjian tersebut sah atau tidak sah. Persoalan hukumnya terletak pada perbedaan antara akibat hukum perjanjian sebagai hubungan privat dan akibat hukum peralihan hak atas tanah dalam sistem hukum agraria. Dalam hukum perjanjian, kesepakatan para pihak yang memenuhi syarat sah perjanjian dapat melahirkan hubungan hukum yang mengikat. Namun, dalam hukum agraria, peralihan hak atas tanah berkaitan dengan formalitas pembuktian dan pendaftaran yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian mengenai status yuridis tanah. Dengan demikian, transaksi lahan plasma tanpa akta PPAT perlu ditempatkan pada dua tingkat akibat hukum, yaitu tingkat kontraktual dan tingkat pertanahan-administratif. Perbedaan kedua tingkat tersebut merupakan sumber utama persoalan kepastian hukum dalam transaksi lahan plasma.

3.1 Keabsahan Perjanjian dan Lahirnya Hubungan Obligatoir

Secara hukum perdata, perjanjian jual beli lahan plasma yang dibuat di bawah tangan pada dasarnya harus terlebih dahulu diuji berdasarkan syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Persyaratan mengenai kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan causa yang halal menentukan apakah suatu hubungan kontraktual dapat

memperoleh pengakuan hukum. Apabila seluruh persyaratan tersebut terpenuhi, perjanjian pada prinsipnya mengikat para pihak dan melahirkan hak serta kewajiban yang harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks ini, ketiadaan akta PPAT tidak dengan sendirinya menghapus seluruh akibat hukum dari hubungan kontraktual yang telah dibentuk para pihak.

Konsekuensi tersebut berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Dengan demikian, penjual berkewajiban melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan, termasuk kewajiban untuk melakukan tindakan yang diperlukan agar pengalihan hak dapat diwujudkan, sedangkan pembeli berkewajiban memenuhi pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Pelanggaran terhadap kewajiban tersebut dapat menimbulkan konsekuensi wanprestasi. Dalam konteks pembentukan hukum, kepastian mengenai isi dan pelaksanaan perjanjian menjadi salah satu faktor yang menentukan efektivitas norma hukum dalam mengatur hubungan masyarakat. Mahfuz menekankan bahwa pembentukan dan pelaksanaan hukum harus mempertimbangkan keteraturan hubungan hukum agar norma tidak berhenti pada tingkat normatif, tetapi dapat memberikan kepastian dalam praktik⁷.

Dengan demikian, perjanjian jual beli lahan plasma tanpa akta PPAT lebih tepat dipahami sebagai perjanjian yang dapat melahirkan hubungan hukum obligatoir, sepanjang persyaratan Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi. Hubungan obligatoir tersebut memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut pelaksanaan prestasi dari penjual, tetapi belum dapat disamakan dengan kedudukan sebagai pemegang hak atas tanah yang telah tercatat dalam sistem administrasi pertanahan. Di sinilah terdapat perbedaan fundamental antara keabsahan hubungan kontraktual dan pengakuan formal terhadap peralihan hak atas tanah.

Perbedaan tersebut penting karena jual beli dalam hukum perdata tidak dapat dipisahkan dari konsekuensi kebendaan ketika objek perjanjiannya adalah tanah. Perjanjian privat dapat menjadi dasar hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi belum dengan sendirinya mengubah data yuridis tanah dalam sistem pendaftaran. Oleh karena itu, perjanjian tersebut menghasilkan hak relatif terhadap pihak yang membuatnya, sedangkan hak kebendaan atas tanah memerlukan pemenuhan mekanisme hukum agraria yang berlaku.

Dalam praktik, persoalan pembuktian juga menjadi penting. Perjanjian di bawah tangan tetap dapat digunakan untuk membuktikan adanya hubungan hukum, tetapi kekuatan pembuktiannya tidak identik dengan

⁷ Mahfuz, A. L. "Faktor yang Mempengaruhi Politik Hukum dalam Suatu Pembentukan Undang-

Undang." *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* 1, no. 1 (2019): 43

akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dalam hal terjadi perselisihan mengenai tanda tangan, isi perjanjian, pembayaran, objek transaksi, atau pelaksanaan prestasi, para pihak dapat membutuhkan bukti tambahan berupa kuitansi, bukti pembayaran, saksi, surat penguasaan, atau dokumen lain yang menunjukkan adanya transaksi. Kondisi tersebut memperbesar beban pembuktian ketika sengketa masuk ke ranah litigasi. Suhadi, meskipun membahas konteks wanprestasi dalam transaksi jual beli lainnya, menunjukkan pentingnya pembuktian hubungan kontraktual dalam menentukan ada atau tidaknya pelanggaran terhadap prestasi yang diperjanjikan.⁸

