
TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI SECARA LISAN SEBIDANG TANAH (Studi Putusan Pengadilan Praya Nomor 51/PDT.G/2011/PN.PRA)

Oleh

Nadya Nurfatihah Maharani¹, Imam Ridho Arrobbi M², Wuri Sumampouw³

^{1,2,3} Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Mulia

E-mail: ¹nadya.n.m1706@gmail.com

Article History:

Received: 19-09-2025

Revised: 25-09-2025

Accepted: 22-10-2025

Keywords:

Perjanjian Lisan,
Jual Beli Tanah,
Kepastian Hukum,
Pembuktian,
Putusan Pengadilan

Abstract: Penelitian ini membahas masih maraknya praktik jual beli tanah yang dilakukan secara lisan, yang menimbulkan persoalan kepastian hukum dan pembuktian di pengadilan. Penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum Gustav Radbruch, asas kebebasan berkontrak, dan asas pacta sunt servanda untuk menelaah keabsahan perjanjian lisan dalam hukum perdata. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan sumber bahan hukum meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan non-hukum yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, kemudian diolah dan dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah secara lisan tetap memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, namun secara praktis menimbulkan kesulitan pembuktian dan berpotensi mengurangi kepastian hukum. Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 51/PDT.G/2011/PN.PRA menunjukkan bahwa hakim mengakui keabsahan perjanjian lisan berdasarkan bukti persangkaan dan itikad baik para pihak. Oleh karena itu, disimpulkan bahwa meskipun sah secara hukum, bentuk tertulis melalui akta otentik lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak.

PENDAHULUAN

Konsep negara hukum lahir dari penafsiran kontekstual atas isu-isu normatif suatu negara tertentu, tak terkecuali Indonesia. Penjelasan umum Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa Negara Indonesia berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*) dan tidak berdasarkan atas kekuasaan (*machtsstaat*), telah diamandemen dengan rumusan baru berbunyi "Negara Indonesia adalah Negara Hukum".¹

Menurut Jimly Asshiddiqie (2012) seharusnya negara hukum dalam

¹ Pasal 1 angka 3 UUD 1945 pasca amandemen.

menyelenggarakan pemerintahannya bersumber dan didasari oleh hukum dalam hal ini pandangan tersebut tertuang dan termaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut sebagai UUD 1945).² Negara dalam upayanya menciptakan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum bagi kehidupan masyarakat dalam berbangsa dan bernegara dituangkan dalam norma-norma hukum yang dibentuk dan divalidasi oleh masyarakat. Penerapan norma hukum yang sejatinya bersifat mengikat secara konstitusional sejak ditetapkan oleh lembaga yang berwenang. Implementasi norma-norma hukum dalam negara Indonesia dituangkan dalam peraturan perundang-undangan, berbanding lurus dengan pengertian Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.³

Hukum di Indonesia tidak hanya berfungsi sebagai alat penegakan keadilan tetapi sebagai nilai-nilai sosial yang ada di masyarakat. Dalam konteks ini, sejarah dan perkembangan sosial-politik mempengaruhi hukum ditegakkan dan prinsip-prinsip demokrasi diimplementasikan. Hukum berperan fundamental dalam mengatur perilaku individu dan masyarakat menuju tatanan kehidupan yang adil dan harmonis.⁴ Pelaksanaan kewenangan Mahkamah Agung dalam menegakkan kekuasaan kehakiman menjadi sangat penting untuk menjamin tegaknya hukum dan keadilan di Indonesia. Mahkamah Agung memiliki peran strategis dalam mengawasi jalannya peradilan di seluruh lingkungan peradilan di Indonesia, serta menjaga konsistensi dan keseragaman putusan-putusan pengadilan di bawahnya. Selain itu, Mahkamah Agung juga memiliki kewenangan untuk melakukan pengawasan tertinggi terhadap penyelenggaraan peradilan oleh badan-badan peradilan di bawahnya.⁵

Sejalan dengan hal tersebut, dibutuhkan upaya dalam mewujudkan penegakan hukum Indonesia yang responsif. Maka dari itu, para aparat penegak hukum tidak dapat hanya memperhatikan dan merujuk pada teks Undang-Undang Dasar (UUD). Para aparat harus bisa melihat dan memperhatikan lebih jauh nilai-nilai kearifan lokal yang hidup dan berkembang di masyarakat luas. Dengan kata lain, hukum haruslah mengabdikan pada masyarakat sendiri.⁶ Di negara-negara sistem hukum Common Law menganut sistem *unity of jurisdiction* sehingga tidak mengenal eksistensi PTUN yang secara struktural dan organisatoris terpisah dari peradilan umum. Sedangkan dalam sistem hukum Civil Law justru dikenal adanya pemisahan antara peradilan umum dan PTUN (sistem duality of jurisdiction) misalnya, di Prancis, Belanda, Jerman, Italia dan negara-negara bekas jajahannya di Benua Afrika, Amerika Latin, dan Asia, termasuk Indonesia. Namun meski sama-sama menerapkan sistem Civil Law, masih juga terdapat perbedaan diantara negara-negara tersebut ihwal variasi dalam struktur organisasinya dan prosedur hukumnya.⁷

² Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;

³ Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;

⁴ Simanjuntak, R. (2019). *Hukum dan masyarakat: Antara idealisme dan realitas*. Bandung: Refika Aditama.

