

PEMBUKTIAN KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH TERHADAP OBJEK BERSENGKETA KEPEMILIKAN DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA

Chilnada Apghilvy¹, Ahmad Afif Abdullah², M. Athallah Aidil Fitrah³,
Moulyta Elgi Trinanda⁴

chilnadaapghilvy@gmail.com¹, afifabdulah17@gmail.com², atalatala17@gmail.com³,
moulytaelgitrinanda@fh.unsri.ac.id⁴

Universitas Sriwijaya

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pembuktian keabsahan perjanjian jual beli tanah terhadap objek yang bersengketa kepemilikan dalam perspektif hukum perdata serta menilai implikasinya terhadap kepastian hukum. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Analisis dilakukan terhadap ketentuan Pasal 1320 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, disertai kajian terhadap putusan pengadilan yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terpenuhinya syarat sah perjanjian secara kontraktual tidak serta-merta menjamin kepastian hukum apabila legitimasi hak atas tanah sebagai objek perjanjian masih disengketakan. Pembuktian dalam sengketa jual beli tanah bersifat berlapis, meliputi pembuktian hubungan kontraktual dan pembuktian legitimasi kebendaan melalui sistem administrasi pertanahan. Sistem pendaftaran tanah yang menganut asas negatif bertendensi positif menyebabkan sertifikat hak atas tanah memiliki kekuatan pembuktian kuat, tetapi tidak absolut. Oleh karena itu, kepastian hukum hanya dapat terwujud melalui integrasi antara keabsahan perjanjian, kejelasan status hak atas tanah, dan kepatuhan terhadap prosedur administrasi pertanahan. Harmonisasi antara hukum perdata dan hukum agraria menjadi prasyarat penting untuk memperkuat perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan.

Kata Kunci: Keabsahan Perjanjian, Jual Beli Tanah, Sengketa Kepemilikan, Pembuktian, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

The study aims to analyze the evidentiary validity of land sale and purchase agreements involving disputed ownership objects from a civil law perspective and to assess their implications for legal certainty. This research employs normative legal research using statutory, conceptual, and case approaches. The analysis examines Article 1320 of the Indonesian Civil Code, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, and Government Regulations Number 24 of 1997 on Land Registration, supported by relevant court decisions. The findings indicate that the fulfillment of contractual validity requirements does not automatically guarantee legal certainty when the legitimacy of land ownership remains disputed. Evidentiary assessment in land sale disputes is multi-layered, encompassing both contractual relationships and proprietary legitimacy within the land administration system, Indonesia's land registration system, which adopts a negative system with positive tendencies, grants strong evidentiary value to land certificates but does not provide absolute title security. Therefore, legal certainty can only be achieved through the integration of contractual validity, legitimate land ownership status, and compliance with administrative land procedures. Harmonization between civil law and agrarian law is essential to strengthen legal protection in land transactions.

Keywords: *Validity Of Agreement, Land Sale And Purchase, Ownership Dispute, Evidence, Legal Certainty.*

PENDAHULUAN

Tanah memiliki posisi yang sangat strategis dalam struktur kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum masyarakat Indonesia. Selain berfungsi sebagai sarana pemenuhan kebutuhan dasar, tanah juga merupakan instrumen investasi, objek jaminan kebendaan, serta elemen penting dalam pembangunan nasional. Kompleksitas nilai dan kepentingan yang melekat pada tanah menjadikannya sebagai salah satu objek hukum yang paling rentan menimbulkan sengketa, terutama dalam hubungan hukum keperdataan berupa perjanjian jual beli. Dalam praktik, sengketa tersebut kerap muncul meskipun peralihan hak atas tanah telah dilakukan melalui mekanisme formal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Secara normatif, keabsahan suatu perjanjian tunduk pada ketentuan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal. Dalam konteks pertanahan, pengaturan lebih lanjut ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang menempatkan pendaftaran tanah sebagai instrumen untuk menjamin kepastian hukum. Implementasi dari sistem tersebut diwujudkan melalui penerbitan sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai tanda bukti hak dan dipandang sebagai alat pembuktian yang kuat dalam sistem hukum nasional.

