



Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Ditinjau dari Hukum Perjanjian dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 5592K/PDT/2024)

Marsha Afrilia Putri^{1*}, Susilowati Suparto², Yani Pujiwati³

¹⁻³Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Indonesia

*Penulis korespondensi: marsha22002@mail.unpad.ac.id

Abstract. Based on Article 19 of the UUPA in conjunction with Article 37 paragraph (1) of PP 24/1997, the transfer of land rights through sale and purchase can only be registered if proven by a PPAT deed. However, because the process of fulfilling the requirements is quite complicated, people often buy and sell land verbally without following formal procedures. Regarding this practice, Decision Number 5592 K/Pdt/2024 is interesting because the Supreme Court has confirmed the validity of verbal land sales. This case study aims to understand the legal considerations in the decision in terms of contract law and the provisions of the Land Registration Regulation, as well as how the decision is implemented. The method used is a legal-normative approach through a review of legislation and court decisions, with a qualitative legal analysis of land sales and the implementation of the decision. The results of the study show that verbal land sales are valid according to Article 1320 of the Civil Code, but cannot be registered as a transfer of rights because Article 37 of Government Regulation No. 24/1997 requires a PPAT deed. Court decisions that have permanent legal force but are not voluntarily implemented can be enforced through the District Court with a 14-day *aanmaning* process, and if they are still ignored, execution will be carried out. If the forced execution does not go according to plan, the parties concerned can file a request for cancellation of the legal product based on Articles 38-40 of Agrarian Ministerial Regulation No. 21/2020.

Keywords: Buy and Sell; Land Rights; Legal Execution; PPAT Act; Supreme Court Decision

Abstrak. Berdasarkan Pasal 19 UUPA jo. Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Namun, karena proses pemenuhan persyaratannya cukup rumit, masyarakat sering melakukan jual beli tanah secara lisan tanpa mengikuti prosedur formal. Terkait praktik tersebut, Putusan Nomor 5592 K/Pdt/2024 menjadi menarik karena Mahkamah Agung membenarkan terjadinya jual beli tanah secara lisan. Studi kasus ini bertujuan untuk memahami pertimbangan hukum dalam putusan tersebut ditinjau dari Hukum Perjanjian dan ketentuan PP Pendaftaran Tanah, serta bagaimana putusan tersebut dilaksanakan. Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis-normatif melalui telaah peraturan perundang-undangan dan Putusan Pengadilan, dengan analisis yuridis kualitatif terhadap jual beli tanah dan pelaksanaan putusan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah secara lisan sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata, namun tidak dapat didaftarkan sebagai peralihan hak karena Pasal 37 PP 24/1997 mensyaratkan akta PPAT. Putusan berkekuatan hukum tetap yang tidak dilaksanakan secara sukarela dapat dieksekusi melalui Pengadilan Negeri dengan proses *aanmaning* selama 14 hari, dan jika tetap diabaikan dilakukan eksekusi. Apabila eksekusi paksa tidak berjalan sesuai rencana, pihak terkait dapat mengajukan permohonan pembatalan produk hukum berdasarkan Pasal 38–40 Permen Agraria No. 21/2020.

Kata kunci: Akta PPAT; Eksekusi Hukum; Hak Tanah; Jual Beli; Putusan MA

1. PENDAHULUAN

Perkembangan zaman yang semakin modern membuat kebutuhan manusia terus meningkat, termasuk kebutuhan akan tempat tinggal. Tanah memiliki peranan sangat penting karena hampir seluruh aktivitas manusia, baik jasmani maupun rohani, berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tanah (Hutagalung, 2005). Tanah menjadi sumber daya vital bagi kehidupan, tempat tinggal, kegiatan usaha, hingga aktivitas ekonomi.

Konstitusi melalui Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menegaskan bahwa tanah dan sumber daya alam dikuasai oleh negara untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan ini dijabarkan lebih lanjut dalam UUPA yang menjadi dasar pengaturan agraria nasional, termasuk prinsip keadilan, keberlanjutan, serta perlindungan kepentingan masyarakat dan lingkungan (Harsono, 2007). UUPA juga menetapkan berbagai jenis hak atas tanah dan menjadi pijakan utama pembaruan hukum agraria. Dalam konteks peralihan hak, tanah dapat berpindah karena peristiwa hukum seperti warisan maupun perbuatan hukum seperti jual beli, yang memberikan kepastian terhadap perubahan kepemilikan karena melibatkan kesepakatan dan penyerahan hak setelah pembayaran dilakukan (Adriansa et al., 2022). Sebagai dasar hubungan hukum antar pihak, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, serta berlaku mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Lebih lanjut, pendaftaran peralihan hak atas tanah wajib memenuhi ketentuan Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan bahwa jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Akta ini memastikan adanya kepastian hukum dan kejelasan status tanah yang diperjualbelikan (Setiani & Kholishayattuddin, 2022). Oleh karena itu, objek tanah yang menjadi bagian dari transaksi harus memiliki bukti kepemilikan yang sah, seperti sertifikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai, yang terdaftar di kantor pertanahan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa jual beli tanah tidak hanya bergantung pada kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memenuhi persyaratan formal agar proses peralihannya sah, jelas, dan terlindungi secara hukum.

