

Keabsahan Jual Beli Tanah Secara Lisan dan Kewenangan Hakim dalam Pemberian Kuasa Balik Nama

(The Validity of Oral Land Sale and Purchase Agreements and Judicial Authority in Granting Power of Attorney for Title Transfer)

Agung Iriantoro¹, Kesyandra Meidiana Putri², Rayhan Riadi³, Syamsul Arifin⁴, Jazima Afig Dayana Chan Lase⁵

¹ Faculty of Law, Pancasila University, Indonesia. E-mail: agungiriantoro@univpancasila.ac.id

² Faculty of Law, Pancasila University, Indonesia. E-mail: kesyamei3024089@univpancasila.ac.id

³ Faculty of Law, Pancasila University, Indonesia. E-mail: rayhanri3024181@univpancasila.ac.id

⁴ Faculty of Law, Pancasila University, Indonesia. E-mail: syamsull3024198@univpancasila.ac.id

⁵ Faculty of Law, Pancasila University, Indonesia. E-mail: jazima3024079@univpancasila.ac.id

Abstrak: ketegangan antara konstruksi normatif sistem pertanahan Indonesia yang mewajibkan peralihan hak atas tanah melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pendaftaran, dengan realitas sosial praktik jual beli tanah secara lisan yang tetap berlangsung dan kerap diterima sebagai kebiasaan di masyarakat. Berangkat dari problem keabsahan jual beli tanah lisan dan kebuntuan administratif ketika penjual tidak lagi dapat dihadirkan, penelitian memfokuskan diri pada dua isu utama, yaitu kedudukan jual beli lisan dalam perspektif teori perikatan dan asas konsensualisme, serta legitimasi kewenangan hakim untuk mengakui jual beli tersebut dan memberikan kewenangan kepada pembeli bertindak atas nama penjual dalam rangka balik nama dan tindakan administratif lain. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan telaah sistematis terhadap KUHPerdara, Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta putusan pengadilan yang relevan, disertai rekonstruksi dan pengujian pertimbangan hakim dalam kerangka teori perikatan. Hasil pembahasan menunjukkan bahwa jual beli lisan yang memenuhi syarat sah perjanjian tetap melahirkan hubungan obligatoir yang mengikat penjual dan pembeli, sementara peralihan hak kebendaan tetap menuntut pemenuhan formalitas agraria, sehingga hakim secara kasuistik dapat menjembatani keduanya melalui putusan constitutif yang mengakui jual beli lisan dan memberikan kewenangan balik nama kepada pembeli, dengan tetap menjaga perlindungan terhadap pembeli beritikad baik dan tertib administrasi pertanahan.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah Lisan; Teori Perikatan; Asas Konsensualisme; Kewenangan Hakim; Pendaftaran Hak Atas Tanah

Abstract: The tension between the normative construction of Indonesia's land law system, which mandates that transfers of land rights be carried out through a Land Deed Official's (PPAT) deed and subsequent registration, and the social reality of ongoing oral land sale practices that are frequently accepted as customary in society, forms the central focus of this study. Starting from the problem of the legal validity of oral land sales and the administrative deadlock that arises when the seller can no longer be presented, the research concentrates on two main issues, namely the status of oral sales from the perspective of the law of obligations and the principle of consensualism, and the legitimacy of judicial authority to recognize such sales and to grant the buyer the power to act on behalf of the seller for title transfer and other administrative acts. The method employed is normative juridical legal research, involving a systematic examination of the Indonesian Civil Code, the Basic Agrarian Law, Government Regulation Number 24 of 1997, and relevant court decisions, accompanied by the reconstruction and testing of judicial reasoning within the framework of the law of obligations. The discussion shows that oral land sales which fulfil the requirements for a valid contract still give rise to obligational relationships binding the seller and the buyer, while the transfer of real

rights continues to require compliance with agrarian formalities, so that judges, on a case-by-case basis, may bridge the two through constitutive judgments that recognize oral sales and grant the buyer authority to effect title transfer while maintaining the protection of bona fide purchasers and the orderliness of land administration.

Keywords: *Oral Land Sale and Purchase; Law of Obligations; Principle of Consensualism; Judicial Authority; Registration of Land Rights.*

1. Pendahuluan

Sistem pertanahan Indonesia dibangun di atas fondasi negara hukum yang menghendaki setiap peralihan hak atas tanah berlangsung dalam kerangka norma tertulis yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam arsitektur normatif tersebut, peraturan perundang-undangan menempatkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai instrumen utama yang tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti otentik, tetapi juga sebagai dasar administratif bagi pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Melalui mekanisme ini, negara berupaya menjamin kepastian mengenai siapa pemegang hak, apa objek tanah yang menjadi hak, serta bagaimana riwayat peralihan yang terjadi dari waktu ke waktu. Tertib administrasi pertanahan dipandang sebagai prasyarat penting bagi terciptanya kepastian hukum, perlindungan hak pihak ketiga, dan stabilitas transaksi di sektor pertanahan.¹

Di balik konstruksi normatif yang rapi tersebut, realitas sosial menunjukkan pola yang berbeda. Di banyak daerah, praktik jual beli tanah secara lisan atau di bawah tangan masih lazim dilakukan. Transaksi sering kali berlangsung atas dasar hubungan kepercayaan, kedekatan kekerabatan, atau pertimbangan praktis untuk menghindari prosedur yang dianggap rumit dan biaya yang tidak sedikit. Dalam pola seperti ini, para pihak biasanya menyepakati harga, melakukan pembayaran, dan menyerahkan sertifikat asli kepada pembeli, disertai kesaksian beberapa orang yang dipercaya.² Sejak saat itu, pembeli menguasai tanah, memanfaatkan dan memeliharanya, bahkan terkadang membangun di atasnya, tanpa pernah menuangkan perjanjian tersebut dalam Akta Jual Beli di hadapan PPAT atau melakukan balik nama di kantor pertanahan.