⁵ Rheina aini safa'at, *Kedudukan dan Kewenangan Mahkamah Agung dalam Menyelenggarakan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, jurnal kewarnanegaraan, vol.8 no.1, 2024.

⁶ <https://unpar.ac.id/solusi-permasalahan-hukum-Indonesia-jaksa-agung-bahas-keadilan-restoratif/>

⁷ Paulus Effendi Lotulung, *Hukum Tata Usaha Negara dan Kekuasaan*, (Penerbit Salemba

Pada putusan nomor 51/Pdt.G/2011/Pn.Pra, Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat I melalui kesepakatan lisan sekitar 10 Agustus 2010, meskipun tanpa akta tertulis. Penggugat telah melakukan pembayaran penuh via transfer bank dan menempati serta merawat rumah tersebut selama 3-4 bulan. Pada 25 April 2011, Tergugat I mengakui telah menerima pembayaran dengan menandatangani kwitansi dan menyerahkan sertifikat asli kepada Penggugat. Namun, setelah Penggugat sempat pergi selama dua minggu, rumah tersebut ditempati oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I tanpa seizin Penggugat. Tergugat I secara sepihak membatalkan perjanjian jual beli tanpa persetujuan Penggugat, menyebabkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat. Perbuatan ini dinilai sebagai perbuatan melawan hukum. Berdasarkan itu, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Praya untuk menuntut keadilan dan pemulihan hak atas objek sengketa. Putusan nomor 51/Pdt.G/2011/Pn.Pra memeriksa dan memutuskan bahwa kesepakatan jual beli lisan beserta pembayaran dan penguasaan fisik menunjukkan bahwa Penggugat berhak atas tanah dan rumah tersebut, serta menolak tindakan sepihak Tergugat I yang membatalkan perjanjian dan membiarkan pihak lain menempati properti tersebut.

Untuk memperjelas fokus pembahasan dalam penelitian ini, penulis merumuskan masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut: (a) Bagaimana resiko hukum yang akan dihadapi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah secara lisan menurut regulasi tentang jual beli tanah (b) Bagaimana kekuatan hukum terhadap keabsahan perjanjian jual beli secara lisan berdasarkan pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 51/PDT.G/2011/PN.PRA.

LANDASAN TEORI

1.1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum dan dapat dianggap sebagai usaha untuk mencapai keadilan. Bukti konkret dari kepastian hukum terletak pada pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan, tanpa memandang siapa yang melakukan. Teori Kepastian Hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan dalam suatu peraturan⁸. Secara normatif, kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah peraturan perundang-undangan yang dibuat serta diundangkan dengan pasti. Hal ini dikarenakan kepastian hukum dapat mengatur dengan jelas serta logis sehingga tidak akan menimbulkan keraguan apabila ada multitafsir. Sehingga tidak akan berbenturan serta tidak menimbulkan konflik dalam norma yang ada di masyarakat⁹.

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum, beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara.

Humanika, Jakarta, 2013), hlm. 2.

⁸ Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Jurnal Dinamika Hukum, Volume 14 Nomor 2 Mei 2014, hlm. 219.

⁹ Ananda, *Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, Sumber: <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/> dipublish oleh Gramedia Blog, diakses pada tanggal 7 November 2024, Pukul 18:27 Wita.

Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan¹⁰. Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu:¹¹

1. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
2. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
3. Fakta yang tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
4. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.

Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan. Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri.

1.2. Pengertian Pembuktian Dalam Hukum Acara Perdata

Pembuktian adalah penyajian alat-alat bukti yang sah menurut hukum oleh para pihak yang berperkara kepada hakim dalam suatu persidangan, dengan tujuan untuk memperkuat kebenaran dalil tentang fakta hukum yang menjadi pokok sengketa, sehingga hakim memperoleh dasar kepastian untuk menjatuhkan keputusan.¹² Berdasarkan hal tersebut, maka pembuktian adalah kemampuan Penggugat atau Tergugat memanfaatkan hukum pembuktian untuk mendukung dan membenarkan hubungan hukum dan peristiwa-peristiwa yang didalilkan atau dibantahkan dalam hubungan hukum yang diperkarakan.¹³

Menurut Sudikno Mertokusumo, membuktikan mengandung beberapa pengertian, yaitu:

- a. Membuktikan dalam arti logis, berarti memberi kepastian yang bersifat mutlak, karena berlaku bagi setiap orang dan tidak memungkinkan adanya bukti lawan.
- b. Membuktikan dalam arti konvensional, berarti memberi kepastian tetapi bukan kepastian mutlak melainkan kepastian yang relatif.

Sifatnya yang mempunyai tingkatan-tingkatan sebagai berikut:

- 1) Kepastian yang hanya didasarkan pada perasaan, sehingga bersifat intuitif dan disebut *conviction intime*.
- 2) Kepastian yang didasarkan pada pertimbangan akal, sehingga disebut *conviction raisonnee*.
- 3) Membuktikan dalam arti yuridis (dalam hukum acara perdata), tidak lain berarti memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.¹⁴

¹⁰ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 95.