Proses jual beli tanah secara formal melalui PPAT bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak serta memastikan peralihan hak dapat dicatat secara resmi sehingga terhindar dari sengketa atau klaim pihak ketiga (Subekti, 2014). Namun, karena prosedurnya dianggap rumit, masyarakat sering memilih melakukan jual beli tanah secara lisan, meskipun praktik ini tidak sesuai dengan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah yang mewajibkan adanya akta otentik dari PPAT. Ketidaksesuaian tersebut menimbulkan risiko ketidakpastian hukum dan melemahkan perlindungan atas hak kepemilikan tanah (Maharani et al., 2023). Selain itu, perbedaan kepentingan dan persepsi antarpihak juga sering memicu sengketa terkait penguasaan atau kepemilikan tanah (Syahrudin, 2022).

Sengketa yang sering muncul dalam jual beli tanah, termasuk yang dilakukan secara lisan, umumnya berkaitan dengan wanprestasi karena salah satu pihak tidak memenuhi atau terlambat melaksanakan kewajibannya (Iwanti & Taun, 2022). Dalam transaksi lisan, risiko wanprestasi semakin tinggi karena tidak adanya dokumen resmi yang mengatur hak dan

kewajiban secara jelas, sehingga ketika terjadi perselisihan pembuktian menjadi lebih sulit dan perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan menjadi lemah (Sutedi, 2009). Wanprestasi dapat terjadi baik karena kesengajaan maupun kelalaian, misalnya penundaan penyerahan sertifikat, tidak melakukan balik nama, atau tidak melaksanakan kesepakatan pembayaran (Paujiah, 2023)

Terhadap Tindakan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah, pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan ganti kerugian untuk memperoleh kompensasi atas kerusakan atau kerugian yang dialaminya. Pengadilan menjadi lembaga yang dapat diakses untuk mencari keadilan dan menyelesaikan sengketa tersebut secara hukum (Subekti, 2005). Melalui pengadilan, para pihak dapat memperoleh perlindungan hukum dan memastikan kepastian haknya serta mengurangi adanya perbuatan main hakim sendiri (Sakti & Budhisulistyawati, 2020).

Perjanjian jual beli tanah kerap menimbulkan masalah ketika tidak dilakukan melalui PPAT, melainkan hanya secara lisan, seperti dalam Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN.Dpk jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 723/PDT/2023/PT.Bdg jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 5592K/PDT/2024. Kasus ini bermula ketika Yanuardi Pamursanto (Penggugat) menggugat Dr. Himawan Wijoyo Husodo (Tergugat I), Maritsia Parmuni Handayani (Tergugat II), dan Handriwanto Utomo (Turut Tergugat) atas wanprestasi dalam jual beli tanah dan rumah seluas 320 m² di Kompleks Pondok Mekarsari Permai, Depok. Para pihak yang merupakan keluarga sepakat melakukan jual beli secara lisan pada 15 Juli 2013, dan Penggugat menerima sertifikat HGB No. 354 GS.8159 atas nama Tergugat I. Para Tergugat meminta dilakukan renovasi oleh Turut Tergugat sebagai bagian dari kesepakatan. Harga disepakati sebesar Rp1.100.000.000 dan dibayar bertahap.

Meskipun pembayaran telah dilakukan, proses pembuatan Akta Jual Beli tidak dilakukan karena Tergugat I menunda dengan alasan sertifikat masih diagunkan. Penggugat telah melayangkan somasi dua kali, namun Para Tergugat tetap tidak memenuhi kesepakatan. Akibat wanprestasi tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Depok. Majelis hakim mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menyatakan sahnyanya perjanjian jual beli lisan, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung. Putusan ini tampak bertentangan dengan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan akta PPAT sebagai bukti sah peralihan hak atas tanah. Perjanjian lisan tanpa dokumen dianggap tidak memenuhi syarat formal untuk memberikan kepastian hukum, sehingga ketentuan mengenai akta jual beli menjadi penting demi transparansi dan perlindungan hukum dalam transaksi tanah (Harahap, 2020).

Tujuan penelitian ini ialah menganalisis studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 5592k/Pdt/2024 tentang perjanjian jual beli tanah secara lisan menurut hukum perjanjian dan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah”

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus dan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan yuridis normatif digunakan karena penelitian ini bertumpu pada analisis terhadap norma-norma hukum positif yang mengatur mengenai perjanjian jual beli tanah, khususnya ketentuan dalam KUHPdata terkait hukum perjanjian serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara menelaah Putusan Mahkamah Agung Nomor 5592K/PDT/2024 sebagai objek studi, untuk memahami penerapan hukum oleh hakim terhadap perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara lisan dan tanpa akta PPAT. Data yang digunakan berupa data sekunder, meliputi:

- a. Bahan hukum primer, yaitu KUHPdata, UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Putusan Pengadilan Negeri Nomor 99/Pdt.G/2024/Pn. Dpk, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 723/PDT/2023/PT..Bdg;
- b. Bahan hukum sekunder, seperti buku literatur, jurnal hukum, hasil penelitian terdahulu, dan pendapat para ahli;
- c. Bahan hukum tersier, meliputi kamus hukum dan ensiklopedia.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menelaah seluruh dokumen hukum yang relevan. Selanjutnya, data dianalisis menggunakan analisis kualitatif deskriptif, yaitu menguraikan temuan berdasarkan norma hukum yang berlaku serta memberikan argumentasi mengenai kesesuaian atau pertentangan antara praktik jual beli tanah secara lisan dengan ketentuan hukum positif, serta menilai pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Kesesuaian Hukum Putusan Majelis Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5592K/PDT/2024 Yang Mengabulkan Pembelian Tanah Secara Lisan Ditinjau Dari Hukum Perjanjian Dan PP Pendaftaran Tanah.