Karena itu, perjanjian di bawah tangan tidak tepat dipandang sebagai dokumen yang sama sekali tidak memiliki nilai hukum. Permasalahan utamanya adalah keterbatasan akibat hukum perjanjian tersebut. Ia dapat mengikat penjual dan pembeli, tetapi tidak secara otomatis menghasilkan perubahan status yuridis tanah dan tidak memberikan kedudukan yang sama terhadap pihak ketiga sebagaimana hak yang telah dipublikasikan melalui sistem pendaftaran tanah.

3.2 Hubungan antara Hukum Perjanjian dan Hukum Agraria

Persoalan menjadi lebih kompleks karena objek transaksi berupa tanah berada dalam rezim hukum yang tidak hanya

mengatur hubungan privat, tetapi juga mengandung kepentingan publik. KUHPdata memberikan ruang bagi para pihak untuk membentuk hubungan kontraktual berdasarkan kesepakatan, sedangkan hukum agraria membangun mekanisme formal untuk memastikan status dan peralihan hak atas tanah dapat diketahui serta dibuktikan secara administratif.

Perbedaan tersebut tidak tepat disebut sebagai pertentangan mutlak antara KUHPdata dan UUPA. Kedua rezim tersebut justru bekerja pada tingkat akibat hukum yang berbeda. KUHPdata terutama mengatur hubungan obligatoir antara penjual dan pembeli, sedangkan hukum agraria mengatur bagaimana hubungan tersebut memperoleh konsekuensi kebendaan dan pengakuan dalam sistem administrasi pertanahan. Dengan kata lain, keabsahan kontrak dan pendaftaran hak merupakan dua tahap yang saling berhubungan tetapi tidak identik.

Dalam kerangka tersebut, UUPA menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 kemudian mengatur lebih lanjut prosedur pendaftaran dan pembuktian peralihan hak. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 pada prinsipnya mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli

⁸ Suhadi, E. "Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

tentang Perlindungan Konsumen." *Jurnal Inovasi Penelitian* 2, no. 7 (2021): 5–10

hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. PP tersebut merupakan instrumen utama dalam sistem pendaftaran tanah, meskipun statusnya kemudian telah mengalami perubahan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021.

Dengan demikian, akta PPAT tidak semata-mata berfungsi sebagai formalitas administratif. Akta tersebut menjadi titik penghubung antara hubungan hukum privat yang telah dibentuk para pihak dan kebutuhan negara untuk mencatat serta mempublikasikan perubahan status hak atas tanah. Dalam perspektif tersebut, fungsi PPAT memiliki dimensi preventif karena memberikan dokumentasi yang lebih terstruktur mengenai identitas para pihak, objek transaksi, kesepakatan, serta dasar dilakukannya peralihan hak. Rondonuwu menempatkan mekanisme peralihan hak melalui pendaftaran tanah sebagai bagian penting dalam mewujudkan kepastian hukum atas tanah.⁹

Persoalan yang muncul dalam jual beli lahan plasma tanpa akta PPAT adalah terputusnya hubungan antara tiga elemen tersebut, yaitu perjanjian, peralihan hak, dan pendaftaran tanah. Perjanjian dapat telah dilaksanakan secara faktual, pembayaran dapat telah dilakukan, dan penguasaan tanah dapat telah beralih kepada pembeli, tetapi data yuridis dalam administrasi pertanahan belum

berubah. Akibatnya, keadaan faktual dan keadaan yuridis dapat menunjukkan dua kondisi yang berbeda.

3.3 Kesenjangan antara Penguasaan Faktual dan Status Yuridis

Kesenjangan antara penguasaan faktual dan status yuridis merupakan salah satu persoalan paling penting dalam transaksi lahan plasma tanpa akta PPAT. Pembeli dapat menguasai, mengusahakan, atau menerima manfaat ekonomi dari tanah berdasarkan perjanjian privat, sementara nama yang tercantum dalam sertifikat masih merupakan pihak sebelumnya. Dalam keadaan demikian, terdapat perbedaan antara siapa yang secara faktual menguasai tanah dan siapa yang secara administratif tercatat sebagai pemegang hak.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak hanya menyangkut keberadaan suatu perjanjian, tetapi juga kesesuaian antara keadaan hukum yang tercatat dan keadaan faktual di lapangan. Akbar dan Lambok menunjukkan bahwa dokumen atau keadaan faktual yang tidak diikuti dengan perubahan status administrasi pertanahan dapat menimbulkan persoalan mengenai kedudukan hukum pihak yang menguasai tanah¹⁰.