¹¹ Ananda, *op. cit*

¹² Bahtiar Effendie, Masdari Tasmin, dan A.Chodari, *Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 50.

¹³ Ibid.

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi enam, Liberty, Yogyakarta, 2012, hlm. 127.

Pada saat menilai alat bukti, hakim dapat bertindak bebas atau terikat oleh Undang-Undang, dalam hal ini terdapat dua teori, yaitu:

a. Teori Pembuktian Bebas

Hakim bebas menilai alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara, baik alat-alat bukti yang sudah disebutkan oleh Undang-Undang, maupun alat-alat bukti yang tidak disebutkan oleh Undang-Undang.

b. Teori Pembuktian Terikat

Hakim terikat dengan alat pembuktian yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Putusan yang dijatuhkan, harus selaras dengan alat-alat bukti yang diajukan dalam persidangan. Teori pembuktian terikat dibagi dalam beberapa bentuk, diantaranya sebagai berikut:

1) Teori Pembuktian Negatif

Hakim terikat dengan larangan Undang-Undang dalam melakukan penilaian terhadap suatu alat bukti tertentu.

2) Teori Pembuktian Positif

Hakim terikat dengan perintah Undang-Undang dalam melakukan penilaian terhadap suatu alat bukti tertentu.

3) Teori Pembuktian Gabungan

Hakim bebas dan terikat dalam menilai hasil pembuktian.

Dalam menilai pembuktian, seorang hakim harus pula mengingat asas-asas yang penting dalam hukum pembuktian perdata.¹⁵ Asas *testimonium de auditu* merupakan asas dalam pembuktian dengan menggunakan alat bukti kesaksian, artinya adalah keterangan yang sanksi peroleh dari orang lain, saksi tidak mendengarnya atau mengalaminya sendiri melainkan mendengar dari orang lain tentang kejadian tersebut.¹⁶

Pembuktian merupakan tahap terpenting untuk membuktikan kebenaran terjadinya suatu peristiwa atau hubungan hukum tertentu, atau adanya suatu hak, yang dijadikan dasar oleh penggugat untuk mengajukan gugatan ke pengadilan. Dari hal tersebut, maka yang dimaksud dengan pembuktian adalah suatu proses bagaimana alat-alat bukti dipergunakan, diajukan atau dipertahankan sesuatu hukum acara yang berlaku. Pada tahap pembuktian juga, pihak tergugat dapat menggunakan haknya untuk menyangkal dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat melalui pembuktian dengan menggunakan alat-alat bukti. Hakim akan memperoleh dasar-dasar untuk menjatuhkan putusan dalam menyelesaikan suatu perkara.

Alat bukti Persangkaan adalah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari suatu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum menurut Pasal 1915 Kitab Undang Hukum Perdata, Pasal 173 HIR, dan Pasal 310.¹⁷ Alat bukti pengakuan atau *confessions evidence* adalah keterangan dari salah satu pihak tentang pengakuannya terhadap dalil-dalil dari pihak lawan.¹⁸

Alat Bukti Diluar Dari Pengaturan Jenis Alat Bukti Dalam Hukum Acara Perdata:

a. Pemeriksaan setempat

¹⁵ Achmad Ali, Op.,Cit. hlm. 87.

¹⁶ Op.,Cit. hlm. 61.

¹⁷ Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Sulawesi, Unimal Press, 2018, hlm. 75.

¹⁸ Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung, Mandar Maju, 2005, hlm. 80.

Keterangan pihak ketiga yang objektif dan bertujuan untuk membantu hakim dalam pemeriksaan guna menambah pengetahuan hakim sendiri.¹⁹ Pemeriksaan setempat dilakukan terhadap objek perkara berupa benda yang tidak bergerak sehingga tidak dapat dihadirkan dalam persidangan. Pelaksanaan pemeriksaan setempat umumnya sama dengan persidangan digedung pengadilan harus dihadiri hakim, panitera, pihak yang berperkara dan juga saksi-saksi.²⁰

b. Keterangan ahli

Keterangan ahli adalah keterangan dari seseorang yang memiliki keahlian dan kemampuan dalam bidang tertentu yang dengan keterangan itu dapat menambah atau memperkuat atau memperjelas permasalahan perkara.²¹

1.3. Kekuasaan Lembaga Peradilan

Kekuasaan kehakiman di Indonesia diatur secara tegas dalam Pasal 24 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal ini menegaskan bahwa kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan. Kekuasaan ini dilakukan oleh Mahkamah Agung dan Badan Peradilan yang berada di bawahnya, termasuk peradilan umum, agama, militer, tata usaha negara, serta Mahkamah Konstitusi. Penegakan ini juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang memperkuat prinsip kemandirian dan independensi kekuasaan kehakiman.²² Prinsip kemandirian ini sangat penting dalam sistem hukum Indonesia guna menjamin penegakan hukum dan keadilan tanpa adanya intervensi dari kekuasaan lain di pemerintah, sehingga menjaga supremasi hukum dan implementasi negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.

