

## Analisis Wanprestasi Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan (Studi Kasus Pada Perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi)

Adinda Aristias, Hanifah Fairuz Wibowo, Nasywa Awalia Putri, Tyur Reggina Dewanti,  
Syaiful Malik, Dwi Aryanti Ramadhani

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta  
[2210611135@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210611135@mahasiswa.upnvj.ac.id), [2210611136@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210611136@mahasiswa.upnvj.ac.id),  
[2210611140@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210611140@mahasiswa.upnvj.ac.id), [2210611144@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210611144@mahasiswa.upnvj.ac.id)  
[2210611330@mahasiswa.upnvj.ac.id](mailto:2210611330@mahasiswa.upnvj.ac.id), [Dwiaryanti@upnvj.ac.id](mailto:Dwiaryanti@upnvj.ac.id)

### Abstrak

Manusia adalah makhluk sosial, sehingga membutuhkan bantuan orang lain dalam menjalankan kehidupannya. Dalam menjalin suatu hubungan hukum dengan manusia lainnya dibutuhkan sebuah perjanjian yang mengikat seperti yang diatur pada KUHPerdota Buku III tentang perikatan. Perjanjian tersebut dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan yang memuat klausul untuk melakukan sebuah prestasi. Akan tetapi, dalam perjanjian tersebut juga tidak menjamin tidak adanya wanprestasi yang terjadi, seperti dalam kasus perkara nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi terkait dengan wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian secara lisan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan perjanjian jual beli tanah secara lisan dan pembuktian dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian lisan pada kasus perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi. Metode penelitian ini adalah hukum normatif yang bersifat deskriptif analisis dengan mengkaji terhadap teori, konsep, asas dan aturan hukum yang terdapat dalam buku, jurnal, website, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat dari para ahli. Perjanjian secara lisan dapat digunakan dan sah secara hukum dengan adanya asas kebebasan berkontrak dan ketika pasal 1320 KUHPerdota telah terpenuhi. Kemudian, kasus wanprestasi perjanjian lisan dalam kasus perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi dilakukan penyelesaian dengan pembuktian yang mencakup barang bukti serta keterangan Saksi yang menjadi pertimbangan hakim dalam memutus kasus perkara tersebut.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Perjanjian, Lisan.

### Abstract

*Humans are social creatures, so they need help from other people in carrying out their lives. In establishing a legal relationship with another human being, a binding agreement is required as regulated in the Civil Code Book III concerning engagement. The agreement can be made in writing or verbally and contains a clause to carry out an achievement. However, the agreement also does not guarantee that no default will occur, as in case number 40/Pdt.G/2019/PN Kdi related to default that occurred in an oral agreement. This research aims to determine the validity of oral land sale and purchase agreements and evidence in resolving defaults on oral agreements in case Number 40/Pdt.G/2019/PN Kdi. This research method is normative law which is descriptive analysis by examining theories, concepts, principles and legal rules contained in books, journals, websites, statutory regulations, court decisions, legal theories and opinions from experts. Oral agreements can be used and are legally valid with the principle of freedom of contract and when Article 1320 of the Civil Code has been fulfilled. Then, the case of breach of verbal agreement in case Number 40/Pdt.G/2019/PN Kdi was resolved with evidence which included evidence and witness statements which were taken into consideration by the judge in deciding the case.*

**Keywords:** Breach of Contract, Agreement, Verbal.

### Pendahuluan

Manusia merupakan makhluk sosial yang membutuhkan manusia lainnya untuk menjalankan kehidupannya. Manusia ditakdirkan untuk hidup bermasyarakat, dalam kehidupan bermasyarakat terjadi kegiatan-kegiatan salah satunya kegiatan berupa hubungan hukum. Perjanjian merupakan salah satu kegiatan yang berhubungan dengan hukum. Perjanjian sering terjadi dalam hidup bermasyarakat untuk memenuhi kebutuhan kehidupan. Perjanjian itu sendiri diatur secara khusus di KUHPerdota tepatnya pada Buku III Bab II tentang “Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian” dan Bab V sampai dengan

Bab XVIII yang mengatur mengenai asas-asas serta norma-norma hukum dalam perjanjian yang memiliki karakteristik maupun klasifikasi khusus yang lebih dikenal dengan istilah perjanjian bernama. Perjanjian itu sendiri memiliki pengertian yang telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdota yang memiliki arti suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih. Masing-masing pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu hal tertentu, suatu hal tertentu itu adalah menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu. Perjanjian bisa dilakukan dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis atau yang biasa dikenal dengan perjanjian secara lisan.