Dari perspektif hukum administrasi pertanahan, tidak berubahnya data yuridis memiliki konsekuensi terhadap pihak ketiga.

⁹ Kunu, A. B. D. "Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah." *Fiat Justicia Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2012): 1–10

¹⁰ Akbar, H. H. M., dan B. D. Lambok. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan SPPT PBB (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan)." *Hukum Responsif* 10, no. 2 (2019): 45–54

Pihak ketiga yang melakukan pemeriksaan terhadap data pertanahan pada dasarnya akan memperoleh informasi mengenai pihak yang secara administratif tercatat sebagai pemegang hak. Apabila telah terjadi transaksi privat yang tidak didaftarkan, informasi tersebut tidak sepenuhnya mencerminkan keadaan faktual yang berkembang di luar sistem administrasi. Dengan demikian, transaksi privat yang tidak diikuti pendaftaran dapat menciptakan kesenjangan informasi antara para pihak yang mengetahui transaksi dan pihak ketiga yang mengandalkan data pertanahan.

Persoalan tersebut semakin penting dalam konteks lahan yang memiliki nilai ekonomi dan fungsi sosial yang tinggi. Tanah bukan hanya objek transaksi, tetapi juga sumber penghidupan, aset produksi, dan bagian dari struktur ekonomi masyarakat. Warasih menempatkan hukum sebagai instrumen yang tidak hanya mengatur kepentingan formal, tetapi juga harus mempertimbangkan realitas sosial dan kebutuhan masyarakat¹¹. Karena itu, formalitas pertanahan perlu dipahami bukan semata-mata sebagai pembatas kebebasan berkontrak, melainkan sebagai mekanisme untuk menghubungkan kepentingan privat dengan kepentingan publik berupa kepastian status tanah.

3.4 Implikasi terhadap Kepastian Hukum

Dalam perspektif Gustav Radbruch, kepastian hukum menuntut adanya hukum yang jelas, konsisten, dapat diprediksi, dan dapat dilaksanakan¹². Kepastian hukum dalam transaksi tanah berarti para pihak dan pihak ketiga dapat mengetahui secara wajar siapa yang memiliki atau menguasai hak tertentu, bagaimana hak tersebut diperoleh, dan bagaimana hak tersebut dapat dialihkan¹³. Dengan menggunakan teori tersebut, persoalan jual beli lahan plasma tanpa akta PPAT tidak cukup dijelaskan dengan pernyataan bahwa transaksi tersebut “bertentangan dengan kepastian hukum”.

Persoalan yang lebih mendasar adalah ketidakselarasan antara keadaan kontraktual, keadaan faktual, dan keadaan administratif. Pada satu sisi, pembeli memiliki dasar kontraktual untuk menuntut pelaksanaan perjanjian. Pada sisi lain, data administrasi masih menunjukkan pihak sebelumnya sebagai pemegang hak. Pada saat yang sama, pihak ketiga tidak selalu dapat mengetahui keberadaan perjanjian privat tersebut. Kondisi tersebut menurunkan prediktabilitas hubungan hukum karena konsekuensi hukum yang dirasakan oleh para pihak berbeda tergantung

¹¹ Geoffrey Payne, Alain Durand-Lasserve, and Carole Rakodi, “The Limits of Land Titling and Home Ownership,” *Environment and Urbanization* 21, no. 2 (2009): 443–462

¹² Gustav Radbruch, *Rechtphilosophie* (Stuttgart: K. F. Koehler Verlag, 1975).

¹³ Laura Notess et al., “Community Land Formalization and Company Land Acquisition Procedures: A Review of 33 Procedures in 15 Countries,” *Land Use Policy* 110 (2021): 104461

pada apakah persoalan dilihat dari perspektif kontrak atau dari perspektif pendaftaran tanah.

Moho menjelaskan bahwa kepastian hukum berkaitan dengan kejelasan, konsistensi, dan kemampuan hukum untuk memberikan pedoman yang dapat diprediksi dalam kehidupan masyarakat¹⁴. Dalam konteks transaksi lahan plasma, prinsip tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak cukup hanya dengan menyatakan bahwa perjanjian sah, tetapi harus memastikan bahwa akibat hukum perjanjian dapat dihubungkan dengan status yuridis tanah.