Pertimbangan hakim merupakan elemen krusial dalam menciptakan putusan yang tidak hanya mencerminkan keadilan (*ex aequo et bono*) tetapi juga memberikan kepastian hukum pertimbangan tersebut harus mampu memberikan manfaat nyata bagi para pihak yang terlibat

dalam perkara sikap terhadap pertimbangan hakim harus dilakukan dengan seksama, teliti, dan penuh kehati-hatian. Jika pertimbangan hakim dibuat secara sembarangan atau tidak cermat, maka putusan yang dihasilkan berpotensi dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung karena dianggap cacat secara yuridis (Rochmah et al., 2022). Dalam proses pemeriksaan perkara, hakim sangat bergantung pada tahap pembuktian sebagai fondasi utama untuk mengambil keputusan (Annisa & Septiningsih, 2024).

Pembuktian bertindak sebagai sarana untuk memastikan bahwa fakta atau peristiwa yang diajukan di persidangan benar-benar terjadi sesuai dengan yang diklaim. Fase pembuktian ini memiliki peranan sentral karena hasilnya menjadi dasar yang objektif bagi hakim dalam menyusun pertimbangan hukum dan akhirnya mencapai putusan yang adil dan tepat (Hutagalung, 2005). Dengan demikian, pembuktian bukan hanya sekadar prosedur formal, melainkan substansi penting yang menjaga integritas serta keabsahan putusan pengadilan yang dihasilkan.

Penggugat dalam kasus ini mengajukan gugatan atas dasar dalam hal wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara lisan. Secara hukum, terdapat itikad buruk dari Tergugat yang dengan sengaja tidak melaksanakan kewajibannya. Bermula ketika Penggugat telah melunasi cicilan rumah Tergugat kepada Tergugat I dan Turut Tergugat. Sejak sisa cicilan objek jual beli pada Turut Tergugat lunas, Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji atau Wanprestasi, yaitu dengan tidak diserahkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang ternyata telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik atas objek jual beli kepada Penggugat dan tidak melaksanakan pembuatan Akta Jual Beli atas objek jual beli tersebut seperti yang diperjanjikan dalil Penggugat tersebut diperkuat dengan adanya bukti somasi Penggugat pada 2015 mengenai pelaksanaan Akta Jual Beli yang diperkuat dengan adanya Jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan bahwa mereka melakukan jual beli tanah pada 2013.

Atas dasar tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terbukti Perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW: 007/012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat yang dilakukan secara lisan tersebut sah. Dengan hal ini berdasarkan Bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 mengenai pembayaran sejumlah uang kepada Tergugat I dan Turut Tergugat tertanggal 15 Juli 2013 dan Kwitansi pembayaran tertanggal 28 September 2015. Adanya proses jual beli tersebut juga dibenarkan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat dalam jawabannya yang menjelaskan bahwa benar Penggugat telah sepakat untuk membeli tanah dan bangunan milik dari Para Tergugat secara lisan dengan luas tanah 320 m² berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan

dengan nomor No. 354 Desa Mekarsari Gambar Situasi No. 8159 Tahun 1985 yang terletak di Kompleks Perumahan Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat pada tahun 2013 di kediaman Tergugat I dan Tergugat II (sebelum Tergugat I dan Tergugat II bercerai).

Pertimbangan hakim mengenai point petitum mengesahkan perjanjian jual beli tanah secara lisan sah dalam perkara ini merujuk pada Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi syarat sahnya dari sebuah perjanjian antara lain:

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus dinyatakan, dan pernyataan itu dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam.

Dalam perkara ini Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian mengenai jual-beli hak atas tanah yang dilakukan secara lisan pada tanggal 15 Juli 2013 Tergugat I sebagai pihak yang menawarkan perjanjian, sedangkan Penggugat sebagai pihak yang menerima penawaran tersebut. Tergugat I menawarkan perjanjian yaitu menjual sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya dan bertanggungjawab untuk mengurus pembuatan akta jual beli, dan Penggugat menerima perjanjian yang ditawarkan oleh Tergugat I. Berdasarkan teori pernyataan, maka perjanjian lisan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I lahir pada saat Penggugat menyatakan menerima penawaran dari Tergugat I serta kesepakatan dibuktikan dengan adanya keterangan dari Tergugat II dan Turut Tergugat bahwa adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I di kediaman Tergugat I dan Tergugat II (sebelum bercerai) serta adanya bukti pembayaran sebesar Rp500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah) yang dilakukan dengan cara transfer ke rekening Bank Mandiri Tergugat I.

Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan adalah kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut Undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kualifikasi sebagai orang tidak cakap membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1330 KUH Perdata telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu:

- a. Anak yang belum dewasa;
- b. Orang yang berada di bawah pengampuan;
- c. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan Undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu Namun, dengan dasar SEMA No. 3/1963 jo. Pasal 31 UU No. 1/1974, maka

perempuan yang masih terikat dalam perkawinan sudah cakap melakukan perbuatan hukum sendiri dikarenakan sudah tidak ada perbedaan lagi antara perempuan dan laki-laki dalam melakukan perbuatan hukum perdata saat ini.

- d. Orang yang dilarang oleh Undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu.

Dalam perkara ini Penggugat I, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat merupakan seseorang yang cakap hukum, Pasal 330 KUH Perdata menyatakan yang belum dewasa adalah mereka yang kurang dari 21 tahun atau telah menikah. Pada perkara ini kecakapan para pihak dibuktikan dengan identitas dari Para Pihak yang telah berumur lebih dari 21 Tahun serta tidak dalam pengampunan sehingga para pihak dianggap mampu memahami, melaksanakan, dan mempertanggungjawabkan akibat hukum yang diterima pada saat melakukan perbuatan hukum dalam hal ini adalah melakukan perjanjian jual beli tanah secara lisan.

Suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUH Perdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Dalam KUH Perdata dinyatakan terdapat klasifikasi khusus mengenai jenis barang yang dapat dijadikan objek perjanjian yaitu Pasal 1332-1334 KUH Perdata merupakan kualifikasi objek khusus yang harus dipenuhi, jika tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Perjanjian lisan yang dibuat antara Penggugat dan Para Tergugat dalam perkara ini termasuk ke dalam kategori perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak untuk menyerahkan sesuatu, melakukan suatu tindakan, atau menahan diri dari suatu hal, dengan kewajiban tersebut harus dapat ditentukan. "Suatu hal tertentu atau yang dapat ditentukan" sebagai objek hukum perjanjian dimaknai sebagai keseluruhan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Sebidang tanah yang menjadi objek dalam perjanjian lisan antara Penjual dan Pembeli merupakan barang yang dapat diperdagangkan, sehingga objek perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1332 KUH Perdata yang menyatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat dijadikan pokok perjanjian.

Sebab yang halal

Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan "suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan."

Selanjutnya mengenai pengertian sebab tersebut tidak dijelaskan lebih terperinci dalam KUH Perdata. Akan tetapi Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa sebab yang halal itu adalah:

- a. Bukan tanpa sebab
- b. Bukan sebab yang palsu
- c. Bukan sebab yang terlarang.

Pada dasarnya, hukum menilai apa yang tertulis dalam suatu perjanjian mengenai kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Dengan kata lain, hukum tidak memperhatikan alasan di balik subyek hukum untuk terikat pada perjanjian tersebut Pasal 1336 KUH Perdata menegaskan bahwa suatu perjanjian dianggap sah selama tidak bertentangan dengan sebab yang dilarang oleh hukum. Dalam Pasal 1337 KUH Perdata menjelaskan bahwa sebab yang sah berarti isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan nilai-nilai kesusilaan.

Berlandaskan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Majelis berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya mengenai adanya Perjanjian jual beli tanah secara lisan atas tanah dan rumah antara Penggugat selaku pembeli dan Tergugat I selaku penjual. KUH Perdata tidak secara sistematis mengatur mengenai bentuk-bentuk perjanjian sehingga membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak terikat pada suatu bentuk tertentu. Setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian baik secara lisan maupun tertulis. Prinsip ini sejalan dengan asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan kepada pihak-pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuk perjanjian (baik tertulis maupun lisan).

Berdasarkan asas Kebebasan Berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, dijelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini berlaku selama tidak melanggar Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jika suatu perjanjian dibuat secara lisan dan memenuhi syarat-syarat perjanjian, maka perjanjiannya tetap dianggap sah secara hukum. Alasan perjanjian jual beli tanah dilakukan secara lisan dikarenakan Penggugat dan Para Tergugat merupakan Keluarga dan Tergugat I telah berjanji untuk menuangkan perjanjian ini dalam Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

Berdasarkan analisis penulis uraikan di atas, maka terkait perjanjian lisan yang dibuat oleh Penggugat dengan Para Tergugat telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH

Perdata yang juga menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perkara ini. Pasal 1320 KUH Perdata merupakan instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas untuk membuat perjanjian secara lisan atau tertulis. Pada dasarnya perjanjian yang dilaksanakan secara lisan tanpa dituangkan dalam kesepakatan secara tertulis baik melalui perjanjian bawah tangan maupun perjanjian dengan akta otentik, tetap diakui dan sah dilakukan berdasar kesepakatan para pihak, namun memiliki kekurangan yakni lemah dari sisi pembuktian (Yustini, 2023).

Atas hal tersebut, untuk perjanjian-perjanjian tertentu, terdapat Undang-undang yang menentukan pembuatan perjanjiannya dalam bentuk tertulis dalam akta otentik. Namun terdapat kekhususan dalam peralihan hak atas tanah yaitu dalam Pasal 37 dalam PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.”

Terdapat syarat materiil dalam syarat terjadinya jual beli atas tanah yaitu:

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.
 - 1) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - 2) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
 - 3) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.
- b. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah

jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Dalam perjanjian jual beli tanah dalam kasus yang penulis kaji kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

Dalam perkara ini syarat materiil dalam peralihan hak atas tanah telah terpenuhi karena Tergugat I adalah pemilik sah dari obyek sengketa tersebut dibuktikan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan Nomor: 354 GS.8159, luas tanah 320 m² (tiga ratus dua puluh meter persegi) atas nama Dr. Himawan Wijoyo Husodo/ Tergugat I. Perjanjian jual beli tanah secara lisan tersebut hanya mengikat secara hukum antara penjual dan pembeli saja, tanpa dapat langsung mengikat pihak lain. Hal ini disebabkan karena kepemilikan tanah tersebut secara resmi masih tercatat atas nama penjual, baik dalam buku tanah maupun pada sertifikat tanah yang bersangkutan. Mengingat sertifikat tanah merupakan bukti hukum yang sah atas kepemilikan hak atas tanah, secara yuridis tanah tersebut tetap terdaftar dan diakui sebagai milik penjual hingga proses peralihan hak atas tanah secara resmi diselesaikan. Jual beli tanah objek sengketa pada perkara ini, telah terjadi wanprestasi antara Penggugat dan Para Tergugat.