Selama hubungan para pihak tetap harmonis dan tidak ada kepentingan pihak ketiga yang terganggu, situasi tersebut sering dianggap tidak problematik. Namun, persoalan muncul ketika timbul kebutuhan untuk mengurus tindakan administratif, seperti perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan, penggunaan tanah sebagai agunan kredit, atau peralihan hak kepada pihak lain. Pada tahap ini, ketentuan hukum pertanahan mensyaratkan adanya bukti formal berupa akta PPAT dan kehadiran para pihak, khususnya pemilik yang terdaftar dalam sertifikat, di hadapan pejabat yang berwenang. Ketika penjual tidak lagi diketahui keberadaannya, sudah meninggal dunia tanpa ahli waris yang jelas, atau enggan hadir, prosedur administratif tersebut menemui jalan buntu.

¹ Ely Baharini, "Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Otentik Dalam Rancangan KUHAP," *Notary Journal* 5, no. 1 (2025), <https://doi.org/10.19166/nj.v5i1.9945>.

² Arthur Arthur, Hasim Sukanto, and D Napitupulu, "Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa PPAT Dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia," *Jurnal Syntax Admiration* 5, no. 12 (2024), <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i12.1639>.

Konfigurasi ini menimbulkan dilema yang tidak sederhana. Dari perspektif hubungan perdata, pembeli telah memenuhi prestasinya: harga telah dibayar, tanah telah dikuasai dan dimanfaatkan untuk jangka waktu yang panjang, dan tidak ada indikasi adanya itikad buruk. Mengabaikan begitu saja hak pembeli semata-mata karena tidak dipenuhinya bentuk formal akan menimbulkan kesan ketidakadilan. Di sisi lain, sistem administrasi pertanahan dan kepentingan pihak ketiga (misalnya kreditor, calon pembeli berikutnya, atau pemegang hak tanggungan) memerlukan standar formal yang konsisten untuk menjamin bahwa setiap peralihan hak benar-benar tercatat dengan baik dan tidak menimbulkan sengketa baru. Jika semua praktik informal dibiarkan dikukuhkan tanpa batas, tertib administrasi pertanahan justru berisiko terdegradasi.

Di sinilah tampak jelas adanya kesenjangan antara apa yang diidealkan oleh peraturan dan apa yang terjadi dalam praktik. Norma hukum menghendaki perjanjian dan peralihan hak dilaksanakan dengan memenuhi bentuk dan prosedur tertentu, termasuk penggunaan akta otentik dan kewajiban pendaftaran. Sementara itu, praktik sehari-hari menunjukkan bahwa jual beli lisan, kwitansi sederhana, dan transaksi di bawah tangan tetap hidup, bahkan sering menjadi pilihan utama di lingkungan yang memiliki akses terbatas terhadap jasa PPAT atau yang memandang formalitas hukum sebagai beban. Kesenjangan ini bukan sekadar perbedaan antara teks dan praktik, tetapi menyangkut pertanyaan keadilan dan kepastian hukum sekaligus: sejauh mana hak pembeli yang telah beritikad baik dan memenuhi prestasi layak dilindungi, dan sejauh mana kelonggaran terhadap formalitas dapat ditoleransi tanpa mengorbankan ketertiban administrasi.³

Pengadilan kemudian menjadi arena kunci ketika kebuntuan ini tidak dapat diselesaikan melalui jalur administratif biasa. Dalam sejumlah perkara, hakim tidak hanya diminta menyatakan sah atau tidaknya jual beli lisan, tetapi juga dimohonkan untuk memberikan kewenangan kepada pembeli bertindak bagi dan atas nama penjual dalam rangka melakukan balik nama, memperpanjang jangka waktu hak, atau melaksanakan tindakan administratif lain yang secara normal mensyaratkan kehadiran penjual. Putusan-putusan semacam ini secara praktis menjadikan hakim sebagai aktor yang mengkonversi hubungan perikatan yang lahir dari kesepakatan lisan ke dalam bentuk yang dapat diakui oleh sistem administrasi pertanahan. Dalam terminologi sederhana, hakim tidak hanya memutus sengketa, tetapi sekaligus “mengisi” kekosongan formal yang timbul karena absennya salah satu pihak.⁴

Penggunaan kewenangan seperti ini tentu membutuhkan dasar legitimasi yang kuat. Tanpa kerangka analitis yang jelas, ada risiko bahwa hakim justru akan melampaui kewenangannya, menciptakan bentuk-bentuk kuasa yang tidak pernah disepakati para pihak, atau bahkan merusak prinsip kepastian hukum di bidang pertanahan. Di sinilah pentingnya memilih kerangka teori yang tepat untuk membaca dan menilai fenomena tersebut. Penelitian ini secara sadar memilih untuk menggunakan satu teori utama, yaitu

³ Muhamad Irham Husni Mubarak, “Implikasi Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Didasarkan Pada Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan: Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 129/Pdt.G/2016/PN Bks,” *As-Syar’i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 7, no. 3 (2025), <https://doi.org/10.47467/as.v7i3.9096>.

⁴ P Hermawan and Mohammad Fajri Mekka Putra, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/PDT.G/2021/PN BKS),” *PALAR / PAKUAN LAW REVIEW* 8, no. 1 (2022), <https://doi.org/10.33751/palar.v8i1.5001>.

teori perikatan dan asas konsensualisme dalam hukum perdata, sebagai lensa analisis yang memandu keseluruhan pembahasan.

Teori perikatan dalam kerangka KUHPdata menempatkan perjanjian sebagai sumber utama hubungan obligatoir antara para pihak. Suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yakni kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu sebagai objek, dan suatu sebab yang halal. Dalam konteks jual beli, Pasal 1457 KUHPdata menegaskan bahwa jual beli merupakan perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁵ Doktrin konsensualisme menyatakan bahwa jual beli termasuk perjanjian konsensual, yakni lahir dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, tanpa harus menunggu formalitas tertentu, sejauh undang-undang tidak menentukan lain.