Dengan demikian, persoalan utama bukanlah bahwa hukum perdata dan hukum agraria memberikan jawaban yang saling meniadakan, melainkan bahwa transaksi privat yang berhenti pada hubungan obligatoir belum menghasilkan kesinambungan dengan sistem publikasi hak atas tanah. Ketidakpastian muncul ketika validitas kontrak tidak diikuti oleh formalitas peralihan dan pendaftaran tanah. Inilah yang menyebabkan pembeli berada pada posisi yang relatif kuat terhadap penjual, tetapi relatif lebih lemah ketika berhadapan dengan pihak ketiga yang memperoleh hak berdasarkan data pertanahan.

3.5 Implikasi terhadap Perlindungan Hukum Para Pihak

Ketiadaan akta PPAT juga memengaruhi bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh para pihak. Bagi pembeli, perjanjian di bawah tangan memberikan perlindungan

pada tingkat kontraktual. Pembeli dapat menuntut penjual untuk memenuhi kewajibannya atau meminta pertanggungjawaban apabila terjadi wanprestasi. Akan tetapi, perlindungan tersebut berbeda dengan perlindungan yang diperoleh melalui hak atas tanah yang telah tercatat.

Dengan demikian, perlindungan bagi pembeli dalam transaksi tanpa akta PPAT dapat dikatakan bersifat relatif, karena terutama ditujukan kepada pihak yang terikat dalam perjanjian. Sebaliknya, hak atas tanah yang telah didaftarkan memperoleh dimensi publikasi yang memungkinkan pihak ketiga mengetahui status yuridisnya. Perbedaan tersebut menyebabkan pembeli pertama berpotensi mengalami kesulitan apabila penjual melakukan transaksi kembali atau apabila muncul klaim dari ahli waris maupun pihak ketiga.

Dari perspektif perlindungan hukum, kondisi tersebut memperlihatkan perbedaan antara perlindungan preventif dan represif. Akta PPAT dan pendaftaran tanah mempunyai fungsi preventif karena sejak awal membangun dokumentasi dan status hukum yang lebih jelas. Sebaliknya, apabila transaksi hanya dituangkan dalam perjanjian privat, pembeli mungkin baru memperoleh perlindungan melalui mekanisme represif ketika sengketa telah terjadi, misalnya melalui gugatan wanprestasi atau tuntutan hukum

¹⁴ Moho, Hasaziduhu. "Penegakan Hukum di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan,

dan Kemanfaatan." *Jurnal Warta* 13, no. 1 (2019): 138–149

lainnya. Faldry menempatkan perlindungan hukum sebagai bagian penting dari mekanisme negara hukum dalam menjamin agar hak seseorang tidak kehilangan perlindungan ketika berhadapan dengan tindakan atau kepentingan pihak lain¹⁵.

Dalam konteks tersebut, kelemahan perlindungan bukan berarti pembeli sama sekali tidak memiliki hak. Pembeli tetap dapat memiliki hak kontraktual terhadap penjual sepanjang perjanjian sah. Akan tetapi, ruang perlindungannya menjadi lebih sempit karena hak tersebut belum sepenuhnya memperoleh dimensi kebendaan dan publikasi. Oleh sebab itu, perbedaan antara hak relatif dan hak kebendaan menjadi penting dalam menjelaskan posisi pembeli lahan plasma.

3.6 Implikasi Khusus dalam Hubungan Kemitraan Plasma

Persoalan jual beli lahan plasma memiliki karakteristik yang berbeda dari jual beli tanah pada umumnya karena objek transaksi berada dalam suatu struktur hubungan kemitraan. Lahan plasma pada praktiknya berkaitan dengan hubungan antara petani dan perusahaan perkebunan, termasuk mengenai pengelolaan kebun, pembagian hasil, kewajiban para pihak, serta status dan penguasaan lahan. Karena itu, perubahan penguasaan tanah melalui transaksi privat dapat menimbulkan persoalan yang tidak berhenti pada hubungan penjual dan pembeli.