Adanya pemenuhan isi dari perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih dinamakan prestasi. Perjanjian yang dilakukan dapat berupa apa saja, salah satunya adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota yang menyatakan bahwa Perjanjian Jual Beli merupakan suatu perjanjian dimana salah satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan benda, sedangkan pihak lainnya mengikatkan diri untuk menyerahkan sejumlah harga yang telah disepakati bersama. Meskipun telah dilakukan perjanjian antara pihak yang bersangkutan, tidak menutup kemungkinan janji-janji itu tidak terpenuhi. Janji atau prestasi yang tidak terpenuhi secara semestinya disebut wanprestasi. Wanprestasi bisa terjadi terhadap perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis atau lisan. Wanprestasi itu sendiri diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdota yang menyatakan bahwa “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Wanprestasi berasal dari perjanjian yang tidak terpenuhi, maka jika ada salah satu pihak yang gagal memenuhi janjinya untuk menunaikan prestasi baik itu disengaja maupun tidak sengaja dapat dikatakan telah terjadi cedera janji atau wanprestasi.

Perjanjian lisan merupakan sebuah perjanjian atau kontrak yang telah disetujui oleh para pihak yang bersangkutan tanpa adanya bukti tertulis. Perjanjian secara lisan kerap terjadi dalam lingkungan masyarakat baik itu disadari ataupun tidak, seperti terjadinya kesepakatan pada kegiatan berbelanja di toko dan di pasar dalam kehidupan sehari-hari, hutang piutang bersama teman, dan lain sebagainya. Perjanjian lisan bisa dikatakan sah apabila dapat memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Jika hak dan kewajiban dari yang bersangkutan telah terpenuhi maka dapat dikatakan bahwa perjanjian lisan antara kedua belah pihak berjalan dengan baik. Perjanjian lisan seringkali ditemui di kehidupan bermasyarakat karena perjanjian lisan menjadi perjanjian yang sangat sederhana, dalam artian perjanjian ini tidaklah rumit. Namun, yang menjadi pokok masalah ialah jika perjanjian lisan digunakan untuk perjanjian yang menimbulkan kerugian besar bagi para pihak yang bersangkutan apabila terjadinya wanprestasi. Terlebih jika terjadinya wanprestasi ini sampai dibawa ke meja pengadilan dan pihak yang melakukan wanprestasi mengupayakan pembelaan dengan cara tidak mengakui adanya perjanjian lisan atau telah membuat perjanjian lisan tersebut.

Dalam kasus perkara nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi, terdapat Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III yang terikat dalam perjanjian secara lisan kepada Tergugat. Bermula dari Penggugat I dan Penggugat II yang sepakat menjual harta bersamanya, yaitu tanah dan ruko. Hasil penjualan tersebut dibagi secara damai antara Penggugat I, Penggugat II, serta Penggugat III sebagai anak kandung Penggugat I & II. Pada awal 2015, para Penggugat menjual tanah dan ruko kepada Tergugat hanya secara lisan, dengan alasan ada hubungan keluarga dan sudah saling percaya. Awalnya, Penggugat II sering menerima uang dari Tergugat yang dianggap sebagai pembayaran, tetapi Penggugat I dan III belum pernah menerima uang pembayaran jual beli tanah ruko tersebut. Atas hal itu, Penggugat I memastikan kesungguhan Tergugat sebagai pembeli dan Tergugat membuat surat pernyataan sebagai jaminan waktu pelunasan kepada

Penggugat I dan Penggugat III paling lambat pada tanggal 30 Januari 2016. Meskipun belum dibayar lunas, Tergugat langsung menguasai tanah dan ruko (obyek perjanjian) dengan cara menambah bangunan di belakang ruko. Tergugat juga telah melewati tenggat waktu pelunasan, yaitu selama 40 bulan. Karena hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Kendari.

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai perjanjian secara lisan dan adanya kasus perkara nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi, pada artikel ini penulis akan membahas mengenai bagaimana keabsahan terhadap perjanjian jual beli tanah secara lisan pada kasus perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi dan penyelesaian yang dilakukan terhadap wanprestasi jual beli tanah secara lisan pada kasus perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi.