Namun demikian, dalam praktik peradilan perdata, tidak jarang ditemukan perkara di mana perjanjian jual beli tanah yang telah dibuat secara formal di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan bahkan telah ditindaklanjuti dengan penerbitan sertifikat atas nama pembeli, tetap menjadi objek sengketa akibat adanya klaim kepemilikan dari pihak lain. Sengketa tersebut dapat bersumber dari berbagai faktor, seperti tumpang tindih hak, cacat administratif dalam proses pendaftaran, pemalsuan dokumen, atau adanya pihak yang merasa memiliki alas hak yang lebih sah berdasarkan riwayat penguasaan sebelumnya. Kondisi ini menimbulkan problematika yuridis mengenai bagaimana pembuktian keabsahan perjanjian jual beli tanah dilakukan ketika objeknya berada dalam status sengketa kepemilikan.

Permasalahan tersebut tidak dapat dilepaskan dari konstruksi hukum acara perdata yang mengatur mekanisme pembuktian di pengadilan. Dalam sistem pembuktian perdata sebagaimana diatur dalam Herzien Inlandsch Reglement (HIR), hakim pada prinsipnya terikat pada alat bukti yang diajukan oleh para pihak dan berorientasi pada pencapaian kebenaran formil. Artinya, sah atau tidaknya suatu perjanjian serta diakui atau tidaknya suatu hak atas tanah sangat ditentukan oleh kualitas dan kekuatan alat bukti yang dapat dihadirkan dalam persidangan. Di sinilah letak signifikansi persoalan pembuktian, karena meskipun secara administratif suatu hak telah didaftarkan dan dibuktikan dengan sertifikat, kekuatan pembuktiannya tetap dapat diuji dan bahkan dikesampingkan apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam proses perolehannya.

Kedudukan sertifikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang kuat seringkali menimbulkan perdebatan ketika berhadapan dengan bukti lain yang menunjukkan adanya hak yang lebih dahulu atau lebih sah. Sertifikat memang memberikan presumsi kebenaran mengenai data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, namun presumsi tersebut bukanlah kebenaran yang bersifat absolut. Dalam praktik peradilan, hakim dapat membatalkan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap sertifikat apabila terbukti diperoleh melalui perbuatan melawan hukum, itikad tidak baik, atau pelanggaran prosedural. Dengan demikian, pembuktian keabsahan perjanjian jual beli tanah dalam sengketa kepemilikan tidak hanya menyangkut terpenuhinya syarat sah perjanjian, tetapi juga menyangkut legitimasi kewenangan penjual sebagai pemegang hak yang sah pada saat perbuatan hukum dilakukan.

Situasi ini berimplikasi langsung terhadap aspek kepastian hukum. Kepastian hukum

menuntut adanya kejelasan norma, konsistensi penerapan, serta perlindungan terhadap subjek hukum yang bertindak berdasarkan hukum. Dalam perspektif teori hukum, kepastian hukum merupakan salah satu nilai fundamental sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, yang menempatkan kepastian hukum sebagai elemen esensial dalam mewujudkan tertib hukum yang adil. Apabila suatu perjanjian yang secara formal memenuhi persyaratan hukum dan telah ditindaklanjuti dengan pendaftaran hak masih dapat digugat dan dibatalkan, maka timbul pertanyaan mengenai sejauh mana sistem hukum mampu memberikan jaminan kepastian bagi para pihak, khususnya pembeli yang beritikad baik.