Ketua Mahkamah Agung sebagai pemimpin lembaga peradilan tertinggi bertanggung jawab secara internal dalam organisasi peradilan, mengelola fungsi peradilan secara menyeluruh, meliputi perencanaan, pengawasan pelaksanaan putusan, serta pengelolaan aparat peradilan.²³ Namun, tanggung jawab ini tidak berada di bawah pengawasan Presiden atau Menteri Koordinator karena kekuasaan kehakiman harus berjalan secara independen dan merdeka dari campur tangan eksekutif. Ketua Mahkamah Agung melaporkan pelaksanaan tugasnya kepada Mahkamah Agung sebagai lembaga, bukan kepada Presiden atau Menteri Koordinator.

1.3.1. Kekuasaan Mengadili

Kesanggupan dalam melakukan suatu kewajiban tugas baik peran maupun kemampuan mengintegrasikan keterampilan, pengetahuan, sikap dan nilai pribadi kemampuan yang membangun pengetahuan serta keterampilan berdasarkan kepada pengalaman dan pembelajaran merupakan sebuah kompetensi. Dalam hal ini kompetensi atau kewenangan tersebut dapat terbagi menjadi dua jenis yang diantaranya yaitu:

1. Kompetensi relatif, dimana kompetensi ini berlandaskan kepada mengadili sebuah perkara di sebuah pengadilan daerah hukum yang dilihat dan ditinjau tempat asal

¹⁹ H Kusbianto dkk, *Bunga Rampai Hukum Aeura Perdata*, Medan, Enam Media, 2020, hlm. 67.

²⁰ Rico M F Kandou dkk, *Pelaksanaan Pemeriksaan Setempat Sebagai Bahan Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Perdata*, Jural Fakultas Hukum Unsrat, Vol XII, No 5, 2023, hlm. 4.

²¹ Lonna Y Lengkong, *Keterangan Ahli Sebagai alat bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Vol 6, No 3, 2020, hlm. 319.

²² UUD 1945 Pasal 24 ayat 1 dan 2; UU No. 48/2009 Pasal 1 ayat 1.

²³ Pasal 13 UU No. 5 Tahun 2004.

daerah hukum tergugat atau benda terletak, domisi pilihan yang sudah ditentukan disebut perjanjian pihak yang terlibat (*distribution of authority*).

2. Kompetensi absolut, dimana kompetensi ini dalam mengadili sebuah perkara dilihat dari pemisahan kewenangan atau pemberian tugas *tribution of authority* (dalam bahasa Inggris), *atributie van rechmachts* (dalam Bahasa Belanda), terdiri dari:
 - a. Kasus dalam lingkup hukum islam menjadi kompetensi peradilan agama sesuai Pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Pengadilan Agama, kewenangan dan tugas Pengadilan Agama yaitu melakukan pemeriksaan, pemutusan, dan penyelesaian perkara tingkat pertama masyarakat yang beragama islam dalam bidang waris, perkawinan, hibah, wakaf, zakat, wasial, shadaqoh, infaq, dan ekonomi syariah.
 - b. Kasus dalam lingkup militer menjadi kompetensi Peradilan Militer sesuai Pasal 40, 41, 42 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1997 tentang Pengadilan Militer, dimana kewenangan dan tugas dari Pengadilan Militer yaitu melakukan pemutusan terkait perkara pidana terdakwa yang mempunyai pangkat mayor keatas dan seterusnya, melakukan pemeriksaan dan pemutusan perkara terdakwa berpangkat kapten dan kebawahnya, melakukan pemeriksaan dan pemutusan tingkat banding perkara pidana serta sengketa tata usaha angkatan bersenjata yang telah diputus di tingkat pertama oleh peradilan militer tinggi yang dimintakan bandingnya.
 - c. Kasus dengan sifat umum menjadi kompetensi peradilan umum. Peradilan Umum ialah lingkungan peradilan yang dibawah naungan Mahkamah Agung, menjalankan kekuasaan kehakiman bagi pencari keadilan yang meliputi:
 - 1) Pengadilan Negeri, bertempat di ibu kota kabupaten/kota, daerah hukum mencakup: wilayah kabupaten/kota. Pengadilan khusus spesialisasi lainya yaitu: Pengadilan Hubungan Industrial (PHI), Pengadilan Tindak Pidana Korupsi (Tipikor), Pengadilan Ekonomi, Pengadilan Pajak, Pengadilan Lalu Lintas Jalan dan Pengadilan anak.
 - 2) Pengadilan Tinggi, berkedudukan di ibukota provinsi, daerah hukum mencakup: wilayah provinsi. Pasal 25 ayat (1) Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yaitu peradilan umum yang memiliki kewenangan untuk pemeriksaan, mengadili dan pemutusan perkara pidana, perdata sesuai dengan undang-undang.
 - d. Keputusan tata usaha negara menjadi kompetensi Peradilan tata usaha negara, sesuai Pasal Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, bahwa Pengadilan TUN mempunyai kewenangan dalam pemeriksaan, mengadili, pemutusan dan penyelesaian masalah sengketa tata usaha negara sesuai dengan undang-undang.²⁴

1.4. Pertimbangan Hakim

Pertimbangan hakim disebut juga dengan konsideran adalah analisis dan keyakinan yang dibuat oleh hakim berdasarkan proses pemeriksaan dipengadilan. Pertimbangan hakim merupakan analisis yang dibuat oleh hakim berdasarkan proses persidangan atau apa yang