## Metode

Jenis metode penelitian yang dilakukan dalam penelitian pada artikel ini yaitu penelitian hukum normatif yang bersifat deskriptif analisis yang mana penelitian dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian yang bersifat deskriptif analisis ini dilakukan dalam pengkajian terhadap teori, konsep, asas dan aturan hukum yang tentunya relevan pada penelitian dalam pengkajian perjanjian secara lisan yang dikaji dalam artikel ini. Sumber data sekunder yang berperan sebagai pendukung dalam menganalisis dan mengkaji studi dokumen yaitu melalui bahan-bahan pustaka berupa buku, jurnal, website, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori hukum, serta pendapat dari para ahli yang berkaitan dengan permasalahan yang hendak dikaji dan dianalisis dalam penelitian tersebut.

## Hasil dan Pembahasan

### 1. Keabsahan Perjanjian Lisan pada Kasus Perkara Wanprestasi Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi

Setiap orang mempunyai hak untuk bebas melakukan perjanjian, baik yang diatur pada undang-undang maupun yang belum diatur. Hal ini karena perjanjian mempunyai sistem pengaturan hukum terbuka. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tepatnya di buku III telah diatur mengenai pengaturan perjanjian. Menurut Salim H.S., Perjanjian merupakan hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>1</sup>

Pada dasarnya, dalam mengadakan perjanjian tidak terikat dengan suatu bentuk perjanjian tersebut. Dalam KUHPerdota juga tidak disinggung secara sistematis mengenai bentuk perjanjiannya. Namun, secara umum perjanjian dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian secara lisan melakukan kesepakatan hanya secara lisan saja sedangkan perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk tulisan berupa akta otentik maupun akta di bawah tangan. Perjanjian secara lisan sering terjadi di masyarakat secara tidak sadar seperti hutang piutang dengan teman dekat yang mana atas dasar kesepakatan para pihak. Namun saat ini yang menjadi masalah utama adalah keabsahan dari perjanjian lisan di mata hukum jika terjadi wanprestasi maupun kerugian bagi salah satu pihak.

Merujuk pada perkara wanprestasi yang terdapat dalam putusan Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi, menyatakan bahwa adanya wanprestasi dari perjanjian jual beli tanah ruko yang dilakukan secara lisan. Bermula dari Penggugat I dan Penggugat II

<sup>1</sup> Salim H.S. 2008. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 27.

yang sepakat menjual harta bersamanya, yaitu tanah dan ruko. Hasil penjualan tersebut dibagi secara damai antara Penggugat I, Penggugat II, serta Penggugat III sebagai anak kandung Penggugat I & II. Pada awal 2015, Para Penggugat menjual tanah dan ruko kepada Tergugat hanya secara lisan, dengan alasan ada hubungan keluarga dan sudah saling percaya. Awalnya, Penggugat II sering menerima uang dari Tergugat yang dianggap sebagai pembayaran, tetapi Penggugat I dan III belum pernah menerima uang pembayaran jual beli tanah ruko tersebut. Atas hal itu, Penggugat I memastikan kesungguhan Tergugat sebagai pembeli, dan Tergugat membuat surat pernyataan sebagai jaminan waktu pelunasan kepada Penggugat I dan Penggugat III paling lambat pada tanggal 30 Januari 2016. Meskipun belum dibayar lunas, Tergugat langsung menguasai tanah dan ruko (obyek perjanjian) dengan cara menambah bangunan di belakang ruko. Tergugat juga telah melewati tenggat waktu pelunasan, yaitu selama 40 bulan. Karena hal tersebut, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan Negeri Kendari.

Dalam pertimbangannya, hakim menilai bahwa perjanjian jual beli secara lisan tersebut tetap memiliki kekuatan hukum. Hakim mengaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, bahwa suatu perjanjian dapat sah jika memenuhi:

1. Kesepakatan para pihak
2. Kecakapan membuat perikatan;
3. Suatu persoalan tertentu;
4. Sebab yang tidak terlarang.

Berdasarkan keterangan diatas, dalam kasus ini dapat diketahui bahwasanya kesepakatan dalam sebuah perjanjian mencerminkan kesediaan kedua belah pihak untuk menerima satu sama lain terkait dengan pokok-pokok perjanjian yang telah dibuat. Kedua belah pihak tidak menolak keinginan pihak lawan, dan dengan adanya kata sepakat, perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat kedua belah pihak untuk dilaksanakan. Kemampuan untuk membuat perjanjian dimiliki oleh semua orang secara prinsip. Namun, KUHPdata menetapkan bahwa ada pihak yang tidak cakap hukum untuk membuat perjanjian, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1330 KUHPdata, termasuk mereka yang belum dewasa dan yang berada di bawah pengampuan. Objek perjanjian adalah suatu hal tertentu, yaitu benda yang diperjanjikan, yang paling tidak harus memiliki kemampuan untuk ditentukan jenisnya, dihitung, atau ditetapkan. Pasal 1313 KUHPdata menjelaskan bahwa dalam perjanjian mengenai barang, setidaknya jenisnya harus ditentukan, sementara jumlahnya dapat ditentukan kemudian. Sebab yang sah dalam perjanjian harus sesuai dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan tujuan perjanjian harus dapat dilaksanakan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 hingga 1337 KUHPdata. Perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau didasarkan pada sebab palsu atau terlarang tidak memiliki kekuatan hukum.<sup>2</sup>

Dengan demikian, dua persyaratan pertama termasuk dalam aspek subjektif, karena berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sementara dua persyaratan terakhir masuk dalam aspek objektif, karena berkaitan dengan objek perjanjian. Jika persyaratan subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan. Namun, jika tidak ada keberatan dari pihak-pihak yang terlibat, perjanjian dianggap sah. Sebaliknya, jika persyaratan

<sup>2</sup> Florensia Pratiwi. 2019. Perjanjian Hutang Piutang yang Obyek Jaminannya Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 6/PTS/Mj. PWN. Prov. DKI Jakarta/VI/2018). *Indonesian Notary* 1.003.

objektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dinyatakan batal secara hukum, yang berarti perjanjian dianggap tidak pernah terjadi sejak awal.<sup>3</sup>

Membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak terikat pada suatu bentuk tertentu. KUH Perdata tidak secara sistematis mengatur mengenai bentuk-bentuk perjanjian. 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:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuk perjanjian (baik tertulis maupun lisan).

Dengan demikian, dapat diketahui bahwa jika suatu perjanjian dibuat secara lisan dan memenuhi syarat-syarat perjanjian, maka perjanjiannya tetap dianggap sah secara hukum. Berdasarkan kasus ini, dalam perjanjian yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat tidak ada suatu hal yang dilarang menurut undang-undang, oleh karenanya ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi dengan pertimbangan Majelis Hakim secara mencermati perjanjian antara kedua belah pihak dan dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Hakim menilai bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian yang dilakukan secara lisan pada awal tahun 2015 dengan objek perjanjian berupa tanah perumahan yang terletak di Jalan Kapten Pierre Tendean Nomor 47, Kelurahan Baruga, Kota Kendari dengan luas 245 M2. Hal ini juga disusul dengan surat pernyataan jaminan pelunasan. Maka, dimata hukum perjanjian lisan yang dilakukan para pihak tersebut adalah sah.

Dari kasus di atas, penulis menyimpulkan bahwa bentuk perjanjian secara lisan tidak menghalangi keabsahan perjanjiannya di kaca hukum. Hal ini dikarenakan dalam perjanjian yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat tidak ada suatu hal yang dilarang menurut undang-undang, oleh karenanya ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi, baik sah atau tidaknya perjanjian tersebut. Selain itu, dalam suatu perjanjian memiliki asas kebebasan berkontrak (*Freedom of contract*), asas konsensualisme (*Concensualism*), asas kepastian hukum (*Pacta Sunt Servanda*), asas itikad baik (*Good Faith*), serta asas kepribadian (*Personality*) sehingga dapat memperkuat perjanjian secara lisan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dengan adanya itikad baik dan juga kepribadian. Oleh karena itu, perjanjian secara lisan dapat digunakan secara sah.

## **2. Pembuktian dalam Penyelesaian Perjanjian terhadap Wanprestasi Jual Beli Tanah Secara Lisan pada Kasus Perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi**

Wanprestasi dalam perjanjian lisan seringkali terjadi karena tidak ada bukti tertulis yang dapat menguatkan keberadaan perjanjian lisan tersebut. Hal ini memberikan kemudahan bagi salah satu pihak untuk terlibat dalam kecurangan atau wanprestasi. Penggunaan perjanjian lisan sebagai bukti di pengadilan memiliki kekuatan yang signifikan. Ini disebabkan oleh kemampuan perjanjian yang dapat berdiri sendiri dan memiliki daya bukti yang kuat sesuai dengan Pasal 1875 KUHPerdata. Perjanjian tersebut mencakup klausul yang menetapkan kewajiban yang seharusnya dilaksanakan oleh pihak yang terikat, dan perjanjian tersebut menjadi