Dengan demikian, persoalan pembuktian keabsahan perjanjian jual beli tanah terhadap objek yang bersengketa kepemilikan tidak semata-mata merupakan persoalan teknis prosedural, melainkan juga mencerminkan dinamika antara norma perjanjian, sistem administrasi pertanahan, dan mekanisme pembuktian dalam hukum acara perdata. Analisis terhadap persoalan ini menjadi penting untuk menilai konsistensi dan koherensi sistem hukum dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, kajian ini diarahkan untuk menganalisis konstruksi pembuktian keabsahan perjanjian jual beli tanah dalam sengketa kepemilikan, menelaah kedudukan serta kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah dalam sistem hukum acara perdata, serta mengkaji implikasinya terhadap terwujudnya kepastian hukum. Untuk mencapai tujuan tersebut, pembahasan selanjutnya akan difokuskan pada penguraian landasan teoritis dan normatif mengenai keabsahan perjanjian, sistem pembuktian perdata, dan konsep kepastian hukum sebagai kerangka analitis dalam menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

METODOLOGI

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berfokus pada analisis keabsahan perjanjian jual beli tanah terhadap objek yang sedang bersengketa kepemilikan dalam perspektif hukum perdata. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sah perjanjian, serta pengaturan peralihan hak atas tanah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendekatan kasus dilakukan melalui analisis terhadap putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa jual beli tanah, guna melihat bagaimana hakim menilai keabsahan perjanjian dan pembuktian hak atas tanah dalam praktik.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal ilmiah yang relevan. Pengumpulan bahan dilakukan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode penafsiran hukum untuk menilai keterkaitan antara keabsahan perjanjian dan kepastian hukum dalam transaksi tanah yang objeknya disengketakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah terhadap objek yang sedang bersengketa kepemilikan tidak dapat dilepaskan dari dua aspek hukum yang saling beririsan, yakni hukum perdata dan hukum agraria. Dalam hukum perdata, keabsahan perjanjian secara umum ditentukan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal. Apabila keempat unsur

tersebut terpenuhi, maka perjanjian secara teoritis telah sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Namun, dalam konteks tanah sebagai objek perjanjian, pendekatan ini tidak cukup, karena tanah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam praktiknya, banyak pihak beranggapan bahwa selama telah ada kesepakatan dan pembayaran harga, maka jual beli tanah telah selesai. Padahal, sistem hukum pertanahan Indonesia mensyaratkan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan sebagai bentuk legitimasi administratif. Ketentuan ini bukan sekedar formalitas, melainkan suatu hal penting untuk menjamin kepastian hukum dan mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Hutagalung (2018) menjelaskan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut asas negatif bertendensi positif, artinya negara tidak menjamin mutlak kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat, tetapi memberikan kekuatan pembuktian yang kuat selama tidak ada pihak yang membuktikan sebaliknya.

Permasalahan muncul ketika tanah yang diperjualbelikan ternyata masih dalam sengketa kepemilikan atau memiliki riwayat hak yang tidak jelas. Adelia dan Wahyuni (2022) menemukan bahwa dalam kasus tanah warisan yang belum dibagi, sering terjadi transaksi jual beli yang hanya melibatkan satu atau beberapa ahli waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris. Dalam situasi ini, meskipun unsur kesepakatan terpenuhi antara penjual dan pembeli, kewenangan penjual untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut menjadi dipertanyakan. Hakim dalam perkara-perkara semacam ini umumnya menilai bahwa penjual tidak memiliki legitimasi penuh, sehingga keabsahan perjanjian dapat dibatalkan atau setidaknya tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak lain yang juga memiliki hak.

Hal serupa juga terjadi dalam jual beli tanah yang belum bersertifikat. Junianto dan Yuningsih (2025) menunjukkan bahwa pembeli sering kali hanya berpegang pada bukti girik atau surat keterangan tanah tanpa memastikan apakah tanah tersebut telah terdaftar dan bebas dari klaim pihak lain. Ketika kemudian muncul sengketa, pembuktian menjadi kompleks karena tidak adanya bukti kepemilikan yang kuat. Dalam konteks ini, Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Namun ayat (2) memberikan ruang bagi pihak lain untuk menggugat apabila dalam jangka waktu tertentu dapat dibuktikan bahwa sertifikat tersebut diterbitkan secara tidak sah.