Dimana dalam jual beli tanah secara lisan tersebut yang menjadi objek sengketa pada perkara yang timbul adalah masalah Perjanjian jual beli tanah secara lisan dimana Penggugat telah memenuhi seluruh kewajibannya sebagai pembeli yaitu dengan menyerahkan uang dan melunasi pembayaran rumah kepada Para Tergugat yang mana dalam hal ini Penggugat telah beritikad baik. Namun setelah pembayaran dilakukan oleh pihak Penggugat saat itu Penggugat meminta proses jual beli ke PPAT namun belum bisa karena surat Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan nomor No. 354 Desa Mekarsari Gambar Situasi No. 8159 Tahun 1985 saat ini masih dipegang oleh pihak Debitur sehingga Penggugat menunggu sampai tahun 2015 untuk pinjaman dari Para Tergugat lunas, kemudian dengan perjalanan waktu bahwa kesepakatan untuk melakukan renovasi juga telah dilakukan oleh pihak Turut Tergugat dan telah selesai awal tahun 2014 hal itu dibuktikan dengan bukti P-6 2013 yang merupakan Surat Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan Pemerintah Kota Depok Nomor: 648.12/247C/IMB/BPMP2T/2013, tertanggal 16 Desember 2013.

Dengan demikian Tergugat belum seluruhnya memenuhi kewajibannya sebagai penjual untuk menyerahkan alas hak kepemilikan tanahnya secara yuridis dan melakukan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT seperti yang dijanjikan oleh Para Tergugat, maka dalam fakta hukum tersebut, Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi yaitu prestasi untuk melakukan sesuatu, dengan demikian di dalam pertimbangannya Majelis berpendapat terhadap petitum keempat Penggugat untuk menyatakan Tergugat wanprestasi beralasan menurut hukum dan patut untuk dikabulkan.

Dalam perjanjian jual beli, fokus utama terletak pada dua hal yaitu barang dan harga. Barang yang dimaksud dapat berupa kekayaan baik dalam bentuk benda berwujud (material) maupun yang tidak berwujud (immaterial), serta mencakup barang bergerak maupun tidak bergerak (Hartanto, 2014). Sementara itu, harga merujuk pada sejumlah nilai uang yang dianggap setara dengan nilai barang yang diperjualbelikan. Dengan demikian, objek dari persetujuan jual beli adalah barang serta yang menjadi subjek transaksi adalah pihak penjual dan pembeli. Karena barang merupakan elemen fundamental dalam perjanjian jual beli, apabila tidak terdapat barang yang dapat diperjualbelikan, maka perjanjian jual beli itu sendiri tidak dapat terbentuk atau dianggap tidak sah.

Sehingga menurut pendapat penulis pertimbangan hakim dalam memutus Perkara No.99/Pdt.G/2023/Pn.Dpk *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 723/PDT/2023/PT.Bdg *jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 5592K/PDT/2024 berfokus dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan bukti-bukti terkait yang menguatkan majelis hakim untuk mengabulkan perjanjian jual beli tanah secara lisan tersebut sah, serta mengenai ketentuan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah dapat dilakukan ketika Putusan telah berkekuatan hukum tetap (inkrah) dengan merujuk ketentuan di dalam Pasal 38 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, yaitu dapat dikemukakan bahwa pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Dengan demikian terkait kasus ini, yang mana berawal dari jual beli tanah dilakukan secara lisan sehingga membutuhkan putusan pengadilan yang menyatakan jual beli sah.

Analisis Pelaksanaan Putusan Majelis Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5592K/PDT/2024 Yang Mengabulkan Pembelian Tanah Secara Lisan.

Salah satu petitum Penggugat yang dikabulkan oleh majelis hakim adalah sesuai dengan amar point 6 yaitu menghukum dan memerintahkan Para Tergugat untuk menyerahkan alas hak kepemilikan yang sah dan berlaku atas sebidang tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012,

Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat yang mana dalam hal ini adalah Sertifikat Hak Milik No.12080/Mekarsari.

Pada dasarnya putusan hakim hanya bersifat "condemnatio" dengan amar berisi penghukuman saja sesuatu barang, mengosongkan sebidang tanah, membayar sejumlah uang atau melakukan suatu perbuatan tertentu dan lain-lain. Sedangkan terhadap putusan hakim dengan sifat amar "deklaratoir" atau "konstitutif tidak memerlukan eksekusi oleh karenanya pada putusan tersebut mengandung sifat dan keadaan dinyatakan sah serta keadaan baru telah mulai berlaku/tercipta sejak putusan itu diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum (Andriani, 2025). Dalam perkara ini melalui wawancara kepada Penggugat, ketika majelis hakim memutuskan menolak permohonan kasasi Tergugat I sehingga putusan tersebut secara langsung menjadi Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap/ inkrah selama Tergugat I tidak mengajukan Upaya Hukum Luar Biasa/ Peninjauan Kembali. Adanya penolakan permohonan kasasi Tergugat I serta dikuatkannya Putusan Pengadilan Tinggi yang mana dalam amarnya menguatkan Putusan Nomor 99/Pdt.G/2023/Pn.Dpk Penggugat seharusnya mendapatkan hak-haknya yang ada di dalam Amar Putusan tersebut.