<sup>3</sup> Desi Syamsiah. 2021. Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuhperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian. *Jurnal Inovasi Penelitian* 2.1: 327-332.

hukum bagi semua pihak yang terlibat. Perjanjian atau akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dianggap sebagai bukti yang andal dan tidak dapat ditolak di pengadilan, kecuali jika terdapat dalil atau bukti yang diajukan oleh pihak lawan yang dapat menentang keabsahan bukti perjanjian tersebut, sesuai dengan ketentuan yang termaktub dalam Pasal 165 HIR.<sup>4</sup>

Pembuktian dalam proses peradilan perdata adalah upaya untuk mencari dan menegakkan kebenaran yang diwujudkan oleh hakim, yang mencakup kebenaran formil (*formeel waarheid*). Alat-alat bukti yang diatur oleh Pasal 284 RBG/1866 KUHPperdata terdiri dari:<sup>5</sup>

1. Alat bukti tertulis atau surat
2. Alat bukti saksi
3. Alat bukti persangkaan
4. Alat bukti pengakuan
5. Alat bukti sumpah

Jika melihat pada ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata tentang syarat sah perjanjian yang telah dijelaskan sebelumnya, tidak ada syarat di dalamnya yang mengharuskan suatu perjanjian dibuat secara tertulis. Dengan kata lain, suatu perjanjian yang diucapkan juga mengikat secara hukum bagi kedua belah pihak. Namun demikian, pihak yang mendalilkan sesuatu biasanya menggunakan surat sebagai alat bukti dalam proses pembuktian perkara perdata. Hal ini dikarenakan dalam hubungan keperdataan, surat atau akta dibuat dengan sengaja untuk memudahkan proses pembuktian jika di kemudian hari terjadi sengketa perdata antara pihak yang terkait.

Dalam hal pembuktian menggunakan perjanjian secara lisan, maka alat-alat bukti lainnya selain alat bukti surat dapat diterapkan.<sup>6</sup> Apabila hanya mengandalkan saksi saja di dalam proses pembuktian, maka yang akan terjadi adalah sulitnya untuk mencapai suatu pembuktian dalam kasus perkara tersebut. Pengajuan alat bukti lain sangatlah krusial dikarenakan dengan adanya alat bukti tersebut, hakim akan dapat memutuskan bahwa perjanjian yang dibuat secara lisan tersebut memiliki kekuatan hukum tetap ataupun tidak.<sup>7</sup> Proses pembuktian suatu perjanjian lisan sangatlah bergantung kepada alat bukti lainnya yang ada seperti contoh dalam perjanjian lisan jual beli, kwitansi yang ada untuk membuktikan bahwa telah terjadi suatu transaksi ataupun hadirnya seorang saksi yang ada dan menyaksikan sendiri perjanjian secara lisan tersebut dibuat.<sup>8</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pindahan Hak, dalam Pasal 37 Ayat (1) dan (2) dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan semacamnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Jika akta tidak dibuat oleh PPAT tersebut kadar kebenarannya akan dianggap cukup jika mendaftarkan pindahan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah secara lisan jika melihat penjelasan pasal tersebut, pada hakikatnya memberikan

<sup>4</sup> Noval Feriansyah. 2023. Kedudukan Hukum Dan Pembuktian Perikatan Lisan. *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2.10, hlm. 3289.

<sup>5</sup> Nur Sa'adah. 2020. Akibat Hukum Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis (Analisis Putusan Nomor: 373/Pdt. G/2016/PN Mdn). *Pamulang Law Review* 1.2: 137-150.

<sup>6</sup> Albert Aries. 2014. Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis. URL: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tentang-pembuktian-perjanjian-tidak-tertulis-lt51938378b81a3/#!> Diakses pada tanggal 22 November 2023.

<sup>7</sup> Billy Dicko Stepanus Harefa. 2016. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 44/pdt. g/2015/pn. yyk). *Privat Law* 4.2: 164680, hlm. 118.

<sup>8</sup> Noval Feriansyah. 2023. Kedudukan Hukum Dan Pembuktian Perikatan Lisan. *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2.10: 3285-3292.

dasar agar dapat memiliki kekuatan hukum yang sama seperti perjanjian tertulis maka perjanjian lebih baik didaftarkan pada PPAT. Hal ini dikarenakan seringkali terjadi masalah hukum terkait kekuatan pembuktian perjanjian jika perjanjian tersebut hanya dilakukan secara lisan.<sup>9</sup> Namun, pada bagian kebenaran perjanjian dianggap cukup jika mendaftar pemindahan hak juga perlu digarisbawahi untuk sama-sama dalam hal ini dapat memberikan kekuatan.