Deby Melati (2025) menegaskan bahwa sertifikat memang memberikan posisi hukum yang relatif lebih kuat dibandingkan alat bukti lain, tetapi tidak kebal terhadap pembatalan. Hal ini memperlihatkan bahwa kepastian hukum dalam transaksi pertanahan bersifat relatif dan sangat bergantung pada integritas prosedur administrasi yang mendahuluinya. Jika proses penerbitan sertifikat didasarkan pada data yang tidak benar atau terdapat manipulasi data, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.

Dalam kajian terhadap putusan sengketa pertanahan, Mayulu, Dunga, dan Moha (2025) menemukan bahwa hakim tidak hanya memeriksa akta jual beli sebagai bukti adanya transaksi, tetapi juga menelusuri secara rinci riwayat perolehan hak sebelumnya. Penelusuran ini bertujuan untuk memastikan bahwa hak yang dialihkan memang berasal dari sumber yang sah. Jika ditemukan bahwa pada tahap sebelumnya terdapat cacat hukum, maka peralihan berikutnya dianggap turut cacat. Dengan demikian, pembuktian keabsahan perjanjian dalam sengketa tanah bersifat berlapis dan tidak dapat dipisahkan dari legitimasi kebendaan atas objeknya.

Fathoni, Sulistiyono, dan Karjoko (2022) mengkritisi bahwa ketidakselarasan antara

norma perdata dan norma agraria sering kali memunculkan perbedaan pendekatan dalam putusan pengadilan. Ada putusan yang lebih menekankan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik, sementara putusan lain lebih menitikberatkan pada asas *nemo plus juris*, yaitu seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dimilikinya. Ketidakconsistenan ini menimbulkan keraguan di kalangan masyarakat mengenai sejauh mana transaksi mereka akan dilindungi apabila terjadi sengketa.

Apabila ditarik lebih jauh, persoalan pembuktian dalam jual beli tanah yang objeknya bersengketa juga berkaitan erat dengan konstruksi asas kepastian hukum dalam sistem hukum Indonesia. Kepastian hukum pada dasarnya menghendaki bahwa setiap tindakan hukum yang dilakukan sesuai prosedur akan memperoleh perlindungan yang dapat diprediksi. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum diharapkan terwujud melalui system pendaftaran tanah yang transparan dan akurat. Namun dalam praktik, data yuridis dan data fisik yang tercantum dalam sertifikat tidak selalu mencerminkan keadaan yang bebas dari sengketa. Tumpang tindih sertifikat, kesalahan pengukuran, maupun kekeliruan administratif masih sering ditemukan dalam berbagai putusan pengadilan yang dianalisis dalam jurnal-jurnal pertanahan beberapa tahun terakhir.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam transaksi tanah tidak hanya ditentukan oleh norma yang tertulis, tetapi juga oleh kualitas pelaksanaan administrasi pertanahan. Apabila sistem pendaftaran berjalan secara akurat dan profesional, maka sengketa dapat diminimalisir. Sebaliknya, apabila terdapat kelalaian dalam verifikasi data atau kurangnya transparansi informasi, maka transaksi yang secara formal sah dapat berubah menjadi objek sengketa. Dalam hal ini, pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik sering kali berada dalam posisi yang sulit karena harus membuktikan bahwa ia tidak mengetahui adanya cacat pada hak penjual.

Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik sendiri masih menjadi perdebatan dalam praktik peradilan. Beberapa putusan memberikan perlindungan sepanjang pembeli dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan upaya kehati-hatian yang wajar sebelum transaksi, misalnya dengan memeriksa sertifikat di kantor pertanahan dan memastikan tidak ada catatan blokir atau sengketa. Namun pada putusan lain, asas *nemo plus juris* lebih ditegaskan, sehingga apabila hak penjual ternyata cacat, maka pembeli tetap menanggung risiko hukum. Ketidakconsistenan ini memperlihatkan bahwa standar pembuktian mengenai itikad baik belum sepenuhnya seragam.