Dengan menggunakan teori ini, penelitian ini memposisikan jual beli tanah secara lisan sebagai fenomena yang harus terlebih dahulu dinilai dari sudut sah atau tidaknya sebagai perjanjian. Pertanyaan awal yang diajukan bukan apakah perjanjian tersebut dibuat dengan akta otentik, tetapi apakah keempat syarat sah perjanjian terpenuhi. Jika kesepakatan para pihak dapat dibuktikan, para pihak cakap menurut hukum, objek jelas dan dapat diperdagangkan, serta tidak ada *causa* yang melanggar hukum, maka secara teori perikatan, perjanjian tersebut sah dan menimbulkan hubungan hak dan kewajiban. Ketiadaan akta PPAT dalam perspektif ini tidak serta-merta membatalkan perjanjian, tetapi menempatkannya pada posisi yang dilematis ketika berhadapan dengan sistem pembuktian dan administrasi pertanahan.

Teori perikatan juga memberi kerangka untuk membedakan antara hubungan obligatoir dan hubungan kebendaan. Jual beli lisan yang sah dari perspektif perikatan menimbulkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, dan bagi pembeli untuk membayar harga; namun peralihan hak kebendaan dalam konteks tanah masih harus memenuhi ketentuan khusus hukum agraria, termasuk keharusan akta otentik dan pendaftaran. Dengan demikian, terdapat lapisan ganda: lapisan perikatan yang mengikat para pihak, dan lapisan kebendaan-administratif yang mengikat dan dilindungi dalam sistem pertanahan. Melalui pembedaan ini, dapat dijelaskan mengapa dalam banyak perkara pengadilan mengakui sahnya jual beli lisan di antara para pihak, tetapi tetap memerlukan langkah lanjut untuk menjadikannya dasar pendaftaran hak.

Pemilihan teori perikatan sebagai satu-satunya kerangka analitis juga memberikan ruang untuk menilai secara konsisten peran hakim dalam perkara-perkara semacam ini. Ketika hakim mengeluarkan amar yang menyatakan sah jual beli lisan dan memberi kewenangan kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual, pertanyaan utamanya adalah apakah amar tersebut merupakan konsekuensi logis dari hubungan perikatan yang telah ada, atau apakah hakim menciptakan hubungan baru yang tidak pernah disepakati para pihak. Dalam perspektif teori perikatan, hakim idealnya hanya mengkonstatir keberadaan perjanjian, menafsirkan kehendak para pihak, dan sejauh mungkin menempatkan para pihak pada posisi yang seharusnya mereka tempati jika perjanjian dilaksanakan secara benar, tanpa menambah atau mengurangi substansi perjanjian.

⁵ Mochamad Moro Asih and Tunjung Fitra Wijanarko, "Fungsi Hukum Nota Kesepahaman Sebagai Perikatan Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata)," *SUPREMASI HUKUM* 17, no. 1 (2021): 11–20, <https://doi.org/10.33592/jsh.v17i1.1174>.

Dengan demikian, teori perikatan dan asas konsensualisme dipakai dalam penelitian ini untuk dua tujuan utama. Pertama, menilai kedudukan dan keabsahan jual beli tanah secara lisan dalam sistem hukum perdata Indonesia, dengan memperhatikan syarat sah perjanjian, hubungan antara kesepakatan dan prestasi yang telah dilaksanakan, serta implikasinya terhadap hak dan kewajiban para pihak. Kedua, menilai sejauh mana hakim dapat menggunakan kewenangannya untuk mengakui dan mengkonversi jual beli lisan ke dalam bentuk yang diakui sistem administrasi pertanahan, termasuk melalui pemberian kewenangan kepada pembeli untuk bertindak bagi dan atas nama penjual, tanpa keluar dari prinsip-prinsip dasar hukum perjanjian.

Bertolak dari uraian tersebut, penelitian ini merumuskan dua pertanyaan pokok. Pertama, bagaimana kedudukan dan keabsahan jual beli tanah yang dilakukan secara lisan ditinjau dari teori perikatan dan asas konsensualisme dalam hukum perdata Indonesia, khususnya terkait dengan pemenuhan syarat sah perjanjian dan akibat hukumnya bagi para pihak. Kedua, sejauh mana kewenangan hakim untuk mengakui jual beli lisan dan memberikan kewenangan kepada pembeli untuk bertindak bagi dan atas nama penjual dalam rangka balik nama dan tindakan administratif lainnya dapat dibenarkan dalam kerangka teori perikatan, serta bagaimana implikasinya terhadap perlindungan hak pembeli beritikad baik dan keselarasan dengan kewajiban formal di bidang pertanahan.

Dengan membatasi diri pada satu kerangka teori yang konsisten, penelitian ini diharapkan dapat memberikan analisis yang tajam dan terarah, sekaligus menawarkan parameter normatif yang dapat digunakan oleh hakim, PPAT, dan pejabat pertanahan ketika menghadapi kasus-kasus jual beli tanah secara lisan dengan kondisi penjual yang tidak lagi dapat dihadirkan, sehingga kesenjangan antara norma dan praktik dapat dipersempit tanpa mengorbankan baik keadilan substantif maupun kepastian hukum.

2. Metode

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis normatif, dan penerapannya secara langsung diarahkan untuk membaca, menafsirkan, dan mengkonstruksi norma positif yang mengatur jual beli tanah secara lisan dan kewenangan hakim dalam pemberian kuasa balik nama.⁶ Penelitian yuridis normatif di sini berarti bahwa objek utama kajian adalah teks hukum: ketentuan KUHPertanahan yang mengatur syarat sah perjanjian dan sifat konsensual jual beli, aturan agraria yang mensyaratkan akta PPAT dan pendaftaran hak, serta putusan pengadilan yang menjadi studi kasus di mana jual beli lisan diakui dan pembeli diberi kewenangan bertindak atas nama penjual. Dengan demikian, penelitian tidak melakukan pengumpulan data lapangan atau wawancara, melainkan beroperasi pada level rekonstruksi normatif atas sistem hukum yang sudah ada.