Pada studi kasus yang dibahas penulis berdasarkan Kasus Perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi, perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara lisan dan tidak dibuat dihadapan PPAT ini oleh Majelis Hakim dalam pertimbangannya berpendapat bahwa Penggugat telah dapat membuktikan bukti-bukti surat yang diajukan dalam persidangan. Pun demikian hal ini tidak dapat dibantah dengan bukti sebaliknya merupakan bukti yang lengkap tentang kebenaran posita gugatan Penggugat sehingga gugatan tersebut pada putusannya harus dikabulkan oleh Majelis Hakim.

Adapun seperti yang telah dikatakan sebelumnya bahwa dalam sebuah perjanjian lisan, bukti berupa saksi saja tampaknya tidak begitu cukup untuk dapat meyakinkan hakim atas apa yang dipersengketakan. Sehingga pada kasus ini pun dalam pembuktian diketahui bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian yang dilakukan secara lisan pada awal tahun 2015 dengan objek perjanjian berupa tanah perumahan yang terletak di Jalan Kapten Pierre Tendean Nomor 47, Kelurahan Baruga, Kota Kendari dengan luas 245 M2 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02599. Dibuktikan melalui Surat Pernyataan Tergugat yang dibuat pada 30 November 2015 sebagai jaminan waktu pembayaran/pelunasan kepada Para Penggugat untuk membayar lunas harga tanah dan Ruko tersebut paling lambat pada tanggal 30 Januari 2016.

Pembuktian ini didasari atas Jawaban Tergugat sendiri yang oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal menyatakan bahwa Tergugat telah membayar panjar senilai Rp. 189.000.000,00 (Seratus Delapan Puluh Sembilan Juta Rupiah) yang mana sisanya akan dibayar oleh Tergugat setelah Tergugat menerima harga pembayaran ore nikel. Dengan demikian, Majelis Hakim mencermati dalil ini bahwa Tergugat mengakui dan membenarkan adanya sisa hutang yang belum dibayarkan sampai habis jatuh tempo pada 30 Januari 2016. Dalam hal ini pun Tergugat bahkan telah menambah bangunan pada ruko tersebut seolah-olah tanah dan ruko itu sudah beralih sepenuhnya. Maka jelas Tergugat di sini telah tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhi prestasi atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan dengan belum membayar lunas tanah dan ruko yang menjadi objek jual beli, namun tanah dan ruko justru telah dikuasai oleh Tergugat.

Pun demikian dengan pembuktian tiga orang saksi yang diajukan oleh Para Penggugat melalui keterangannya di persidangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa ada perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat dalam hal jual beli tanah perumahan (ruko) dengan harga senilai Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dan Tergugat pernah mencicil pembayarannya kepada para Penggugat. Kesaksian di dalam kasus ini menjadi penting karena saksi memberikan kepastian kepada hakim tentang peristiwa yang disengketakan, baik secara lisan dan pribadi serta mengenai hal yang dialaminya dan diketahuinya sendiri.<sup>10</sup> Dalam pertimbangan yang dilakukan oleh

<sup>9</sup> Satya Eka Syahputra Thayeb. 2022. Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum. Diss. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).

<sup>10</sup> Tim Hukum Online. 2023. 5 Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata. URL: <https://www.hukumonline.com/berita/a/alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata-lt63d484231db8b/?page=2>. Diakses pada 26 November 2023.

Majelis Hakim, keterangan para saksi saling bersesuaian sehingga dianggap telah memenuhi batas minimal pembuktian dan mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sah menurut hukum.

Berdasarkan bukti-bukti yang dihadirkan oleh Para Penggugat dalam kasus perkara wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, Surat Pernyataan Tergugat dan keterangan tiga orang saksi telah melengkapi apa yang dapat menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam menimbang putusan. Kedua alat bukti tersebut memuat sejalan dengan asas *Unus testis nullus testis* yang mengartikan jika keterangan saksi hanya berdiri sendiri tanpa dukungan alat bukti lainnya maka tidak memiliki kekuatan pembuktian. Dengan begitu, peran hakim juga memiliki kewajiban untuk memperhatikan mengenai beberapa keterangan yang saksi terangkan secara konsisten, kemudian kekonsistenan saksi dalam mengaitkan keterangan dengan alat bukti lainnya. Dari hal ini alasan yang dapat digunakan saksi dalam membuat pernyataan dirasa cukup untuk meyakinkan hakim.