Apabila pembeli baru memperoleh lahan melalui perjanjian di bawah tangan tetapi belum memperoleh pengakuan formal dalam administrasi pertanahan maupun dalam hubungan kemitraan, dapat timbul pertanyaan mengenai siapa yang berhak menerima hasil kebun, siapa yang bertanggung jawab atas kewajiban kemitraan, dan siapa yang diakui sebagai pihak yang berhak dalam hubungan dengan perusahaan. Dalam kondisi demikian, transaksi privat dapat menciptakan hubungan hukum baru antara penjual dan pembeli tanpa secara otomatis mengubah seluruh hubungan hukum yang melekat pada objek lahan tersebut.

Persoalan tersebut juga berkaitan dengan ketimpangan posisi antara masyarakat atau petani dan badan usaha yang memiliki kapasitas administratif serta ekonomi lebih besar. Literatur internasional mengenai formalisasi hak atas tanah menunjukkan bahwa kelompok masyarakat yang hak atas tanahnya belum terdokumentasi secara formal dapat berada dalam posisi yang lebih rentan ketika berhadapan dengan kepentingan komersial. Notess et al. menunjukkan bahwa prosedur formalisasi tanah masyarakat dapat kompleks dan bahwa ketiadaan pengakuan formal meningkatkan kerentanan masyarakat terhadap kepentingan komersial atas tanah. Temuan tersebut relevan sebagai perspektif komparatif untuk memahami mengapa

¹⁵ Faldry, M. "Perlindungan Hukum terhadap Kebebasan Keberagaman dalam Perspektif

Hak Asasi Manusia." *Lex Administratum* 3, no. 3 (2015)

formalitas dan akses terhadap dokumentasi hak menjadi penting bagi petani dalam hubungan agraria yang melibatkan perusahaan¹⁶.

Dalam konteks lahan plasma, formalitas hukum dengan demikian tidak hanya berfungsi melindungi pembeli dari penjual, tetapi juga memberikan kejelasan mengenai posisi petani dalam struktur hubungan kemitraan. Ketika pengalihan tanah tidak didokumentasikan secara formal, terdapat kemungkinan terjadinya ketidakjelasan mengenai pihak yang berhak atas manfaat ekonomi dari lahan dan pihak yang berkewajiban melaksanakan ketentuan kemitraan. Oleh sebab itu, transaksi informal pada lahan plasma memiliki risiko hukum yang lebih kompleks dibandingkan transaksi tanah biasa.

3.7 Kedudukan Pihak Ketiga dan Asas Publisitas

Asas publisitas dalam pendaftaran tanah mempunyai arti penting karena status hak yang telah tercatat memberikan informasi mengenai keadaan hukum suatu bidang tanah. Tanpa pencatatan, transaksi privat tidak dengan mudah diketahui oleh pihak yang tidak terlibat langsung dalam transaksi. Akibatnya, pihak ketiga yang bertindak berdasarkan informasi

resmi pertanahan dapat memperoleh gambaran yang berbeda dari keadaan faktual yang terjadi antara penjual dan pembeli.

Dalam perspektif ini, sertifikat dan data pendaftaran tanah memiliki fungsi sebagai instrumen informasi hukum. Hal tersebut menjelaskan mengapa pendaftaran tidak dapat diposisikan sekadar sebagai tahapan administratif setelah transaksi selesai. Pendaftaran merupakan bagian dari mekanisme hukum untuk memberikan kepastian mengenai status dan riwayat hak atas tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997 memang menempatkan pendaftaran tanah sebagai mekanisme untuk menyediakan data yuridis mengenai tanah dan pemegang hak¹⁷.

Persoalan menjadi semakin signifikan apabila penjual kemudian melakukan transaksi kedua kepada pihak lain yang memperoleh akta dan mendaftarkan peralihannya. Dalam keadaan seperti itu, pembeli pertama yang hanya memiliki perjanjian privat harus membangun argumentasi hukumnya terutama melalui hubungan kontraktual dan alat bukti yang dimilikinya. Dengan demikian, tidak didaftarkannya transaksi pertama dapat meningkatkan kompleksitas penyelesaian sengketa.

¹⁶ Notess, Laura, Peter Veit, Iliana Monterroso, Andiko, Emmanuel Sulle, Anne M. Larson, Anne-Sophie Gindroz, Julia Quaedvlieg, dan Andrew Williams. "Community Land Formalization and Company Land Acquisition Procedures: A Review of 33 Procedures in 15 Countries." *Land Use Policy* 110 (2021): 104461.

<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104461>

¹⁷ Jieming Zhu and Hendricus Andy Simarmata, "Formal Land Rights versus Informal Land Rights: Governance for Sustainable Urbanization in the Jakarta Metropolitan Region, Indonesia," *Land Use Policy* 43 (2015): 63–73, <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.10.016>

Namun demikian, posisi ini tidak berarti bahwa setiap pihak yang memiliki dokumen formal secara otomatis selalu memenangkan sengketa. Penilaian terhadap sengketa tetap harus mempertimbangkan seluruh alat bukti, itikad baik, kronologi transaksi, serta ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, argumentasi penelitian ini tidak dimaksudkan untuk menyatakan bahwa formalitas secara absolut menghapus hubungan kontraktual, melainkan bahwa formalitas memberikan tingkat perlindungan dan publikasi yang berbeda dalam sistem hukum pertanahan.

3.8 Analisis Teoretis: Konsensualisme, Hak Kebendaan, dan Kepastian Hukum

Apabila dianalisis melalui teori perjanjian, transaksi jual beli lahan plasma tanpa akta PPAT memperlihatkan bekerjanya asas konsensualisme pada tingkat hubungan kontraktual. Kesepakatan para pihak dapat menjadi dasar lahirnya hak dan kewajiban, sepanjang memenuhi syarat hukum yang berlaku. Zakiyah menjelaskan bahwa hukum perjanjian memberikan ruang bagi para pihak untuk membentuk hubungan hukum berdasarkan kesepakatan, tetapi hubungan tersebut tetap berada dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum¹⁸.

Akan tetapi, ketika objek perjanjian adalah hak atas tanah, konsensualisme tidak dapat dipahami sebagai satu-satunya mekanisme yang menentukan seluruh akibat hukum transaksi. Hukum agraria mensyaratkan mekanisme formal tertentu agar perubahan hak dapat memperoleh pengakuan dalam sistem pendaftaran tanah. Dengan demikian, terdapat dua lapisan akibat hukum: pertama, lapisan obligatoir yang lahir dari perjanjian; dan kedua, lapisan kebendaan-administratif yang berkaitan dengan pengakuan dan publikasi hak atas tanah.

Pada tingkat hak kebendaan, kedudukan pembeli menjadi berbeda karena hak kebendaan mempunyai karakter yang lebih kuat terhadap pihak lain. Apabila hak atas tanah belum didaftarkan atas nama pembeli, perlindungan yang dimiliki pembeli terutama masih berasal dari hubungan kontraktual dengan penjual. Artinya, pembeli belum memperoleh posisi hukum yang sama dengan pemegang hak yang telah tercatat dalam sistem pertanahan.

Analisis tersebut sekaligus memperjelas teori kepastian hukum. Menurut Radbruch, hukum tidak hanya harus memberikan keadilan dan kemanfaatan, tetapi juga kepastian sebagai salah satu nilai dasar hukum¹⁹. Apabila keadaan faktual, hubungan kontraktual, dan data yuridis tidak berada

¹⁸ Zakiyah. *Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya*. 3rd ed. Yogyakarta: Lingkar Media, 2017.

¹⁹ Laura Notess et al., "Community Land Formalization and Company Land Acquisition Procedures: A Review of 33 Procedures in 15 Countries," *Land Use Policy* 110 (2021): 104461

dalam satu konstruksi yang konsisten, maka prediktabilitas hukum menjadi berkurang. Dalam konteks lahan plasma, pembeli dapat merasa sebagai pemilik karena telah membayar dan menguasai tanah, tetapi secara administratif status tanah masih menunjukkan pemegang hak sebelumnya.

Dengan demikian, teori kepastian hukum tidak digunakan untuk menyimpulkan secara sederhana bahwa transaksi tanpa PPAT “tidak sah”, tetapi untuk menjelaskan mengapa transaksi tersebut menghasilkan tingkat kepastian yang lebih rendah. Persoalannya terletak pada kesenjangan antara hubungan privat dan sistem publikasi hak.

3.9 Kritik terhadap Pendekatan Formalistik dan Core Argument Penelitian

Formalitas PPAT dan pendaftaran tanah memang diperlukan untuk menciptakan keteraturan administrasi dan kepastian mengenai status hak. Namun, pendekatan formalistik yang hanya melihat ada atau tidaknya akta PPAT juga memiliki keterbatasan apabila mengabaikan realitas sosial transaksi tanah. Dalam praktik masyarakat, transaksi tanah dapat berlangsung melalui perjanjian privat karena keterbatasan akses, biaya, pengetahuan hukum, atau karena para pihak menganggap kesepakatan dan pembayaran telah cukup untuk menunjukkan perpindahan hak.

Karena itu, hukum perlu membedakan antara ketiadaan formalitas dan ketiadaan hubungan hukum. Tidak adanya akta PPAT

tidak berarti bahwa hubungan antara penjual dan pembeli tidak pernah ada. Sebaliknya, keberadaan perjanjian privat juga tidak berarti bahwa seluruh akibat hukum peralihan hak telah sempurna. Dua posisi tersebut harus ditempatkan secara proporsional agar analisis hukum tidak jatuh pada dua ekstrem: menganggap perjanjian privat sama sekali tidak memiliki kekuatan hukum atau menganggap perjanjian privat sudah cukup untuk menggantikan seluruh mekanisme pendaftaran tanah.

Kritik tersebut menjadi semakin relevan pada lahan plasma karena terdapat kelompok masyarakat yang secara ekonomi relatif lebih rentan dan berhadapan dengan struktur kemitraan yang melibatkan perusahaan. Formalisasi hak dapat memperkuat posisi masyarakat, tetapi prosedur formal juga harus dapat diakses dan dipahami oleh masyarakat. Literatur internasional menunjukkan bahwa prosedur formalisasi tanah yang kompleks, mahal, dan sulit diakses dapat menciptakan ketimpangan antara masyarakat dan aktor komersial yang memiliki kapasitas lebih besar.

Oleh karena itu, fungsi akta PPAT seharusnya dipahami sebagai instrumen yang menghubungkan kesepakatan privat, kepastian status hak, dan kepentingan publik dalam pendaftaran tanah. Dengan perspektif tersebut, formalitas bukan sekadar prosedur administratif, tetapi juga sarana untuk mengurangi kesenjangan antara keadaan faktual dan keadaan yuridis.

Berdasarkan seluruh analisis tersebut, core argument penelitian ini adalah bahwa ketidakpastian hukum dalam jual beli lahan plasma tanpa akta PPAT tidak terutama disebabkan oleh tidak adanya hubungan hukum antara penjual dan pembeli, tetapi oleh terputusnya hubungan antara validitas kontrak, formalitas peralihan hak, dan publikasi status hukum tanah. Perjanjian privat dapat menciptakan hubungan obligatoir dan menjadi dasar tuntutan terhadap penjual, tetapi belum cukup untuk memastikan bahwa perubahan penguasaan faktual diikuti perubahan status yuridis dalam sistem pendaftaran tanah.

Dengan demikian, kepastian hukum dalam transaksi lahan plasma harus dibangun melalui kesinambungan antara tiga dimensi hukum, yaitu (1) validitas kontraktual, (2) formalitas peralihan hak melalui PPAT, dan (3) pendaftaran sebagai mekanisme publikasi status hak. Ketiganya tidak dapat dipisahkan apabila tujuan hukum yang hendak dicapai adalah perlindungan terhadap petani plasma, pembeli beritikad baik, penjual, perusahaan mitra, dan pihak ketiga. Konstruksi tersebut sekaligus menjadi kontribusi penelitian ini karena menempatkan transaksi lahan plasma bukan hanya sebagai persoalan sah atau tidak sahnya perjanjian, tetapi sebagai persoalan hubungan antara hukum kontrak, hukum agraria, dan sistem publikasi hak atas tanah.

IV. KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa persoalan utama jual beli lahan plasma tanpa

akta PPAT bukan terletak pada ada atau tidaknya hubungan hukum antara penjual dan pembeli, melainkan pada adanya jarak antara keabsahan kontraktual dan pengakuan formal atas peralihan hak atas tanah. Sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian di bawah tangan dapat melahirkan hubungan obligatoir dan menjadi dasar tuntutan pemenuhan prestasi atau wanprestasi. Namun, hubungan tersebut tidak dengan sendirinya mengubah data yuridis tanah atau menempatkan pembeli sebagai pemegang hak yang terlindungi dalam sistem pendaftaran tanah. Dengan demikian, hukum perdata dan hukum agraria bekerja pada dua tingkat akibat hukum yang berbeda: hukum perdata mengikat para pihak, sedangkan hukum agraria menentukan mekanisme formal pengakuan dan publikasi peralihan hak atas tanah.

Dalam konteks lahan plasma, perbedaan tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian karena penguasaan faktual dapat berada pada pembeli atau petani plasma, sementara status yuridis tanah masih tercatat atas nama pemegang hak sebelumnya. Kondisi ini memperlemah posisi pembeli ketika terjadi sengketa dengan penjual, ahli waris, pihak ketiga, atau dalam hubungan kemitraan dengan perusahaan perkebunan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa akta PPAT dan pendaftaran tanah bukan sekadar formalitas administratif, tetapi merupakan instrumen yang menghubungkan hubungan privat antara para pihak dengan sistem publikasi hak atas tanah. Oleh karena itu, kepastian hukum tidak

cukup dibangun melalui pengakuan terhadap sahnya perjanjian, tetapi memerlukan kesinambungan antara perjanjian, akta PPAT, dan pendaftaran tanah.

Kontribusi ilmiah penelitian ini terletak pada penegasan bahwa transaksi lahan plasma harus dianalisis melalui hubungan tiga dimensi hukum, yaitu validitas kontrak, formalitas peralihan hak, dan perlindungan pihak ketiga. Konstruksi tersebut memperlihatkan bahwa pendekatan yang hanya menilai sah atau tidaknya perjanjian belum mampu menjawab persoalan perlindungan hukum secara utuh. Implikasi praktisnya, transaksi lahan plasma seharusnya tidak berhenti pada pembuatan perjanjian privat, tetapi perlu diarahkan pada pemenuhan formalitas PPAT dan pendaftaran tanah agar keadaan faktual, hubungan kontraktual, dan data yuridis dapat berada dalam satu konstruksi hukum yang konsisten. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap petani plasma dan pihak beritikad baik dapat diperkuat tanpa menghilangkan fungsi perjanjian sebagai dasar hubungan privat para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

Radbruch, Gustav. *Rechtphilosophie*. Stuttgart: K. F. Koehler Verlag, 1975.

Zakiah. *Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya*. Edisi ke-3. Yogyakarta: Lingkar Media, 2017.

2. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.

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

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*.

3. Jurnal

Akbar, Hari Hariman Maulana, dan Betty Dina Lambok. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan SPPT PBB (Studi di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kuningan)." *Hukum Responsif* 10, no. 2 (2019): 45–54.

Angreni, Ni Kadek Ditha, dan I Gusti Ngurah Wairocana. "Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 9 (2018): 1–5.

Faldry, M. "Perlindungan Hukum terhadap Kebebasan Keberagaman dalam Perspektif Hak Asasi Manusia." *Lex Administratum* 3, no. 3 (2015).

Kunu, Andi Bustamin Daeng. "Kedudukan Hak Menguasai Negara Atas Tanah." *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum* 6, no. 1 (2012): 1–10.

Mahfuz, Abdul Latif. "Faktor yang Mempengaruhi Politik Hukum dalam Suatu Pembentukan Undang-Undang." *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan* 1, no. 1 (2019): 43–57. <https://doi.org/10.32502/khk.v1i1.2442>.

Moho, Hasaziduhu. "Penegakan Hukum di Indonesia Menurut Aspek Kepastian Hukum, Keadilan, dan Kemanfaatan." *Jurnal Warta* 13, no. 1 (2019): 138–149. <https://doi.org/10.46576/wdw.v0i59.349>.

- Notess, Laura, Peter Veit, Iliana Monterroso, Andiko, Emmanuel Sulle, Anne M. Larson, Anne-Sophie Gindroz, Julia Quaedvlieg, dan Andrew Williams. "Community Land Formalization and Company Land Acquisition Procedures: A Review of 33 Procedures in 15 Countries." *Land Use Policy* 110 (2021): 104461.
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2020.104461>.
- Payne, Geoffrey, Alain Durand-Lasserve, dan Carole Rakodi. "The Limits of Land Titling and Home Ownership." *Environment and Urbanization* 21, no. 2 (2009): 443–462.
<https://doi.org/10.1177/0956247809344364>.
- Rondonuwu, Giovanni. "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah." *Lex Privatum* 5, no. 4 (2017): 114–121.
- Suhadi, E. "Penyelesaian Ganti Rugi Akibat Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Online Dikaitkan dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen." *Jurnal Inovasi Penelitian* 2, no. 7 (2021): 5–10.
- Warassih, Esmi. "Peran Politik Hukum dalam Pembangunan Nasional." *Gema Keadilan* 5, no. 1 (2018): 1–15.
<https://doi.org/10.14710/gk.2018.3592>.
- Zhu, Jieming, dan Hendricus Andy Simarmata. "Formal Land Rights versus Informal Land Rights: Governance for Sustainable Urbanization in the Jakarta Metropolitan Region, Indonesia." *Land Use Policy* 43 (2015): 63–73.
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2014.10.016>.