Atas dasar putusan tersebut dengan demikian hak-hak pembeli telah diakui dan dijamin secara hukum, maka segala tindakan hukum terhadap tanah yang sudah dibeli adalah sah menurut hukum. Tindakan yang dilakukan Penggugat adalah sah menurut hukum, maka Penggugat dapat mengajukan permohonan balik/ganti nama sertifikat hak milik yang telah dibeli kepada Kantor Pertanahan setempat yaitu Kantor Pertanahan Kota Depok. Dalam proses balik/ganti nama Kantor Pertanahan akan menanyakan dasar hukum untuk peralihan hak tersebut, karena berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan. Untuk memenuhi ketentuan Pasal 37 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah dimaksud, maka atas dasar Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Penggugat dapat menghadap kepada PPAT untuk dibuatkan suatu Akta jual beli. Di dalam Akta jual-beli tersebut atas dasar Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang mana telah mengesahkan jual-beli tersebut. Atas dasar Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan dilengkapi dengan syarat administrasi lainnya, sehingga oleh Kantor Pertanahan melakukan balik nama dari Tergugat I menjadi atas nama Penggugat, selanjutnya Penggugat dapat memiliki tanah dan bangunan yang sudah dibeli serta dapat menikmati apa yang menjadi haknya.

Penyelesaian hukum yang dimaksud diatas, sejalan dengan apa yang dimaksudkan dalam Pasal 55 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang menentukan adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan. Menurut ketentuan tersebut, panitera pengadilan wajib memberitahukan kepada kantor pertanahan mengenai isi semua putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan juga penetapan pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data fisik atau data yuridis mengenai hak atas tanah yang sudah didaftar yang mana pengaturan ini selaras dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan (yang selanjutnya disebut Permen Agraria No.21/2020) menyatakan bahwa:

“(1) Setiap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan”

Dalam hal ini dinyatakan bahwa jika ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka Badan Pertanahan Nasional (yang selanjutnya disebut BPN) wajib melaksanakan putusan tersebut namun ada pengecualian mengenai tidak dilaksanakannya putusan tersebut yang mana tercantum dalam ayat selanjutnya yaitu Pasal 37 ayat (2) Permen Agraria No.21/2020 yang menyatakan:

(2) “Pelaksanaan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan terhadap:

- a. Objek putusan terdapat putusan lain sekamar yang bertentangan;
- b. Amar putusan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
- c. Objek putusan sedang diletakkan sita;
- d. Letak bidang tanah objek Perkara tidak jelas dan tidak ada eksekusi;
- e. Letak, luas dan batas bidang tanah objek Perkara yang disebut dalam amar putusan dan/atau pertimbangan hukum berbeda dengan letak, luas dan batas bidang tanah yang dieksekusi;
- f. Tanah objek Perkara telah berubah menjadi tanah Negara atau haknya telah hapus;
- g. Putusan sama sekali tidak berhubungan dengan objek yang dimohon Pembatalan;
- h. Alasan lain yang sah.”

Lebih lanjut dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (3) Permen Agraria No.21/2020 menyatakan bahwa:

“Apabila putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan maka diberitahukan kepada pemohon dan Pengadilan disertai dengan alasan dan pertimbangannya.”

Sementara itu, jika putusan tidak dilaksanakan secara sukarela oleh Tergugat dapat mengajukan Permohonan Eksekusi. Dalam perkara ini melalui wawancara kepada Penggugat,

alih-alih melaksanakan putusan tersebut Pihak Tergugat I melakukan tindakan yang tidak kooperatif dikarenakan Tergugat I tidak menyerahkan alas hak kepemilikan dalam hal ini adalah Sertifikat Hak Milik No.12080/Mekarsari kepada Penggugat. Penggugat telah terus meminta Tergugat I untuk memberikan alas hak kepemilikan tersebut dengan beritikad baik dengan cara musyawarah. Dikarenakan Penggugat merasa tidak adanya itikad baik Tergugat I untuk melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap/inkrah tersebut dinyatakan dalam Pasal 195 HIR/Pasal 208 RBg

“Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi amar Putusan Pengadilan dengan damai maka pihak yang menang dalam perkara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk menjalankan Putusan Pengadilan itu.”

Sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 ayat (1) RBG, yang menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan tingkat pertama, yakni Pengadilan Negeri. Sehingga Penggugat melakukan Permohonan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Depok. Penggugat merasa dirugikan dengan perlakuan Tergugat I yang tidak kooperatif dikarenakan dengan tidaknya diberikan alas hak kepemilikan obyek sengketa tersebut membuat Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum akan hal tersebut. Dalam buku Siregar (2007) mengklasifikasikan beberapa alasan penolakan atau perlawanan eksekusi secara fisik meliputi:

- a. Karena termohon eksekusi belum atau tidak mempunyai tempat tinggal.
- b. Barang yang hendak dieksekusi berada dalam kekuasaan pihak ketiga atau pihak lain baik karena jual beli, sewa-menyewa dan lain-lain.
- c. Putusan pengadilan dinilai tidak adil, atau sedang mengajukan peninjauan kembali atau ada gugatan baru yang diajukan pihak lain.

Alasan Tergugat I tidak memberikan alas hak kepemilikan obyek sengketa tersebut adalah alas hak kepemilikan tersebut berada dibawah kuasa Adik kandung Tergugat I sehingga Tergugat I tidak dapat memberikannya kepada Penggugat. Tergugat I berdalih bahwa alasan mengapa alas hak kepemilikan obyek sengketa tersebut ada dibawah kuasa Adiknya adalah dikarenakan pada saat diagunkan ke PT Pharos Indonesia Tergugat I tidak dapat mengembalikan uang yang dipinjamnya sehingga Tergugat I melunasi hutang yang ada di PT Pharos Indonesia dengan menggunakan uang adik kandungnya dengan jaminan berupa alas hak kepemilikan obyek sengketa tersebut. Alasan-alasan tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk menunda eksekusi, karena telah disediakan suatu hukum untuk mengajukan upaya hukum terhadap putusan hakim yang dinilai tidak adil.