²⁴ Adhiningtyas, *Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2023, hlm. 28.

terjadi selama persidangan. Ada tiga tanah penting yang harus dilakukan oleh hakim dalam proses pertimbangan sehingga dapat menghasilkan putusan pengadilan yang baik. Tiga tahap itu diantaranya adalah tahap kuantifisir, tahap kualifisir dan konsituir. Tahap kuantifisir adalah tahap dimana majelis hakim mempertimbangkan apakah suatu peristiwa benar terjadi atau tidak. Sedangkan tahap kualifisir adalah tahap dimana majelis hakim mengkualifikasikan aturan hukum dari suatu yang telah dipastikan kebenarannya. Sementara tahap konsituir adalah tahap dimana majelis hakim yang berlangsung (misalnya dalam perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, dan lain-lain) dan ada pula orang-orang yang secara kebetulan melihat atau mengalami peristiwa yang dipersengketakan.²⁵

1.5. Keabsahan Perjanjian

1.5.1. Dasar Hukum Keabsahan Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan bagi para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian sebaiknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Menurut Subekti (2005), perjanjian ialah suatu peristiwa di mana satu orang mengikatkan diri kepada orang lain atau dua orang berkomitmen untuk memenuhi sesuatu hal tertentu, dari peristiwa ini timbul lah suatu perikatan.²⁶ Kemudian, Abdul Kadir Muhammad (2014) merumuskan kembali definisi dari Pasal 1313 KUH Perdata yaitu, "Perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan".²⁷ Para pihak yang melakukan kesepakatan merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu perikatan. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling utama adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.²⁸

1.5.2. Syarat Syarat Sah Berlakunya Perjanjian

Berdasarkan Perjanjian dapat dilaksanakan oleh pihak-pihak apabila syarat-syarat tersebut diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak serta cara pelaksanaannya. Syarat-syarat itu biasanya terdiri atas syarat pokok yang berupa hak dan kewajiban pokok, seperti tentang barang, harganya dan syarat pelengkap atau tambahan, contohnya tentang cara pembayarannya, cara penyerahannya, dan lain-lain.²⁹ Apabila semua unsur tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat-syarat perjanjian sah, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

²⁵ Marta E Safira, *Hukum Acara Perdata*, Ponorogo, Cv Nata Karya, 2017, hlm. 82.

²⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005, hlm. 1.

²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya bakti, 2014, hlm. 290.

²⁸ Amirah, Nurfaidah Said, "Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama Waralaba," 2010, hlm. 4.

²⁹ Op.cit, Abdul Kadir Muhammad, hlm. 293.

- a) Persetujuan kehendak antara pihak-pihak meliputi unsur-unsur persetujuan, syarat-syarat tertentu, dan bentuk tertentu;
- b) Kewenangan pihak-pihak meliputi unsur pihak-pihak dalam perjanjian, syarat-syarat perjanjian a) dan b) ini disebut syarat subjektif. Apabila syarat subjektif ini tidak dipenuhi, perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan (voidable). Artinya salah satu pihak yang merasa dirugikan dan dapat mengajukan pembatalan kepada hakim;
- c) Hal tertentu sebagai prestasi perjanjian dan sebagai objek perjanjian, baik berupa benda maupun berupa suatu prestasi tertentu. Objek ini dapat berwujud dan tidak berwujud;
- d) Kausa yang halal, yang mendasari perjanjian ini meliputi unsur tujuan yang akan dicapai.

Syarat-syarat perjanjian pada huruf c dan d ini disebut sebagai syarat objektif. Apabila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum atau null and void, artinya perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak.³⁰ Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah dan mengikat apabila telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Perjanjian yang sah itu diakui oleh hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya.

1.5.3. Macam-Macam Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah Bersifat Tetap Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

1) Hak milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunya orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA disebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya. Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunya orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPperdata. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.³¹

2) Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berbeda dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.³²

³⁰ Ibid, hlm. 293.

³¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Universitas Sakti, 2019, hlm. 20.

³² Effendy Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Rajawali Press, 1991, hlm. 58.

3) Hak Guna Bangunan (HGB)

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh: (1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah (2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh. Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.³³

Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah hanya permukaan bumi saja. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, adalah sebagai berikut: "atas dasar hak menguasai Negara, ditentukannya adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum lainnya." Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh negara kepada badan hukum Indonesia, dan eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).³⁴

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum normatif biasanya "hanya" merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan/ketetapan pengadilan, kontrak/ perjanjian/ akad, asas dan prinsip hukum, teori hukum, dan doktrin/pendapat para ahli hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif (*legal research*), Penelitian hukum normatif adalah proses penelitian untuk meneliti dan mengkaji tentang hukum sebagai norma, aturan, asas hukum, prinsip hukum, doktrin hukum, teori hukum dan kepustakaan lainnya untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti.³⁵

³³ Ibid, hlm. 275.

³⁴ Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Dan Perizinannya*, Legality, 2018, hlm. 14.

³⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Cetakan Pertama, Mataram 2020, hlm.