Metode ini diterapkan dengan cara pertama-tama menginventarisasi seluruh peraturan perundang-undangan yang relevan dengan dua isu pokok penelitian, yakni keabsahan jual beli tanah secara lisan dan batas kewenangan hakim dalam memberi kuasa balik nama. Inventarisasi ini tidak berhenti pada penjelasan singkat, tetapi dilanjutkan dengan

⁶ S Denysov and D Zaika, "Legal Characteristics of the Methodology for Assessing the Degree of Correction of Convicted Persons," *Herald of the Association of Criminal Law of Ukraine* 22, no. 2 (2024), <https://doi.org/10.21564/2311-9640.2024.22.315981>.

penafsiran sistematis untuk melihat bagaimana ketentuan KUHPerdota tentang perjanjian dan jual beli berhubungan dengan ketentuan agraria mengenai bentuk dan prosedur peralihan hak atas tanah. Peneliti kemudian membedakan secara metodologis antara lapisan perikatan (hubungan obligatoir antara para pihak) dan lapisan kebendaan-administratif (peralihan hak yang diakui dan dicatat dalam sistem pertanahan), lalu menempatkan jual beli lisan tepat di persimpangan kedua lapisan tersebut. Dari sini, metode yuridis normatif dipakai untuk menilai apakah perjanjian lisan yang memenuhi syarat sah perjanjian sudah cukup untuk melahirkan hubungan hak dan kewajiban, dan pada titik mana ia berhadapan dengan keharusan formal dalam hukum agraria.

Pada saat yang sama, metode yuridis normatif diterapkan terhadap putusan pengadilan yang dijadikan studi kasus dengan cara merekonstruksi secara rinci pertimbangan hukumnya dan mengujinya terhadap kerangka normatif yang telah disusun. Pertimbangan hakim mengenai sahnya jual beli lisan, penggunaan bukti penguasaan fisik, penyerahan sertifikat, dan keterangan saksi dibaca dalam cahaya teori perikatan dan asas konsensualisme, sehingga terlihat apakah hakim konsisten dengan syarat sah perjanjian sebagaimana ditetapkan KUHPerdota.⁷ Demikian pula, amar hakim yang memberikan kewenangan kepada pembeli bertindak atas nama penjual dianalisis sebagai penerapan atau perluasan hubungan perikatan: apakah amar itu sekadar mengaktualisasikan kewajiban penjual yang sudah lahir dari perjanjian, ataukah menciptakan hubungan baru yang tidak pernah disepakati. Seluruh proses ini dilakukan secara kualitatif dengan teknik penalaran hukum, bukan statistik, sehingga setiap kesimpulan lahir dari hubungan logis antara norma, doktrin, dan pertimbangan hakim.

3. Hasil Penelitian

Hubungan hukum antara para pihak dalam perkara yang dikaji bermula dari transaksi jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Penjual dan pembeli mencapai kesepakatan mengenai objek dan harga, pembayaran dilaksanakan, dan sertifikat asli diserahkan kepada pembeli. Sejak saat itu, pembeli menguasai dan memanfaatkan tanah dalam jangka waktu lebih dari dua puluh tahun tanpa adanya keberatan atau sengketa dari pihak lain. Meski demikian, tidak pernah dilakukan balik nama pada sertifikat di kantor pertanahan. Situasi yang semula berjalan tanpa masalah berubah ketika pembeli hendak memperpanjang jangka waktu hak atau melakukan tindakan administratif lain yang mensyaratkan kehadiran pemegang hak yang terdaftar. Pada saat itu, penjual tidak lagi diketahui keberadaannya sehingga kehadirannya di depan PPAT ataupun pemberian kuasa secara biasa menjadi mustahil. Dari konfigurasi faktual inilah permohonan ke pengadilan diajukan, dengan dua tujuan utama, yaitu pengakuan sahnya jual beli lisan dan pemberian kewenangan kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual dalam proses balik nama.

Ketika fakta tersebut ditempatkan dalam kerangka hukum perdata, tampak bahwa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mensyaratkan bentuk tertulis sebagai prasyarat sahnya perjanjian pada umumnya. Pasal 1320 KUHPerdota menekankan empat syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu sebagai objek, dan suatu sebab yang halal. Pasal 1457 KUHPerdota lebih lanjut

⁷ Denysov and Zaika.

mendefinisikan jual beli sebagai perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga tertentu. Literatur dan beberapa studi yuridis yang dikaji menegaskan bahwa perjanjian lisan yang memenuhi syarat sah perjanjian dan dapat dibuktikan patut dipandang sah dan mengikat para pihak sebagaimana perjanjian tertulis. Dalam kasus yang dianalisis, kesepakatan mengenai objek dan harga, pelunasan pembayaran, penyerahan sertifikat asli, dan penguasaan tanah yang berlangsung tanpa sengketa selama periode panjang merupakan rangkaian fakta yang secara kuat mendukung terpenuhinya unsur-unsur tersebut.⁸ Tidak ditemukan indikasi adanya ketidakcakapan, paksaan, atau penipuan, sehingga dalam perspektif teori perikatan, jual beli lisan tersebut dapat dikualifikasi sebagai perjanjian yang sah dan melahirkan hubungan obligatoir antara penjual dan pembeli.

Sekalipun demikian, ketika fokus dialihkan ke hukum agraria dan administrasi pertanahan, lanskap normatif yang muncul berbeda. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merumuskan kewajiban bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan bahwa akta tersebut menjadi dasar pendaftaran peralihan hak pada kantor pertanahan. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, khususnya, menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT, yang memberikan kepastian mengenai identitas para pihak, objek tanah, dan bentuk peralihannya. Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah yang hanya dibuat secara lisan, meskipun sah menurut KUHPerdara, tidak secara otomatis memenuhi persyaratan formal yang ditetapkan oleh hukum agraria untuk mengubah data pendaftaran hak.⁹ Di titik inilah tampak batasan yang tegas, yakni perjanjian lisan dapat melahirkan hak dan kewajiban dalam ranah perikatan, tetapi untuk memperoleh pengakuan dalam sistem pendaftaran tanah diperlukan langkah tambahan yang mengikuti prosedur yang diatur dalam peraturan pertanahan.

Pembedaan antara ranah perikatan dan ranah kebendaan serta ranah administratif ini menjadi kunci dalam analisis yuridis normatif. Jual beli lisan yang sah menimbulkan kewajiban penjual untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli dan hak pembeli untuk menuntut penyerahan tersebut. Namun, peralihan hak kebendaan atas tanah baru diakui secara penuh oleh sistem hukum agraria setelah dipenuhi syarat-syarat formal yang ditentukan oleh Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, terutama kewajiban untuk membuat akta PPAT dan mendaftarkan peralihan hak di kantor pertanahan.¹⁰ Dalam kasus di mana penjual tidak lagi dapat dihadirkan, pemenuhan syarat formal ini menjadi problematik. Di sinilah peran pengadilan menjadi relevan. Dengan bertolak dari hubungan perikatan yang sah, hakim mencari cara untuk mengkonversi kewajiban penjual ke dalam bentuk yang dapat

⁸ A Setiawan, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana, "Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi," *Jurnal* 4, no. 1 (2021): 22–39, <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.133>.

⁹ Agus Sofian, Andi Tira, and Abdurrafai Abdurrafai, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Bima," *Clavia* 23, no. 1 (2025), <https://doi.org/10.56326/clavia.v23i1.5613>.

¹⁰ Annisa Aprilia and Edith M S Ratna, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kota Semarang," *Notarius* 15, no. 1 (2022): 420–29, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46033>.

dioperasionalkan dalam sistem pertanahan, tanpa mengabaikan ketentuan formal yang berlaku.

Pertimbangan hakim dalam putusan yang dianalisis menunjukkan pola kerja yang relatif konsisten dengan kerangka tersebut. Pada tahap awal, hakim melakukan pembacaan deskriptif-yuridis terhadap fakta dan alat bukti, yaitu keterangan saksi yang menyaksikan transaksi, bukti pembayaran harga, penyerahan sertifikat asli kepada pembeli, dan penguasaan tanah yang berlangsung lama tanpa persengketaan. Serangkaian bukti ini dinilai cukup untuk menyimpulkan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli tanah, meskipun tidak dituangkan dalam akta otentik, dan bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Pada tahap berikutnya, hakim menggeser fokus dari pertanyaan apakah perjanjian itu ada dan sah menjadi pertanyaan bagaimana memberi akibat hukum yang efektif terhadap perjanjian tersebut dalam kerangka sistem pertanahan. Dalam konteks ini, amar yang mengakui sahnya jual beli lisan sekaligus memberi kewenangan kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual dalam proses balik nama memperoleh tempatnya.

Dalam kacamata teori perikatan, amar hakim yang memberikan kewenangan kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual dapat dipahami sebagai perwujudan kewajiban yang telah disepakati sebelumnya, bukan sebagai penciptaan hubungan baru yang terlepas dari kehendak para pihak. Perjanjian jual beli lisan telah menempatkan penjual pada posisi wajib menyerahkan hak atas tanah, sedangkan pembeli berhak menerima penyerahan tersebut. Ketika penjual tidak dapat lagi hadir untuk menandatangani akta atau memberikan kuasa secara langsung, hakim menggunakan kewenangannya untuk mengeluarkan putusan yang bersifat konstitutif yang pada hakikatnya menggantikan tindakan hukum yang seharusnya dilakukan oleh penjual, sehingga kewajiban yang lahir dari perikatan tetap dapat dipenuhi. Pendekatan ini menjaga kontinuitas antara kesepakatan awal para pihak dan akibat hukum yang ditimbulkannya, sekaligus memberikan dasar formal bagi kantor pertanahan untuk melakukan balik nama berdasarkan putusan pengadilan, sepanjang putusan tersebut memenuhi ketentuan yang berlaku dalam hukum acara perdata dan hukum agraria.¹¹

Faktor lain yang tampak menonjol dalam konstruksi pertimbangan dan hasil analisis adalah perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Dalam perkara ini, pembeli bukan hanya telah membayar harga dan menerima sertifikat, tetapi juga menguasai dan memelihara tanah selama lebih dari dua dekade tanpa adanya klaim tandingan dari pihak lain. Mengabaikan klaim pembeli dalam posisi demikian semata-mata karena tidak dipenuhinya bentuk formal sejak awal akan menimbulkan ketidakadilan substantif yang sulit diterima. Dengan mengakui jual beli lisan dan memberi kewenangan bagi pembeli untuk mengurus balik nama, pengadilan pada dasarnya memberikan perlindungan terhadap ekspektasi yang sah dan mencegah pihak beritikad baik dirugikan oleh kekosongan formalitas.¹² Analisis normatif mengonfirmasi bahwa perlindungan ini sejalan dengan tujuan hukum perjanjian untuk menjamin bahwa hak yang lahir dari kesepakatan dan prestasi yang telah dilaksanakan tidak tereduksi hanya karena kelemahan bentuk,

¹¹ Yusantika Mauludina Riyanti, K Kamarullah, and Alhadiansyah Alhadiansyah, "Analisis Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Di Sahkan Oleh Pengadilan," *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal* 2, no. 2 (2024), <https://doi.org/10.26418/tabj.v2i2.78536>.

¹² Zulfikar Madyasta Aprilio and Anna Silviana, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023), <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2457>.

selama perlindungan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan eksplisit peraturan perundang-undangan.

Meskipun begitu, seluruh rangkaian ini tidak boleh dipahami sebagai pengabaian terhadap prinsip formalitas dalam hukum agraria. Ketentuan mengenai kewajiban pembuatan akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak tetap menjadi pilar tertib administrasi pertanahan yang tidak dapat dinegosiasikan secara umum. Oleh karena itu, amar yang mengakui jual beli lisan dan memberikan kewenangan balik nama kepada pembeli perlu dipandang sebagai solusi kasuistik yang bergantung pada bukti dan kondisi konkret, bukan sebagai pola yang dapat diterapkan tanpa batas. Analisis yuridis normatif mendorong agar penggunaan kewenangan semacam ini dibatasi pada situasi di mana bukti mengenai adanya perjanjian dan pelaksanaan prestasi sangat kuat, tidak ada keberatan dari pihak lain, dan tidak terdapat indikasi bahwa hak pihak ketiga akan dirugikan. Dengan pembatasan demikian, keseimbangan antara keadilan bagi pembeli beritikad baik dan kepastian hukum bagi seluruh pelaku transaksi tanah tetap dapat dipertahankan.

Dari rangkaian uraian tersebut, tampak dengan lebih jelas posisi jual beli lisan dalam sistem hukum Indonesia. Jual beli yang dilakukan secara lisan dapat diakui sah sebagai perjanjian dan melahirkan hubungan perikatan yang mengikat para pihak, namun untuk memperoleh pengakuan dalam sistem pendaftaran tanah tetap dibutuhkan peran aktif pengadilan dalam bentuk putusan yang mengkonversi hubungan perikatan ke dalam format administratif yang dapat diterima oleh sistem pertanahan. Kewenangan hakim untuk memberikan kuasa balik nama kepada pembeli menemukan legitimasinya sejauh dipahami sebagai instrumen untuk menegakkan perjanjian dan melindungi pihak beritikad baik, tanpa meruntuhkan prinsip formalitas yang menjadi dasar tertib administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

4. Pembahasan

Pembahasan ini berangkat dari pandangan bahwa perikatan dan asas konsensualisme menempatkan kesepakatan para pihak sebagai inti lahirnya perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 mensyaratkan kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu sebagai objek, dan suatu sebab yang halal untuk sahnya suatu perjanjian, sedangkan Pasal 1457 mendefinisikan jual beli sebagai perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya untuk membayar harga tertentu. Tafsir doktrinal atas asas konsensualisme menegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat sejak tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok, tanpa menjadikan bentuk tertulis sebagai unsur esensial. Dalam kerangka ini, jual beli tanah yang dilakukan secara lisan namun memenuhi unsur kesepakatan, dilaksanakan oleh pihak-pihak yang cakap, menyangkut objek yang jelas, dan tidak melanggar hukum, patut dipandang sebagai perjanjian yang sah dan mengikat. Jika hukum hanya menghargai bentuk tertulis dan mengabaikan kesepakatan

yang sudah dilaksanakan, maka hukum tergelincir menjadi mekanisme yang melindungi formalitas semata, bukan substansi kehendak para pihak.¹³

Di sisi lain, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terutama Pasal 37, mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan bahwa pendaftaran dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dengan cara pandang ini, sistem pendaftaran tanah dibangun sebagai instrumen publik untuk menjamin keterbukaan dan kepastian status hak, melindungi pihak ketiga, dan mencegah sengketa. Karakter normatifnya berbeda dari hukum perjanjian yang berorientasi pada hubungan antar subjek tertentu.¹⁴ Ketegangan muncul ketika jual beli yang sah secara perikatan tidak memenuhi syarat formal yang dituntut oleh hukum agraria. Di sini, terlihat ada dua nilai yang sama-sama sah, yaitu penghormatan terhadap kesepakatan privat dan pemeliharaan kepastian administrasi publik. Tantangannya adalah menemukan titik temu yang adil, sehingga formalitas tidak dijadikan alasan untuk meniadakan kesepakatan yang sah, dan kesepakatan tidak dijadikan alasan untuk mengabaikan tata tertib pendaftaran.

Jika fokus diarahkan pada hubungan konkret antara penjual dan pembeli dalam jual beli tanah secara lisan, teori perikatan memberikan pijakan yang kuat. Pembeli yang telah membayar harga, menerima sertifikat, dan menguasai tanah dalam jangka waktu panjang telah melaksanakan prestasi utama yang menjadi tanggungannya. Penjual yang menerima pembayaran pada prinsipnya terikat untuk menyempurnakan peralihan hak, termasuk memenuhi proses formal apabila diperlukan.¹⁵ Dalam sudut pandang ini, ketika penjual menghilang atau tidak dapat lagi menjalankan kewajiban tersebut, pembeli berada dalam posisi yang dirugikan. Menutup jalan bagi pembeli untuk memperoleh pengakuan administratif atas haknya hanya karena kekurangan bentuk awal sama artinya dengan membiarkan ketidakseimbangan dalam perikatan. Asas kebebasan berkontrak dan asas iktikad baik sebagaimana tersirat dalam Pasal 1338 KUHPerdata mensyaratkan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dan harus dilaksanakan dengan iktikad baik, sehingga pelaksanaan kewajiban tidak boleh digugurkan hanya karena ketidaksempurnaan formal yang tidak mengubah substansi kesepakatan.

Kedudukan pembeli beritikad baik memperkuat arah ini. Kajian mengenai perlindungan terhadap pembeli beritikad baik menyebut bahwa pembeli yang bertindak tanpa mengetahui cacat pada objek, melakukan langkah wajar untuk memeriksa keabsahan transaksi, dan memenuhi prestasinya, layak memperoleh perlindungan hukum. Dalam konteks jual beli lisan, pembeli yang menguasai tanah bertahun-tahun tanpa sengketa, membayar harga, dan memegang sertifikat berada dalam posisi yang sangat dekat dengan profil pembeli beritikad baik tersebut. Jika dalam keadaan demikian hukum tetap menutup kemungkinan formal bagi pembeli untuk mendaftarkan haknya, maka keadilan

¹³ Ramadhan Guntur Widodo, "Penerapan Asas Konsensualisme Dan Penyelesaian Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli Online," *Ethics and Law Journal: Business and Notary* 1, no. 1 (2024), <https://doi.org/10.61292/eljbn.124>.

¹⁴ Shinta Andriyani, A Rahman, and W Wahyuningsih, "Hak Dan Kewajiban Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Desa Jatisela Kecamatan Gunungsari Kabupaten Lombok Barat)," *Empiricism Journal* 4, no. 1 (2023), <https://doi.org/10.36312/ej.v4i1.1297>.

¹⁵ Sarno et al., "Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli," *Notarius* 14, no. 2 (2021), <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43802>.

substantif dikorbankan demi formalitas yang justru terlambat ditegakkan. Pendekatan yang lebih seimbang mengharuskan formalitas dipakai untuk memperbaiki keadaan, bukan untuk memperparah kerentanan pihak yang telah bertindak jujur.

Dalam situasi seperti itu, hakim memegang peran kunci. Ketika berhadapan dengan bukti bahwa telah terjadi jual beli lisan yang memenuhi syarat sah perjanjian dan dilaksanakan dengan iktikad baik, hakim memiliki dua kemungkinan arah putusan. Ia dapat menolak memberi jalan administratif karena tidak adanya akta PPAT, atau ia dapat mengakui sahnya jual beli lisan dan kemudian membuka jalan administratif melalui amar yang memberikan kewenangan kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual dalam proses balik nama.¹⁶ Teori perikatan dan asas konsensualisme, jika dibaca secara konsisten, mendorong hakim ke arah yang kedua. Pengakuan terhadap jual beli lisan tidak menciptakan hubungan baru, tetapi menegaskan hubungan yang sudah ada. Pemberian kewenangan kepada pembeli untuk bertindak bagi penjual dapat dilihat sebagai perwujudan paksa kewajiban penjual untuk menyerahkan hak atas tanah, kewajiban yang lahir pada saat perjanjian itu dibuat dan dilaksanakan.

Namun, perlu juga diakui bahwa langkah memberi kewenangan semacam itu bukan tanpa risiko. Sistem pendaftaran tanah bergantung pada kejelasan dan keandalan data. Jika klaim jual beli lisan yang lemah dibiarkan masuk ke sistem tanpa verifikasi ketat, potensi sengketa dan tumpang tindih hak akan meningkat. Untuk menghindari hal ini, penggunaan kewenangan hakim perlu dibatasi oleh standar pembuktian yang tinggi. Hakim sepatutnya hanya memberikan amar yang mengakui jual beli lisan dan memberi kewenangan balik nama ketika bukti yang diajukan menunjukkan rangkaian yang koheren, misalnya adanya saksi yang meyakinkan, dokumen pembayaran, penyerahan sertifikat asli, serta penguasaan tanah yang berlangsung lama tanpa protes. Selain itu, hakim harus memastikan bahwa tidak ada pihak lain yang mengajukan klaim sah atas objek yang sama dan bahwa tidak terdapat indikasi hak pihak ketiga yang akan dirugikan. Dalam konfigurasi seperti ini, peran hakim menjadi jembatan antara perikatan dan kebendaan, tanpa meruntuhkan struktur kepastian yang dibangun melalui PP Nomor 24 Tahun 1997.

Dari sudut pandang tujuan sistemik, kewajiban akta PPAT dan pendaftaran yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tidak dapat diabaikan. Peraturan ini lahir untuk mendukung pembangunan nasional yang membutuhkan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Akan tetapi, penerapannya terhadap peristiwa yang telah lama berlangsung dan diikuti oleh pelaksanaan kesepakatan secara penuh memerlukan sentuhan yang lebih lentur. Formalitas yang dirancang untuk mencegah sengketa tidak boleh menjadi sumber sengketa baru atau alasan untuk menolak mengakui hak yang sudah terbentuk. Dalam kerangka ini, rekomendasi yang dapat diajukan adalah bahwa peraturan pelaksanaan, baik melalui pedoman teknis Badan Pertanahan Nasional maupun melalui harmonisasi yurisprudensi, semestinya membuka ruang pengakuan terhadap putusan pengadilan yang sudah menyatakan sahnya jual beli lisan. Putusan demikian dapat dipandang sebagai alat bukti formal substitusi dalam kondisi luar biasa, terutama ketika akta PPAT tidak mungkin lagi dibuat karena penjual tidak dapat ditemukan.

¹⁶ Hermawan and Putra, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/PDT.G/2021/PN BKS)."

Dalam perspektif teori perikatan, langkah ini masih sejalan dengan asas konsensualisme. Asas tersebut menekankan bahwa kontrak lahir dari kesepakatan, sementara instrumen seperti akta dan pendaftaran hanyalah cara untuk memproyeksikan kehendak itu ke dalam ranah yang lebih luas. Jika kehendak itu sudah jelas dan pelaksanaannya sudah berlangsung, hukum yang mengabaikannya hanya karena ketiadaan akta pada awalnya akan tampak tidak konsisten dengan roh asas konsensualisme sendiri. Dengan demikian, garis besar preskriptif yang dapat dirumuskan adalah bahwa formalitas harus diberi fungsi yang bersifat korektif dan preventif, bukan destruktif terhadap hubungan perikatan yang sah.

Berangkat dari seluruh pemikiran tersebut, beberapa arah rekomendasi dapat dipetakan. Pertama, di tingkat praktik peradilan, hakim sebaiknya memberikan pengakuan terhadap jual beli lisan yang terbukti memenuhi syarat sah perjanjian dan telah dilaksanakan dengan iktikad baik, serta tidak ragu menggunakan kewenangannya untuk memerintahkan agar pembeli diberi hak bertindak atas nama penjual dalam rangka menyempurnakan peralihan hak. Kedua, di tingkat pengaturan administratif, lembaga pertanahan dapat menyusun pedoman yang secara eksplisit menerima putusan pengadilan semacam itu sebagai dasar pendaftaran peralihan hak dalam kondisi luar biasa, dengan tetap mensyaratkan pemeriksaan tambahan apabila diperlukan. Ketiga, di tingkat kebijakan, perlu upaya serius untuk menurunkan hambatan praktis terhadap penggunaan akta PPAT dan pendaftaran, sehingga masyarakat lebih terdorong mematuhi prosedur formal sejak awal dan kebutuhan akan koreksi yudisial berkurang. Keempat, di tingkat doktrin, kajian mengenai integrasi asas konsensualisme ke dalam hukum agraria perlu terus dikembangkan, agar perikatan yang lahir dari kesepakatan tidak terputus begitu saja ketika memasuki ranah kebendaan dan administrasi.

Dengan pola demikian, teori perikatan dan asas konsensualisme tidak hanya berfungsi sebagai perangkat analitis, tetapi menjadi dasar normatif yang menuntun arah pembaruan praktik dan kebijakan.¹⁷ Jual beli tanah secara lisan yang memenuhi syarat sah perjanjian dan dilaksanakan dengan iktikad baik tidak harus diposisikan sebagai anomali yang harus dihapus, melainkan sebagai realitas sosial yang menuntut respon hukum yang proporsional dan berimbang. Hakim, pejabat pertanahan, dan pembentuk peraturan dapat mengambil pelajaran bahwa keadilan kontraktual dan kepastian administrasi bukanlah tujuan yang saling meniadakan, selama teori yang mendasari keduanya dipahami dan dioperasionalkan dengan sensitif terhadap konteks dan fakta. Dalam kerangka itulah rekomendasi preskriptif ini bergerak, yakni menuju sistem pertanahan yang tegas dalam menuntut formalitas ke depan, tetapi juga adil dalam merawat kesepakatan yang telah lahir dan dilaksanakan di masa lalu.

5. Simpulan

Jual beli tanah yang dilakukan secara lisan, sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUHPperdata, tetap sah dan melahirkan hubungan perikatan yang mengikat para pihak, meskipun tidak disertai pemenuhan formalitas pertanahan sejak awal. Kesepakatan mengenai objek dan harga, kecakapan para pihak, kejelasan objek, serta

¹⁷ Feby Amalia Hutabarat and Paramita Prananingtyas, "Konsekuensi Yuridis Asas Konsensual Dalam Pasal 1320 KUHPperdata (Studi Pada Kasus Pembatalan PPJB)," *Notarius* 16, no. 1 (2022), <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.48109>.

causa yang halal menempatkan penjual dalam posisi wajib menyerahkan hak atas tanah dan memberi hak kepada pembeli untuk menuntut pelaksanaan kewajiban tersebut. Ketiadaan akta PPAT dan pendaftaran tidak membatalkan perjanjian, tetapi menimbulkan kesulitan ketika hak itu hendak diakui dalam sistem administrasi pertanahan yang mensyaratkan bentuk formal tertentu. Di sisi lain, rezim agraria melalui Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menuntut akta PPAT dan pendaftaran peralihan hak sebagai syarat untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan pihak ketiga, sehingga perjanjian lisan yang sah secara perikatan tidak otomatis memadai sebagai dasar balik nama. Dalam ruang ketegangan antara keadilan kontraktual bagi pembeli beritikad baik dan kepastian formal inilah peran hakim menjadi sentral. Pembahasan menunjukkan bahwa hakim berwenang mengakui sahnya jual beli lisan dan, dalam kondisi tertentu, memberikan kewenangan kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual dalam proses balik nama sebagai bentuk konkretisasi kewajiban penjual, dengan catatan hanya dilakukan apabila bukti mengenai perjanjian dan pelaksanaan prestasi sangat kuat dan tidak ada hak pihak ketiga yang dikorbankan. Dengan pendekatan demikian, hubungan perikatan yang lahir dari jual beli lisan tetap memperoleh perlindungan, sementara prinsip formalitas dalam sistem pendaftaran tanah tetap terjaga, sehingga keseimbangan antara keadilan substantif dan tertib administrasi dapat dipertahankan.

6. Referensi

- Andriyani, Shinta, A Rahman, and W Wahyuningsih. "Hak Dan Kewajiban Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pendaftaran Tanah (Desa Jatisela Kecamatan Gunungsari Kabupaten Lombok Barat)." *Empiricism Journal* 4, no. 1 (2023). <https://doi.org/10.36312/ej.v4i1.1297>.
- Aprilia, Annisa, and Edith M S Ratna. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kota Semarang." *Notarius* 15, no. 1 (2022): 420–29. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46033>.
- Aprilio, Zulfikar Madyasta, and Anna Silviana. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan." *AL-MANHAIJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023). <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2457>.
- Arthur, Arthur, Hasim Sukamto, and D Napitupulu. "Implikasi Hukum Transaksi Jual Beli Tanah Tanpa PPAT Dalam Konteks Hukum Agraria Indonesia." *Jurnal Syntax Admiration* 5, no. 12 (2024). <https://doi.org/10.46799/jsa.v5i12.1639>.
- Asih, Mochamad Moro, and Tunjung Fitra Wijanarko. "Fungsi Hukum Nota Kesepahaman Sebagai Perikatan Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)." *SUPREMASI HUKUM* 17, no. 1 (2021): 11–20. <https://doi.org/10.33592/jsh.v17i1.1174>.
- Baharini, Ely. "Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Otentik Dalam Rancangan KUHP." *Notary Journal* 5, no. 1 (2025). <https://doi.org/10.19166/nj.v5i1.9945>.
- Denysov, S, and D Zaika. "Legal Characteristics of the Methodology for Assessing the Degree of Correction of Convicted Persons." *Herald of the Association of Criminal Law of Ukraine* 22, no. 2 (2024). <https://doi.org/10.21564/2311-9640.2024.22.315981>.
- Hermawan, P, and Mohammad Fajri Mekka Putra. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Yang Beritikad Baik Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 226/PDT.G/2021/PN BKS)." *PALAR / PAKUAN LAW REVIEW* 8, no. 1 (2022). <https://doi.org/10.33751/palar.v8i1.5001>.

- Hutabarat, Feby Amalia, and Paramita Prananingtyas. "Konsekuensi Yuridis Asas Konsensual Dalam Pasal 1320 KUHPdata (Studi Pada Kasus Pembatalan PPJB)." *Notarius* 16, no. 1 (2022). <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.48109>.
- Mubarok, Muhamad Irham Husni. "Implikasi Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Didasarkan Pada Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan: Studi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 129/Pdt.G/2016/PN Bks." *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 7, no. 3 (2025). <https://doi.org/10.47467/as.v7i3.9096>.
- Riyanti, Yusantika Mauludina, K Kamarullah, and Alhadiansyah Alhadiansyah. "Analisis Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Yang Di Sahkan Oleh Pengadilan." *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal* 2, no. 2 (2024). <https://doi.org/10.26418/tabj.v2i2.78536>.
- Sarno, Sonya Putri Oktavia M, Budi Santoso, and A Prasetyo. "Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." *Notarius* 14, no. 2 (2021). <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43802>.
- Setiawan, A, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana. "Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi." *Jurnal* 4, no. 1 (2021): 22–39. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.133>.
- Sofian, Agus, Andi Tira, and Abdurrafai Abdurrafai. "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Bima." *Clavia* 23, no. 1 (2025). <https://doi.org/10.56326/clavia.v23i1.5613>.
- Widodo, Ramadhan Guntur. "Penerapan Asas Konsensualisme Dan Penyelesaian Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli Online." *Ethics and Law Journal: Business and Notary* 1, no. 1 (2024). <https://doi.org/10.61292/eljbn.124>.