Majelis Hakim dalam putusannya mengenai Kasus Perkara Nomor 40/Pdt.G/2019/PN Kdi mengadili dengan menolak eksepsi Tergugat dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian. Antara lain adalah dengan menyatakan perjanjian jual-beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat dengan objek berupa tanah dan ruko dengan Sertifikat Hak Milik No. 02599 yang dilakukan secara lisan pada awal tahun 2015, yang kemudian disusul dengan Surat Pernyataan Tergugat tertanggal 30-11-2015 adalah sah menurut hukum. Pernyataan ini didasari atas perjanjian yang dilakukan oleh Para Penggugat dan Tergugat yang telah memenuhi ketentuan sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, oleh karena telah ada kesepakatan antara Para Penggugat dan Tergugat terkait jual beli ruko, walaupun dilakukan secara lisan. Dengan itu pula terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat atas tidak dibayar lunasnya tanah dan ruko tersebut hingga melewati tenggat waktu pelunasan sehingga dinyatakan pula batalnya perjanjian tersebut. Tergugat dalam hal ini tidak ada itikad baik dan untuk melunasinya dan tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhi prestasi atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan maka Tergugat dinyatakan cidera janji atau wanprestasi.

Selain itu pula Majelis Hakim menyatakan bahwa uang panjar harga tanah dan ruko yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat II dianggap tidak pernah ada atau uang panjar hangus. Ini dikarenakan dalam hal yang melakukan pembatalan perjanjian berupa wanprestasi adalah pihak pembeli atau Tergugat, maka penjual tidak wajib mengembalikan uang muka (panjar) tersebut. Pun demikian oleh karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dengan tidak melunasi harga ruko kepada Para Penggugat namun telah menempati dan menambah bangunan pada ruko tersebut sedangkan objek sengketa tersebut belum berpindah tangan kepada Tergugat karena Tergugat belum memenuhi prestasinya untuk membayar lunas, maka Majelis Hakim mengadili untuk Tergugat agar menyerahkan kembali tanah dan ruko (obyek perjanjian) sebagaimana tersebut pada petitum nomor 2 di atas kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan tanpa beban apapun.

Jika dilihat dalam kasus perkara, mungkin terlihat seperti gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah benar dan dapat dikabulkan semua oleh Majelis Hakim. Namun dalam putusannya, hakim menolak salah satu petitum yang diajukan oleh Para Penggugat terkait Tergugat yang harus membayar ganti rugi kepada Para Penggugat atas kelalaian Tergugat memenuhi isi perjanjian dan juga telah menguasai obyek perjanjian selama 40 bulan sebesar Rp 400.000.000. Majelis Hakim menilai hal ini tidak

beralasan secara hukum karena tidak ada ditentukan di dalam perjanjian, yang mana hal ini dilakukan secara lisan maupun berdasarkan Surat Pernyataan. Artinya, ketika dilakukan perjanjian tersebut tidak disebutkan berapa lama maksimal batas waktu jika terjadi kelalaian salah satu pihak, sehingga harus ditolak. Selebihnya oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara tersebut.

## Kesimpulan

1. Perjanjian adalah Hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain, dan perjanjian tidak terikat dengan suatu bentuk perjanjian tersebut. Dalam KUHperdata juga tidak dibahas secara sistematis mengenai bentuk perjanjian. Perjanjian bisa dilakukan secara lisan dan tertulis, perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk akta otentik dan akta dibawah tangan, sedangkan perjanjian lisan biasanya hasil dari kesepakatan pihak secara lisan saja. Namun Hakim menilai perjanjian secara lisan tetap memiliki kekuatan hukum dan perjanjian secara lisan tidak menghalangi keabsahan perjanjiannya di kaca hukum. Hal ini dikarenakan dalam perjanjian yang terjadi antara Para Penggugat dan Tergugat tidak ada suatu hal yang dilarang menurut undang-undang, oleh karenanya ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi, baik sah atau tidaknya perjanjian tersebut.
2. Suatu perjanjian yang diucapkan secara lisan mengikat secara hukum bagi kedua belah pihak. Dan dalam sebuah perjanjian lisan, bukti berupa saksi saja tidak cukup kuat untuk dapat meyakinkan hakim atas apa yang dipersengketakan. Sehingga pada kasus ini pun dalam pembuktiannya bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang dilakukan secara lisan pada awal tahun 2015 dan keterangan para saksi saling berketerkaitan sehingga dianggap telah memenuhi batas minimal pembuktian dan mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sah menurut hukum serta alat bukti tersebut memuat sejalan dengan asas *Unus testis nullus testis*.