Permohonan eksekusi ini diperlukan agar meminimalisir adanya peralihan hak atas tanah atau adanya proses balik nama atas sertifikat hak milik tanpa sepengetahuan Penggugat. Dalam hal telah didaftarkan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Negeri Depok dengan dilengkapinya berkas-berkas permohonan nantinya dilanjutkan dengan tahap *Aanmaning* atau teguran yang akan dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kota Depok kepada pihak yang kalah dalam hal ini adalah Tergugat I. Berdasarkan Pasal 196 HIR/207 R.Bg yang menentukan:

“Ketua Pengadilan Negeri memanggil pihak yang dikalahkan untuk ditegur agar memenuhi keputusan dalam jangka waktu 8 hari setelah teguran tersebut”

Jika Tergugat I telah dilakukan *Aanmaning* namun tidak adanya itikad baik untuk melaksanakan putusan maka Pengadilan Negeri dapat melakukan *Aanmaning* sekali lagi dengan jangka waktu yang sama yaitu 8 hari. Jika Tergugat I tidak mematuhi putusan akan dihadapkan pada kemungkinan eksekusi paksa oleh pihak yang menang dalam perkara. Eksekusi paksa melibatkan tindakan hukum yang bertujuan memaksa pihak yang kalah untuk melaksanakan isi putusan. Eksekusi tersebut dapat berupa pengosongan lahan, penyerahan harta, atau tindakan lain yang diperlukan untuk memenuhi putusan dalam perkara ini adalah menyerahkan alas hak kepemilikan obyek sengketa yaitu berupa. Pihak yang tidak patuh terhadap putusan pengadilan dapat mengalami kerugian materiil, terutama jika putusan tersebut melibatkan pembayaran sejumlah uang.

Jika pada jangka waktu tersebut Tergugat I tetap tidak melaksanakan putusan maka Ketua Pengadilan Negeri Kota Depok akan menetapkan yang isinya memerintahkan seorang Juru Sita untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.12080/Mekarsari atas sebidang tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat tersebut yang akan dibantu oleh aparat kepolisian dan disaksikan oleh pejabat kelurahan serta pejabat kecamatan. Tidak melaksanakan putusan yang mengharuskan membayar uang dapat mengakibatkan pihak tersebut harus membayar lebih banyak akibat denda atau biaya tambahan yang dikenakan akibat tidak mematuhi putusan. Pihak yang tidak melaksanakan Putusan dapat dikenai denda atau hukuman lain yang diatur oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan. Sanksi ini bertujuan untuk mendorong kepatuhan terhadap putusan pengadilan dan menjaga integritas sistem peradilan.

Dalam perkara ini jika Tergugat I setelah dilakukan berbagai upaya eksekusi namun tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap maka berdasarkan dengan Pasal 29 ayat (1) Permen Agraria No.21/2020 menyatakan :

(1) “Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena:

- a. cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;
- b. pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.”

Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap oleh BPN memiliki ketentuan-ketentuan yang mana termaktub dalam Pasal 38 ayat (2) Permen Agraria No.21/2020 yaitu:

(2) “Pembatalan Produk Hukum sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ditindaklanjuti jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai kekuatan pembuktian meliputi :

- a. Penetapan hak atas tanah;
- b. Pendaftaran hak tanah pertama kali;
- c. Pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- d. Sertipikat pengganti hak atas tanah;
- e. Sertipikat hak tanggungan;
- f. Keputusan pembatalan;
- g. Keputusan penetapan tanah terlantar;
- h. Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;
- i. Penetapan konsolidasi tanah;”

Pada Perkara ini dijelaskan dalam amar majelis hakim *point 5* dalam Putusan No.99/Pdt.g/2023/Pn.Dpk menyatakan “Menyatakan sebidang tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat adalah sah sebagai milik PENGGUGAT”. Terlihat jelas bahwa Pasal 38 ayat (2) Permen Agraria No.21/2020 telah terpenuhi terkhusus di dalam point a yaitu penetapan hak atas tanah yang mana selaras dengan amar majelis hakim *point 5* Putusan No.99/Pdt.g/2023/Pn.Dpk jika di sahkannya Penggugat sebagai pemilik dari sebidang tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Kompleks Pondok Mekarsari Permai Blok S Nomor 9, RT/RW : 007 / 012, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Depok, Jawa Barat maka Tergugat I secara otomatis sudah tidak sah lagi atas obyek sengketa tersebut.

Pembatalan produk hukum dalam hal ini adalah Sertifikat Hak Milik No.12080/Mekarsari tidak dapat serta merta dilakukan pembatalan dikarenakan diperlukan adanya Permohonan dari pihak yang menang dalam perkara dalam hal ini adalah Penggugat maka berdasarkan Pasal 40 Permen Agraria No.21/2020 terdapat tata cara melakukan

permohonan pembatalan produk hukum akibat pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang berbunyi:

(1) “Permohonan Pembatalan Produk Hukum karena pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf b harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Surat permohonan;
- b. Fotokopi identitas pemohon yang dilegalisir dan kuasanya jika dikuasakan;
- c. Asli surat kuasa jika dikuasakan;
- d. Fotokopi bukti-bukti pemilikan/penguasaan atas tanah pemohon yang dilegalisir;
- e. Dokumen data fisik dan data yuridis yang diusulkan pembatalan;
- f. Fotokopi putusan pengadilan yang dilegalisir;
- g. Fotokopi berita acara pelaksanaan eksekusi yang dilegalisir.”