Dalam perspektif hukum pembuktian, sengketa jual beli tanah menempatkan para pihak dalam posisi pembuktian yang cukup kompleks. Penggugat harus membuktikan adanya pelanggaran atau cacat hukum dalam peralihan hak, sementara tergugat harus membuktikan keabsahan perjanjian dan legitimasi hak yang dialihkan. Beban pembuktian ini sering kali melibatkan dokumen yang cukup banyak, mulai dari akta jual beli, sertifikat, surat ukur, riwayat tanah, hingga bukti pembayaran pajak. Hakim kemudian menilai keseluruhan alat bukti tersebut secara bebas namun bertanggung jawab, sebagaimana prinsip pembuktian dalam hukum acara perdata.

Dari sisi konseptual, keadaan ini memperlihatkan bahwa keabsahan perjanjian jual beli tanah bersifat relatif dan kontekstual. Relatif karena bergantung pada kondisi faktual dan administratif dari objek tanah tersebut. Kontekstual karena harus dilihat dalam kerangka hukum agraria yang memiliki karakteristik berbeda dari hukum perdata murni. Tanah tidak sekedar benda yang dapat dipindahkan haknya berdasarkan kesepakatan, melainkan juga menyangkut tata ruang, kepentingan publik, dan pengawasan negara. Oleh sebab itu, negara melalui sistem pendaftaran tanah memiliki peran sentral dalam menjamin kepastian hukum.

Apabila dicermati lebih mendalam, akar persoalan dalam banyak sengketa bukan terletak pada norma hukum yang kurang jelas, melainkan pada lemahnya kepatuhan

terhadap prosedur dan kurangnya kehati-hatian para pihak. Banyak transaksi dilakukan secara tergesa-gesa tanpa pengecekan menyeluruh, terutama dalam praktik jual beli di bawah tangan atau melalui perantara informal. Dalam situasi seperti ini, risiko sengketa meningkat dan pembuktian di pengadilan menjadi semakin sulit. Hal ini menunjukkan pentingnya edukasi hukum bagi masyarakat mengenai prosedur peralihan hak yang benar.

Di sisi lain, peran PPAT juga menjadi krusial. PPAT bukan hanya pembuat akta, tetapi juga pihak yang seharusnya memastikan bahwa seluruh syarat administratif dan yuridis telah terpenuhi sebelum akta dibuat. Apabila PPAT menjalankan fungsi verifikasi secara optimal, maka potensi sengketa dapat ditekan. Namun apabila verifikasi dilakukan secara formalitas saja, maka akta yang dihasilkan tetap berpotensi menjadi objek sengketa.

Dari seluruh uraian dapat ditegaskan bahwa pembuktian keabsahan perjanjian jual beli tanah terhadap objek bersengketa merupakan proses yang tidak sederhana. Ia melibatkan pengujian terhadap kesepakatan para pihak, kewenangan penjual, keabsahan administrasi pertanahan, serta integritas riwayat hak sebelumnya. Kepastian hukum baru benar-benar terwujud apabila seluruh unsur tersebut berjalan selaras. Tanpa keselarasan itu, perjanjian yang secara formal sah dapat kehilangan kekuatan perlindungannya ketika diuji di pengadilan.

Dengan demikian, hasil kajian ini menunjukkan bahwa titik pusat dalam pembuktian bukan sesederhana ada atau tidaknya perjanjian, melainkan pada legitimasi hak yang menjadi dasar peralihan serta konsistensi penerapan norma oleh lembaga peradilan. Penguatan sistem administrasi pertanahan, peningkatan kehati-hatian dalam transaksi, serta konsistensi putusan pengadilan menjadi prasyarat utama untuk mewujudkan kepastian hukum dalam jual beli tanah, khususnya terhadap objek yang masih bersengketa kepemilikan.