HASIL DAN PEMBAHASAN

2.1. Regulasi Jual Beli Serta Risiko Hukum Yang Di Hadapi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan

Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian lisan dapat diakui secara sah sepanjang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pada Pasal 1320 KUHPerdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian dapat dianggap sah apabila ada kesepakatan antara kedua belah pihak, kecakapan hukum, objek yang halal, dan sebab yang halal. Perjanjian lisan dapat memenuhi syarat-syarat ini tanpa harus di tuangkan dalam bentuk tulisan, yang berarti bahwa perjanjian secara lisan tetap sah di mata hukum. Salah satu tantangan terbesar yang muncul dari perjanjian jual beli tanah secara lisan adalah kesulitan dalam membuktikan keberadaan dan isi kesepakatan tersebut di hadapan pengadilan, terutama di tengah era digitalisasi yang semakin mendominasi kehidupan sehari-hari. Tanpa adanya dokumen fisik atau rekaman digital yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan, pihak yang merasa dirugikan sering kali kesulitan untuk menunjukkan bukti konkret mengenai apa yang telah disepakati. Hal ini membuat proses litigasi menjadi rumit, karena pengadilan biasanya mengandalkan bukti yang jelas dan tidak ambigu, seperti akta tertulis atau transaksi elektronik yang terverifikasi. Akibatnya, akan sulit bagi pihak yang di rugikan untuk membuktikan isi dari perjanjian di pengadilan. Tanpa bukti yang jelas, salah satu pihak mungkin saja bisa dengan mudah untuk mengingkari janji atau tidak memenuhi kewajiban mereka. Karena tidak adanya bukti tertulis yang dapat diandalkan, maka akan sulit untuk dibuktikan jika hanya didasarkan pada ingatan atau kesepakatan. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian dan interpretasi yang berbeda di antara para pihak.

Untuk mengatasi risiko tersebut, meskipun perjanjian lisan secara umum diakui sah berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), para pihak disarankan untuk tetap mendokumentasikan kesepakatan mereka dalam bentuk tertulis atau setidaknya melalui alat komunikasi elektronik yang dapat disimpan sebagai kesepakatan yang sah. Pendekatan ini tidak hanya memperkuat posisi hukum para pihak jika terjadi sengketa, tetapi juga membantu mengurangi ketidakpastian dengan memperjelas hak dan kewajiban masing-masing. Dalam praktiknya, ketergantungan pada saksi sering menjadi andalan utama untuk perjanjian lisan, namun saksi manusia punya keterbatasan mereka bisa bias karena hubungan pribadi, tidak jujur akibat tekanan, atau bahkan lupa detail setelah waktu berlalu sehingga belum tentu valid/benar. Perjanjian lisan juga cenderung kurang mendetail dalam menjelaskan elemen-elemen krusial seperti harga, batas waktu pembayaran, deskripsi objek tanah, atau klausul tanggung jawab, yang pada akhirnya bisa memicu kesalahpahaman di antara para pihak.

Secara khusus, dalam konteks jual beli tanah, perjanjian dianggap sah dan lengkap hanya setelah dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang menjadi bukti utama bahwa hak atas tanah telah berpindah ke pembeli sebagai pemilik baru. Pendaftaran pemindahan hak di Kantor Pertanahan bukanlah syarat mutlak untuk keabsahan transaksi itu sendiri, melainkan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga, sehingga mencegah klaim ganda atas tanah yang sama. Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan

mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah. Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan peraspek public. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang diaki.³⁶

Peralihan hak atas tanah diatur dalam menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Selanjutnya ditulis PP No. 24 Tahun 1997) bahwa, setiap peralihan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT kecuali pemindahan hak melalui lelang. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum, sehingga dengan akta dari PPAT pembeli telah memiliki alat bukti sebagai pemegang hak yang baru.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi sebab apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya dan melahirkan putusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya dipenuhi.³⁷

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato), syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk jual beli, harus memenuhi empat unsur: kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak untuk berbuat hukum, suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian, dan sebab atau tujuan yang tidak terlarang oleh undang-undang, Sebagai berikut:

- a) Perjanjian Batal Demi Hukum (*Void ab initio*) Jika salah satu syarat sah tersebut tidak terpenuhi, perjanjian dianggap batal demi hukum. Perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal dan tidak menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.
- b) Perjanjian Batal Dapat Dibatalkan (*Voidable*) Jika syarat seperti keterpaksaan, penipuan, atau ketidakmampuan salah satu pihak memenuhi kecakapan hukum, maka perjanjian masih dianggap ada, namun dapat dibatalkan oleh pihak yang dirugikan.
- c) Tidak Berlaku sebagai Alat Pembuktian yang Sah Perjanjian jual beli, khususnya terkait tanah, harus memenuhi persyaratan formil tertentu seperti pembuatan akta di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika tidak memenuhi persyaratan ini, perjanjian tidak dapat dijadikan alat bukti kuat dalam hukum acara perdata.
- d) Tidak Menimbulkan Efek Hukum Perpindahan Hak Milik Perjanjian yang tidak memenuhi persyaratan sah, hak milik atas tanah belum berpindah secara hukum meskipun transaksi materiil telah terjadi.