Menurut analisis Penulis bahwa realisasi pelaksanaan putusan yang salah satu amarnya mengharuskan melakukan penyerahan alas hak kepemilikan obyek sengketa dari Tergugat I kepada Penggugat belum dilaksanakan secara penuh dikarenakan masih dengan proses pelaksanaan eksekusi, sebelum pelaksanaan eksekusi akan dilaksanakan proses *Aanmaning*/pemanggilan secara sukarela Tergugat I selama kurun waktu 16 hari kerja. Akan tetapi jika Tergugat I tidak mengindahkan proses *Aanmaning* tersebut maka akan dilakukan eksekusi paksa oleh jurusita yang dibantu oleh saksi-saksi yaitu dapat berupa pihak kepolisian, pejabat-pejabat kelurahan beserta kecamatan.

Proses eksekusi paksa tidak selalu berjalan sesuai dengan keinginan terkadang adanya hambatan-hambatan yang menjadikan eksekusi paksa tidak berjalan dengan lancar, adanya Permen Agraria No.21/2020 memperkuat posisi dan kepastian hukum bagi Penggugat dikarenakan jika tidak diserahkannya alas hak kepemilikan atas obyek sengketa tersebut dengan adanya permohonan pembatalan produk hukum dalam hal ini sertifikat hak milik yang mana secara jelas mengenai tata cara, prosedur, syarat-syarat mengenai pembatalan produk hukum dalam perkara ini sertifikat hak milik.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan mengenai perjanjian jual beli tanah dan bangunan secara lisan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 5592K/PDT/2024, dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tetap memperoleh perlindungan hukum meskipun bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan peralihan hak dilakukan di hadapan PPAT. Perlindungan ini diberikan karena Penggugat

bertindak dengan itikad baik, telah melunasi harga tanah, serta adanya bukti tertulis dan jawaban somasi dari Para Tergugat yang menguatkan terjadinya transaksi jual beli tersebut. Adapun pelaksanaan putusan masih dalam proses eksekusi, sehingga setelah putusan berkekuatan hukum tetap, Penggugat harus menunggu tahapan aanmaning sekitar 16 hari, dan apabila pihak Tergugat tidak mengindahkan teguran tersebut, maka dapat dilakukan eksekusi paksa oleh juru sita dengan disaksikan para saksi. Jika pelaksanaan eksekusi paksa tidak berjalan sesuai rencana, Permen Agraria No. 21/2020 dapat menjadi solusi melalui pengajuan permohonan pembatalan produk hukum berupa Sertifikat Hak Milik sebagaimana diatur dalam Pasal 38–40, yang juga sejalan dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan (2) PP Pendaftaran Tanah.

REFERENSI

- Adriansa, M. Z., Dewi, I. G. S., & Priyono, E. A. A. (2022). Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat di bawah tangan. *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 16(2). <https://doi.org/10.33019/progresif.v16i2.3623>
- Andriani, A. R. (2025). Analisis yuridis perjanjian jual beli tanah dengan penjual yang menghilang sebelum proses balik nama. *Jurnal Humaniora dan Sosial Sains*, 2(1), 68–80. <https://humaniorasains.id/jhss/article/view/73>
- Annisa, S., & Septiningsih, I. (2024). Penjatuhan pidana di bawah minimum khusus dalam perkara tindak pidana narkoba. *Jurnal Verstek*, 12(4).
- Harahap, S. M. (2020). *Analisis yuridis atas peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) (Studi pada Perumahan Bumi Beragam Baru di Kota Binjai)* [Skripsi, Universitas Sumatera Utara].
- Hartanto, A. (2014). *Hukum pertanahan*. LaksBang Justitia.
- Hutagalung, A. S. (2005). *Tebaran pemikiran seputar masalah hukum tanah*. Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Iwanti, N. A. M., & Taun. (2022). Akibat hukum wanprestasi serta upaya hukum wanprestasi berdasarkan undang-undang yang berlaku. *Jurnal Ilmu Hukum: The Juris*, 6(2), 351–361. <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.601>
- Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. S. (2023). Keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT ditinjau dari perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(3), 261–267. <https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036>
- Paujiah, S. F. (2023). Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan berdasarkan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. *Jurnal Kebaruan*, 1(1).
- Rochmah, Z., Solehoddin, & Miladiyanto, S. (2022). Peralihan hak atas tanah dengan perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016. *Jurnal Magister*, 13(2), 1–15. <https://doi.org/10.37303/magister.v13i2.65>

- Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah Letter C di bawah tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1). <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>
- Setiani, D., & Kholishayatuddin, A. (2022). Praktik jual beli tanah di bawah tangan perspektif hukum Islam dan undang-undang pertanahan. *Jurnal Al-Hakim: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Studi Syariah, Hukum dan Filantropi*, 4(1), 87–100. <https://doi.org/10.22515/alhakim.v4i1.5149>
- Siregar, B. (2007). *Penelitian hukum tentang faktor-faktor penyebab kelambatan eksekusi putusan hakim*. BPHN Departemen Kehakiman RI.
- Subekti, R. (2005). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.
- Subekti, R. (2014). *Aneka perjanjian*. PT Aditya Bakti.
- Sutedi, A. (2009). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Syahrudin, M. (2022). Penyelesaian sengketa jual beli tanah yang disebabkan pembeli tidak membayar lunas harga tanah yang diperjanjikan. *Lex Privatum*, 10(5).
- Yustini, L. W. (2023). Penyebab sengketa tanah di Indonesia: Land dispute arrangements in Indonesia. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 5(1).