KESIMPULAN

Pembuktian keabsahan perjanjian jual beli tanah terhadap objek yang bersengketa kepemilikan dalam perspektif hukum perdata tidak dapat ditentukan semata-mata oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Meskipun unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal terpenuhi, keabsahan tersebut belum serta-merta menjamin kepastian hukum apabila legitimasi hak atas tanah sebagai objek perjanjian masih diperselisihkan. Dengan demikian, validitas kontraktual harus dibaca secara terintegrasi dengan ketentuan hukum agraria yang mengatur peralihan hak atas tanah.

Rezim pertanahan nasional sebagaimana diatur dalam undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah mensyaratkan akta yang dibuat oleh PPAT dan pendaftaran untuk memperoleh kekuatan pembuktian yang kuat. Namun, sistem pendaftaran tanah yang menganut asas negatif bertendensi positif menyebabkan sertifikat tidak memiliki kekuatan absolut dan tetap dapat dibatalkan melalui mekanisme peradilan apabila terbukti terdapat cacat yuridis dalam proses perolehannya. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam transaksi tanah bersifat relatif dan bergantung pada hasil pembuktian di persidangan.

Dalam praktik peradilan, hakim tidak hanya menilai sah atau tidaknya perjanjian secara formal, tetapi juga menelusuri legitimasi historis hak atas tanah serta kewenangan penjual untuk mengalihkan hak tersebut. Oleh karena itu, pembuktian dalam sengketa jual beli tanah atas objek bersengketa bersifat berlapis, meliputi pembuktian hubungan kontraktual dan pembuktian legitimasi kebendaan. Perlindungan terhadap pembeli beritikad baik tetap dimungkinkan, namun tidak dapat mengesampingkan prinsip bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak melebihi apa yang dimilikinya.

Dengan demikian, kepastian hukum dalam pembuktian keabsahan perjanjian jual beli tanah terhadap objek yang bersengketa hanya dapat terwujud apabila terdapat integrasi antara validitas perjanjian, legitimasi hak atas tanah, dan kepatuhan terhadap prosedur administrasi pertanahan. Tanpa integrasi tersebut, keabsahan formal perjanjian tidak cukup untuk memberikan jaminan perlindungan hukum yang stabil bagi para pihak. Oleh karena itu, harmonisasi antara hukum perdata dan hukum agraria, konsistensi putusan pengadilan, serta peningkatan transparansi dan akurasi sistem pendaftaran tanah menjadi prasyarat utama untuk memperkuat kepastian hukum dalam transaksi pertanahan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelia, A., & Wahyuni, R. (2022) Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah dari Objek Tanah Warisan yang Belum Dibagi Berdasarkan KUHPperdata. *Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 691-698.
- Deby Melati, N. P. A., dkk. (2025). Peran Sertifikat Hak Milik dalam Pembuktian Kepemilikan Tanah dan Implikasinya terhadap Penyelesaian Sengketa Agraria. *Jurnal Konsep Ilmu Hukum*, 3(2), 45-57.
- Fathoni, M. Y., Sulistiyono, A., & Karjoko, L. (2022). Reformulation of Sale and Purchase Agreement Regulations in Creating Legal Certainty and Justice in the Transfer of Land Rights in Indonesia. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 10(3), 112-130.
- Junianto, A., & Yuningsih, D. (2025). Perlindungan Hukum Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Belum Bersertifikat terhadap Ahli Waris. *Jurnal Rechtsens*, 14(1), 21-35.
- Maluyu, S., Dunga, W. A., & Moha, M.R. (2025). Keabsahan Akta Jual Beli dalam Sengketa Pertanahan. *Legal Advice Journal of Law*, 2(1), 50-68.
- Sutedi, A. (2019). Penyelesaian Sengketa Pertanahan dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Jurnal Yuridika*, 34(2), 200-215.
- Rahardjo, S. (2021). Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Transaksi Tanah. *Mimbar Hukum*, 33(1), 45-59.
- Prayogo, A. (2020). Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Sengketa Perdata. *Jurnal Arena Hukum*, 13(2), 78-92.
- Hutagalung, A. S. (2018). Sistem Pendaftaran Tanah dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum. *Jurnal RechtsVinding*, 7(3), 31-50.
- Indonesia. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)