2.2. Kekuatan Hukum Terhadap Keabsahan Perjanjian Jual Beli secara Lisan pada Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 51/PDT.G/2011/PN.PRA

2.2.1. Landasan Kekuatan Hukum yang diperoleh Berdasarkan Putusan Pengadilan

Suatu yang mengenai Putusan Pengadilan dalam Kekuatan Hukum, yaitu: Sebagaimana disebutkan dalam amar putusan 51/PDT.G/2011/PN.PRA terdapat pokok-pokok penting yang melandasi sahnya dan berkekuatan hukum terhadap perjanjian jual beli secara lisan,

³⁶ Suhendra, Analisa Terhadap Hak Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2011. Hlm.

34.

³⁷ Bachsan Mustafa, Sistem Hukum Indonesia Terpadu, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003. Hlm. 41.

yakni “mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian”. “menyatakan perjanjian lisan antara penggugat dengan tergugat I untuk melakukan jual beli tanah beserta bangunan rumah di atasnya (objek sengketa) sebagaimana tersebut dalam gugatan adalah sah menurut hukum.”

Dengan melihat amar putusan di atas sekiranya dapat menjelaskan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan adalah sah menurut hukum. Tidak terlepas dari itu putusan yang dijatuhkan oleh pengadilan majelis hakim yang memeriksa dan memutus memiliki kekuatan hukum dalam amar putusannya sebagai berikut:

1) Kekuatan Mengikat

Putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap tidak dapat lagi diganggu gugat. Putusan yang telah berkekuatan hukum pasti memiliki sifat mengikat. Dalam istilah hukum dikenal asas “res judicata pro veritate habetur”, yang berarti bahwa putusan yang telah pasti harus dianggap benar, sehingga para pihak yang berperkara wajib melaksanakan isi putusan tersebut. Pada dasarnya, putusan pengadilan dimaksudkan untuk menyelesaikan sengketa sesuai dengan yang dikehendaki oleh para pihak

2) Kekuatan Pembuktian

Hal ini bertujuan agar putusan tersebut dapat digunakan untuk keperluan upaya hukum, baik berupa banding, kasasi, maupun pelaksanaan eksekusi. Putusan pada hakikatnya merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan sebagai alat bukti. Apabila putusan hakim telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka putusan tersebut dapat dijadikan alat bukti oleh para pihak yang bersangkutan, khususnya mengenai peristiwa hukum yang telah ditetapkan di dalamnya. Karena putusan hakim bersifat konkret, maka peristiwa yang telah diputuskan dianggap benar dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, baik bagi para pihak dalam perkara maupun terhadap pihak ketiga.

3) Kekuatan Eksekutorial

Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau memperoleh kepastian hukum mempunyai kekuatan untuk dilaksanakan. Pihak yang dinyatakan kalah dalam perkara diwajibkan untuk melaksanakan putusan tersebut secara sukarela. Namun, apabila pihak yang kalah tidak bersedia melaksanakan isi putusan, maka Ketua Pengadilan berwenang memerintahkan pelaksanaan secara paksa. Suatu putusan pengadilan hanya dapat dieksekusi apabila memuat titel eksekutorial yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hakim konstitusi berkewajiban menggali, mengikuti, serta memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Mereka harus memiliki integritas, kepribadian yang tidak tercela, jujur, adil, profesional, serta berpengalaman di bidang hukum, dan wajib menaati Kode Etik serta Pedoman Perilaku Hakim.

2.2.2. Implementasi Ketentuan-Ketentuan dalam 1457 Jo 1320 Jo. 1338 Kuhperdata Terhadap Praktik Perjanjian Jual Beli Secara Lisan Dalam Putusan Pengadilan Nomor 51/PDT.G/2011/PN.PRA

Sebagaimana termaktub dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum perdata yang menjelaskan tentang jual beli sebagai suatu perjanjian di mana satu pihak (penjual) mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda, sedangkan pihak lainnya (pembeli) mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sebagaimana yang dijelaskan pasal 1457 KUHperdata bahwa pihak tergugat I sebagai penjual telah berjanji secara lisan

kepada penggugat sebagai pembeli untuk menyerahkan objek tanah (sengketa) tersebut kepada penggugat sebagai pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga tanah tersebut dengan cara transfer, yakni membayar melalui rekening bank, sesuai dengan kesepakatan lisan yang telah dibuat. Pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum perdata yang menjelaskan tentang empat syarat sah perjanjian agar suatu perjanjian dianggap legal dan mengikat secara hukum. Kesepakatan (persetujuan tanpa paksaan), kecakapan (kemampuan para pihak untuk mengikatkan diri), suatu hal tertentu (objek perjanjian yang jelas), dan suatu sebab yang halal (tujuan perjanjian yang tidak melanggar hukum). Sebagaimana yang sudah dijelaskan pasal 1320 KUHperdata menyatakan bahwa agar suatu perjanjian sah, ada kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri. Kesepakatan ini berarti kedua belah pihak harus benar-benar setuju tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Dengan demikian, penggugat dan tergugat I harus memiliki persetujuan yang jelas dan sadar atas isi perjanjian yang dibuat. Selanjutnya, pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum perdata yang menjelaskan tentang semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebagaimana yang sudah dijelaskan pasal 1338 KUHperdata menyatakan bahwa semua persetujuan atau perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa isi perjanjian mengikat para pihak layaknya hukum yang harus dipatuhi, dan tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan bersama atau alasan hukum yang sah. Prinsip ini dikenal dengan asas *pacta sunt servanda* (perjanjian harus dipenuhi) dan asas kebebasan berkontrak dengan itikad baik.