## Saran

1. Perjanjian yang dilakukan secara lisan memang sah dimata hukum dan berkekuatan Hukum serta dibenarkan, Namun sebaiknya dalam kasus ini jual beli hak atas tanah seharusnya dilakukan secara tertulis dan di hadapan PPAT demi ketertiban administrasi. Karena walaupun perjanjian secara lisan sah dimata hukum, tetap akan mendapatkan kesulitan ketika ingin melakukan pendaftaran balik nama. Hal ini diperkuat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, bahwa peralihan jual beli Hak atas tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta otentik dan akta dibawah tangan yang dibuat oleh PPAT.
2. Dalam hal pembuktian suatu hal yang disengketakan pada perjanjian secara lisan, perjanjian lisan mendapatkan perlindungan yang lemah dengan sesuai kualitas perjanjian yang dibuat para pihak dan perjanjian secara tertulis lebih direkomendasikan, karena kekuatan hukumnya lebih kuat. Oleh karena itu, sebaiknya melakukan jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT supaya jual beli yang dilakukan mendapatkan alat bukti yang otentik dan sebagai langkah preventif jika salah satu pihak ingin melakukan perbuatan Wanprestasi.

**Daftar Pustaka****A. Artikel**

- Feriansyah, Noval. 2023. Kedudukan Hukum Dan Pembuktian Perikatan Lisan. *Jurnal Multidisiplin Indonesia* 2.10: 3285-3292.
- Harefa, Billy Dicko Stepanus, dan Tuhana. 2016. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Apabila Terjadi Wanprestasi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 44/pdt. g/2015/pn. yyk). *Privat Law* 4.2: 164680, hlm. 118.
- Nisya, Vivit C, dan Yuliawan, Indra. 2023. Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Dalam Hubungan Hukum. *ADIL Indonesia Journal* 4 (2).
- Pietter, Aaron, dan Humaira, Lauditta. 2022. Efektivitas Alat Bukti Dalam Pembuktian Suatu Perjanjian Lisan. *Lex Patrimonium* 1.1: 3.
- Pratiwi, Florensia. 2019. Perjanjian Hutang Piutang yang Obyek Jaminannya Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Wilayah Nomor: 6/PTS/Mj. PWN. Prov. DKI Jakarta/VI/2018). *Indonesian Notary* 1.003.
- Sa'adah, Nur. 2020. Akibat Hukum Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis (Analisis Putusan Nomor: 373/Pdt. G/2016/PN Mdn). *Pamulang Law Review* 1.2: 137-150.
- Sumardi, Fauzi, dan Ridho, Mubarak. 2018. Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kerja Yang Dibuat Secara Lisan. *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*.
- Syamsiah, Desi. 2021. Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-Commerce Bila Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuhperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian. *Jurnal Inovasi Penelitian* 2.1: 327-332.
- Tiodor, Patricia C, dan Tjahyani, Murendah. 2023. Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan. *Krisna Law: Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana*.
- Wauran, Regina V. 2020. Kepastian Hukum Perjanjian Secara Lisan Menurut KUHPERDATA Pasal 1338. *Lex Privatum*.

**B. Buku**

- Badrulzaman, Mariam Darius. 2015. Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- H. S. Salim. 2008. Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Miru, Ahmadi. 2007. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1982. Hukum Perikatan. Bandung: Alumni.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1979. Azas-Azas Hukum Perdata. Cetakan 7. Bandung: Sumur Bandung
- Satrio, J. 2014. Wanprestasi. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Simanjuntak, P.N.H. 2007. Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia. Jakarta: Djambatan.

**C. Tesis**

- Thayeb, Satya Eka Syahputra. 2022. Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum. Diss. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).

**D. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

**E. Website**

Aries, Albert. 2014. Tentang Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis. URL: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tentang-pembuktian-perjanjian-tidak-tertulis-lt51938378b81a3/#!> Diakses pada tanggal 22 November 2023.

Hukum Online, Tim. 2023. 5 Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata. URL: <https://www.hukumonline.com/berita/a/alat-bukti-dalam-hukum-acara-perdata-lt63d484231db8b/?page=2>. Diakses pada tanggal November 2023.