KESIMPULAN

Risiko hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah secara lisan terletak pada aspek pembuktian dan kepastian hukum. Meskipun perjanjian lisan diakui sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata sepanjang memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek yang halal, dan sebab yang halal, namun perjanjian tersebut tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat karena sulitnya pembuktian di pengadilan tanpa adanya akta tertulis atau bukti pendukung lain yang sah. Hal ini menimbulkan potensi sengketa, terutama ketika salah satu pihak mengingkari perjanjian, karena ketiadaan bukti tertulis mengurangi kepastian hukum serta memperlemah posisi pihak yang dirugikan di hadapan hukum.

Kekuatan hukum terhadap keabsahan perjanjian jual beli tanah secara lisan sebagaimana dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor 51/PDT.G/2011/PN.PRA menunjukkan bahwa kesepakatan lisan tetap dapat dinyatakan sah apabila didukung dengan bukti nyata seperti pembayaran, penyerahan objek, dan penguasaan fisik atas tanah yang diperjanjikan. Hakim dalam perkara tersebut menegaskan bahwa asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata tetap berlaku, sehingga perjanjian lisan yang memenuhi unsur sahnya perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah secara lisan memiliki kekuatan hukum yang terbatas, karena hanya dapat diakui apabila terbukti secara nyata adanya kesepakatan dan pelaksanaan dari kedua belah pihak. Namun, untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hak milik, proses

peralihan hak atas tanah tetap harus dilengkapi dengan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pengakuan/Acknowledgements

Dengan segenap rasa syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat, karunia, dan kekuatan-Nya, sehingga karya tulis ilmiah sederhana ini dapat terselesaikan. Penulis sadar bahwa Karya tulis ilmiah ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, baik dari segi substansi maupun tata bahasa. Hal ini semata-mata karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Untuk itu, segala bentuk kritik dan saran yang membangun akan penulis terima dengan tangan terbuka demi perbaikan di masa depan. Akhir kata, harapan terbesar penulis adalah semoga karya sederhana ini dapat memberikan sedikit manfaat, baik secara teoretis maupun praktis, serta menjadi sumbangsih kecil bagi khazanah ilmu pengetahuan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya bakti, (2014)
- [2] Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, (2002)
- [3] Adhiningtyas, *Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, (2023)
- [4] Amirah, Nurfaidah Said, "Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Perjanjian Kerjasama Waralaba," (2010)
- [5] Bachsan Mustafa, *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, (2003)
- [6] Bahtiar Effendie, Masdari Tasmin, dan A. Chodari, *Surat Gugat Dan Hukum Pembuktian Dalam Perkara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, (2009)
- [7] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Universitas Sakti, (2019)
- [8] Dyara Radhite Oryza Fea, *Panduan Mengurus Tanah Dan Perizinannya*, Legality, (2018)
- [9] Effendy Perangin, *Praktek Permohonan Hak Atas tanah*, Jakarta: Rajawali Press, 1991
- [10] Kusbianto dkk, *Bunga Rampai Hukum Aeura Perdata*, Medan, Enam Media, (2020)
- [11] Lonna Y Lengkong, *Keterangan Ahli Sebagai alat bukti Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia, Vol 6, No 3, (2020)
- [12] Marta E Safira, *Hukum Acara Perdata*, Ponorogo, Cv Nata Karya, (2017)
- [13] Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Cetakan Pertama, Mataram (2020)
- [14] Paulus Effendi Lotulung, *Hukum Tata Usaha Negara dan Kekuasaan*, Salemba Humanika, Jakarta, (2013)
- [15] Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung, Mandar Maju, (2005)
- [16] Rheina aini safa'at, *Kedudukan dan Kewenangan Mahkamah Agung dalam Menyelenggarakan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, jurnal kewarnanegaraan, vol.8 no.1, (2024)
- [17] Rico M F Kandou dkk, *Pelaksanaan Pemeriksaan Setempor Sebagai Bahan Pertimbangan*

- Hakim Dalam Memutus Perkara Perdata*, Jural Fakultas Hukum Unsrat, Vol XII, No 5, (2023)
- [18] Simanjuntak, R, *Hukum dan masyarakat: Antara idealisme dan realitas*. Bandung: Refika Aditama. (2019).
- [19] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, (2005)
- [20] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi enam, Liberty, Yogyakarta, (2012)
- [21] Suhendra, Analisa Terhadap Hak Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, (2011)
- [22] Tata Wijayanta, *Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta, Jurnal Dinamika Hukum, Vol 14 No 2 (2014)
- [23] Yulia, *Hukum Acara Perdata*, Sulawesi, Unimal Press, (2018)
- [24] Ananda, *Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, Sumber: <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/> dipublish oleh Gramedia Blog, diakses pada tanggal 7 November 2024, Pukul 18:27 Wita.
- [25] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- [26] Undang-Undang dasar 1945 pasca amandemen
- [27] UU No. 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung
- [28] Undang-undang (UU) Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- [29] Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan