

## Upaya Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Penjaminan Hak atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Lisan

Ni Putu Christina Elzaputri Rahayu<sup>1\*</sup>, I Gusti Bagus Suryawan<sup>2</sup>, I.B. Gede Agustya Mahaputra<sup>3</sup>

<sup>1-3</sup>Magister Kenotariatan, Fakultas Pascasarjana, Universitas Warmadewa, Indonesia

\*Korespondensi penulis: [ChristynaElzaa@gmail.com](mailto:ChristynaElzaa@gmail.com)

**Abstract.** *This study aims to examine the legal status, evidentiary strength, and effectiveness of litigation in resolving disputes arising from oral agreements concerning the use of land rights as collateral within the Indonesian legal system. The research is motivated by the inconsistency between the Indonesian Civil Code, which recognizes the validity of oral agreements based on the principle of consensualism, and Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights, which requires specific formal procedures for establishing land rights as debt security. This study employs a normative legal research method using statutory, conceptual, and case approaches. The analysis is based on primary, secondary, and tertiary legal materials examined through qualitative methods. The findings reveal that oral agreements concerning land rights as collateral are legally valid and binding under civil law, provided they satisfy the legal requirements stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. Nevertheless, such agreements only create obligatory legal relationships and cannot establish proprietary security rights in the form of Mortgage Rights because they do not fulfill the formal requirements of executing a Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) and registering it with the land office. Furthermore, the evidentiary value of oral agreements is relatively weak due to the absence of authentic written evidence, making proof heavily dependent on witness testimony, party admissions, and other evidence presented during litigation. Therefore, harmonizing the relevant legal framework is essential to ensure greater legal certainty, justice, and legal protection for all parties.*

**Keywords:** *Dispute; Land Rights; Legal Protection; Mortgage Rights; Oral Agreement.*

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kedudukan hukum, kekuatan pembuktian, serta efektivitas penyelesaian sengketa terhadap perjanjian penjaminan hak atas tanah yang dibuat secara lisan dalam sistem hukum Indonesia. Kajian ini dilatarbelakangi oleh adanya ketidakselarasan norma antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengakui keabsahan perjanjian lisan berdasarkan asas konsensualisme dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mewajibkan pemenuhan persyaratan formal dalam pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Data diperoleh dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian penjaminan hak atas tanah yang dibuat secara lisan tetap sah dan mengikat secara perdata sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akan tetapi, perjanjian tersebut hanya menimbulkan hubungan hukum yang bersifat obligatoir dan tidak dapat melahirkan Hak Tanggungan karena tidak memenuhi syarat formal berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftaran pada kantor pertanahan. Selain itu, kekuatan pembuktian perjanjian lisan relatif lemah karena bergantung pada saksi, pengakuan para pihak, serta alat bukti lain di persidangan. Penyelesaian sengketa melalui litigasi juga belum sepenuhnya memberikan perlindungan hukum yang optimal akibat kendala pembuktian dan belum harmonisnya pengaturan hukum. Oleh karena itu, diperlukan harmonisasi regulasi guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak.

**Kata Kunci:** Hak Atas Tanah; Hak Tanggungan; Perjanjian Lisan; Perlindungan Hukum; Sengketa.

### 1. LATAR BELAKANG

Indonesia merupakan negara hukum (*rechtsstaat*) yang menjunjung tinggi kepastian, keadilan, dan ketertiban dalam setiap aspek kehidupan bermasyarakat. Segala bentuk kepemilikan, termasuk atas tanah dan bangunan, diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960,

yang memberikan dasar hukum mengenai hak, kewajiban, serta tata cara penguasaan, pemanfaatan, dan pemindahan hak atas tanah. Pengaturan ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum bagi setiap warga negara, menghindari konflik kepemilikan, dan memastikan penggunaan sumber daya alam secara adil serta berkelanjutan.

Manusia sebagai makhluk sosial pada hakikatnya tidak dapat hidup sendiri tanpa berinteraksi dengan orang lain dalam kehidupan bermasyarakat. Interaksi tersebut menimbulkan berbagai hubungan hukum yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia, baik kebutuhan ekonomi, sosial, maupun kepentingan lainnya. Hubungan hukum tersebut pada umumnya diwujudkan dalam bentuk perjanjian yang disepakati oleh para pihak yang terlibat. Perjanjian merupakan instrumen hukum yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat karena melalui perjanjian para pihak dapat mengatur hak dan kewajiban masing-masing secara jelas dan mengikat. Ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menjadi dasar utama bagi pengaturan hubungan hukum privat. Perjanjian tidak hanya dipahami sebagai suatu bentuk kesepakatan formal yang dituangkan secara tertulis, tetapi juga dapat terjadi secara lisan sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, dalam praktik kehidupan masyarakat, berbagai bentuk perjanjian sering kali dilakukan secara sederhana, bahkan hanya melalui kesepakatan lisan tanpa disertai bukti tertulis yang kuat.

Salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi dalam praktik masyarakat adalah perjanjian yang berkaitan dengan penjaminan atau pemberian jaminan terhadap suatu utang. Dalam sistem hukum Indonesia, jaminan merupakan instrumen hukum yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan bagi kreditur terhadap pelunasan utang debitur. Konsep mengenai jaminan ini diatur dalam berbagai ketentuan hukum, baik dalam hukum perdata maupun dalam peraturan perundang-undangan lainnya. Secara umum, jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan. Dalam praktiknya, jaminan kebendaan sering kali menggunakan objek berupa benda tidak bergerak, salah satunya adalah tanah. Tanah memiliki nilai ekonomi yang tinggi sehingga sering dijadikan sebagai objek jaminan dalam berbagai transaksi utang piutang. Penggunaan tanah sebagai objek jaminan pada dasarnya memerlukan pengaturan hukum yang jelas agar dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

Pengaturan mengenai hak atas tanah dalam sistem hukum Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan istilah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Undang-undang ini menjadi

landasan utama dalam pengaturan mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia, termasuk mengenai penguasaan, pemanfaatan, serta perlindungan hukum terhadap tanah. Penggunaan tanah sebagai objek jaminan secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Undang-undang ini mengatur mengenai lembaga jaminan kebendaan yang dikenal dengan istilah Hak Tanggungan.

Ketentuan ini menunjukkan bahwa pembebanan hak tanggungan merupakan mekanisme hukum yang memberikan jaminan kepastian bagi kreditur dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dalam praktiknya, pembebanan hak tanggungan harus dilakukan melalui prosedur tertentu, termasuk pembuatan akta oleh pejabat yang berwenang dan pendaftaran pada kantor pertanahan. Namun demikian, dalam kehidupan masyarakat masih sering ditemukan praktik penjaminan tanah yang dilakukan secara sederhana melalui perjanjian lisan tanpa mengikuti prosedur hukum yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Kondisi inilah yang kemudian berpotensi menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari, khususnya terkait dengan keabsahan dan kekuatan mengikat dari perjanjian lisan yang dijadikan dasar penjaminan hak atas tanah.

Prinsip dasar yang mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan empat syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal tersebut menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu; dan suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut merupakan unsur fundamental yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Dua syarat pertama, yaitu kesepakatan dan kecakapan, sering disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan para pihak yang membuat perjanjian. Sementara itu, dua syarat penggunaan lainnya, yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, disebut sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan objek dan tujuan dari perjanjian tersebut. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum perdata Indonesia memberikan kerangka normatif yang jelas mengenai keabsahan suatu perjanjian, termasuk perjanjian yang dilakukan secara lisan. Selain ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian, hukum perdata Indonesia juga mengenal asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan syarat-syarat perjanjian yang mereka buat.

Kebebasan dalam membuat perjanjian tersebut juga membuka kemungkinan bagi masyarakat untuk melakukan perjanjian secara sederhana, termasuk melalui kesepakatan yang dilakukan secara lisan. Dalam praktik kehidupan sehari-hari, perjanjian lisan sering kali dipilih karena dianggap lebih praktis, cepat, serta didasarkan pada kepercayaan antara para pihak. Meskipun tidak dituangkan dalam bentuk tertulis, perjanjian lisan pada dasarnya tetap dapat memiliki kekuatan hukum sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kesepakatan para pihak menjadi unsur yang sangat penting karena menjadi dasar terbentuknya hubungan hukum antara mereka. Namun demikian, perjanjian lisan sering menimbulkan permasalahan dalam hal pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Ketiadaan bukti tertulis sering kali menyulitkan pihak yang dirugikan untuk membuktikan adanya hubungan hukum yang telah disepakati sebelumnya.

Bukti tulisan memiliki kedudukan yang sangat penting dalam proses pembuktian di pengadilan. Dalam praktik hukum, perjanjian tertulis sering kali dianggap memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan dengan perjanjian lisan. Dalam sengketa yang berkaitan dengan perjanjian lisan, para pihak biasanya harus mengandalkan alat bukti lain seperti keterangan saksi atau pengakuan pihak lawan untuk membuktikan adanya kesepakatan yang telah terjadi. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun hukum tidak melarang adanya perjanjian lisan, namun dari segi pembuktian perjanjian tersebut memiliki tingkat kerentanan yang lebih tinggi apabila dibandingkan dengan perjanjian tertulis.

Hukum Indonesia pada dasarnya telah mengatur mekanisme khusus yang harus dipenuhi agar suatu tanah dapat dijadikan sebagai jaminan utang secara sah. Ketentuan tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pemberian hak tanggungan tidak dapat berdiri sendiri, melainkan harus didasarkan pada suatu perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang. Selain itu, proses pembebanan hak tanggungan harus dilakukan melalui prosedur hukum tertentu agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Pembebanan hak tanggungan harus dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Keberadaan akta tersebut memiliki fungsi penting sebagai alat bukti yang kuat mengenai adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu tanah. Dengan demikian, secara normatif hukum telah mengatur bahwa penjaminan tanah sebagai jaminan utang harus dilakukan melalui mekanisme formal yang jelas. Tujuan dari pengaturan

tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan para pihak, serta mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa: “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.” Pendaftaran tersebut merupakan tahap penting dalam proses pembebanan hak tanggungan karena sejak saat didaftarkan hak tanggungan tersebut maka hak tersebut dianggap telah lahir dan memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga. Pendaftaran ini juga bertujuan untuk memberikan kepastian hukum mengenai status tanah yang dijadikan sebagai jaminan. Dengan adanya sistem pendaftaran tersebut, masyarakat dapat mengetahui apakah suatu bidang tanah sedang dibebani dengan hak tanggungan atau tidak. Hal ini menjadi sangat penting dalam rangka melindungi kepentingan pihak-pihak yang mungkin akan melakukan transaksi hukum terhadap tanah tersebut.

Meskipun secara normatif hukum telah mengatur secara jelas mengenai prosedur penjaminan tanah melalui mekanisme hak tanggungan, dalam praktik kehidupan masyarakat sering kali ditemukan bentuk penjaminan tanah yang dilakukan secara informal. Penjaminan tersebut biasanya dilakukan berdasarkan hubungan kepercayaan antara para pihak, terutama dalam hubungan utang piutang yang terjadi di lingkungan keluarga, kerabat, maupun masyarakat setempat. Dalam praktik tersebut, pihak debitur sering kali menyerahkan sertifikat tanah atau hanya memberikan janji secara lisan bahwa tanahnya akan dijadikan sebagai jaminan atas utang yang diterimanya. Kesepakatan semacam ini pada umumnya tidak dituangkan dalam bentuk akta otentik maupun tidak didaftarkan pada kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Akibatnya, hubungan hukum yang timbul dari kesepakatan tersebut menjadi tidak memiliki kepastian hukum yang kuat.

Praktik penjaminan tanah berdasarkan perjanjian lisan tersebut berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum apabila terjadi perselisihan antara para pihak. Sengketa biasanya muncul ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, misalnya ketika debitur tidak melunasi utangnya atau ketika terjadi perbedaan penafsiran mengenai isi kesepakatan yang telah dibuat. Dalam kondisi seperti ini, pihak yang merasa dirugikan sering kali mengalami kesulitan untuk menuntut haknya karena tidak adanya bukti tertulis yang dapat dijadikan dasar pembuktian di pengadilan. Selain itu, karena penjaminan tersebut tidak dilakukan melalui mekanisme hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka status hukum tanah yang dijadikan sebagai jaminan menjadi tidak jelas. Kondisi ini pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak serta

berpotensi merugikan pihak yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut. Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai perjanjian dan penjaminan hak atas tanah pada dasarnya telah memberikan kerangka normatif yang cukup jelas mengenai mekanisme pembentukan hubungan hukum antara para pihak. Namun demikian, dalam praktik penerapannya masih ditemukan adanya permasalahan yang berkaitan dengan ketidakjelasan pengaturan atau yang sering disebut sebagai norma kabur (*vague norm*).

Norma kabur terjadi ketika suatu ketentuan hukum tidak memberikan batasan yang tegas mengenai makna atau ruang lingkup pengaturannya sehingga menimbulkan berbagai penafsiran dalam praktik. Dalam konteks perjanjian lisan yang berkaitan dengan penjaminan hak atas tanah, ketentuan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada dasarnya memberikan pengakuan terhadap keberadaan perjanjian yang dibuat secara sah tanpa secara tegas mensyaratkan bentuk tertulis. Kondisi ini menimbulkan ruang interpretasi bahwa suatu kesepakatan yang dibuat secara lisan pun dapat dianggap sah sepanjang memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Akan tetapi, ketika perjanjian tersebut berkaitan dengan penjaminan hak atas tanah, muncul pertanyaan mengenai sejauh mana kesepakatan lisan tersebut dapat diakui keberlakuannya dalam sistem hukum yang pada sisi lain mengharuskan adanya prosedur formal tertentu.

Kekaburan norma tersebut semakin terlihat apabila dikaitkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mengharuskan pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta didaftarkan pada kantor pertanahan. Dalam Pasal 10 ayat (2) undang-undang tersebut ditegaskan bahwa pemberian hak tanggungan harus dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Ketentuan ini menunjukkan bahwa secara formal hukum mensyaratkan adanya prosedur administratif dan pembuktian tertulis dalam proses penjaminan tanah. Namun demikian, undang-undang tersebut tidak secara eksplisit mengatur bagaimana kedudukan hukum suatu kesepakatan lisan yang menjadikan tanah sebagai jaminan utang. Ketidakjelasan ini menimbulkan permasalahan dalam praktik, terutama ketika terjadi sengketa antara para pihak mengenai status tanah yang dijadikan jaminan berdasarkan perjanjian lisan tersebut.

Dalam praktik kehidupan masyarakat, sengketa yang berkaitan dengan penjaminan tanah berdasarkan perjanjian lisan bukanlah hal yang jarang terjadi. Sebagai contoh, terdapat kasus yaitu pada Putusan Pengadilan No. 24/Pdt.G/2020/PN Sgm mengenai kasus utang piutang dengan jaminan hak atas tanah secara lisan. Hakim menolak sita jaminan namun mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian. Putusan Nomor 24/Pdt.G/2020/PN Sgm

menguraikan sengketa utang piutang antara para pihak yang didasarkan pada perjanjian lisan, di mana tergugat menerima sejumlah uang dari penggugat dengan janji pengembalian dalam jangka waktu tertentu, disertai kesepakatan bahwa sebidang tanah milik tergugat akan dijadikan jaminan. Namun, karena tidak adanya perjanjian tertulis maupun pengikatan jaminan secara sah sesuai ketentuan hukum pertanahan dan jaminan kebendaan, kedudukan tanah tersebut menjadi lemah secara yuridis sebagai agunan. Dalam proses persidangan, penggugat mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap objek tanah tersebut guna menjamin pelunasan utang, tetapi majelis hakim menolak permohonan sita jaminan dengan pertimbangan bahwa tidak terdapat bukti yang cukup kuat mengenai adanya pengikatan jaminan yang sah serta kekhawatiran akan timbulnya kerugian yang tidak proporsional bagi tergugat. Meskipun demikian, setelah menilai alat bukti berupa keterangan saksi, pengakuan para pihak, dan bukti transfer atau penyerahan uang, hakim berpendapat bahwa hubungan utang piutang tersebut terbukti secara hukum. Majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, yakni menyatakan tergugat telah wanprestasi dan menghukum tergugat untuk membayar kembali sejumlah utang yang terbukti, namun tidak mengabulkan tuntutan lain yang tidak didukung bukti kuat, termasuk permohonan sita jaminan atas tanah. Putusan ini mencerminkan kehati-hatian hakim dalam menilai kekuatan pembuktian perjanjian lisan sekaligus menegaskan pentingnya formalitas hukum dalam pengikatan jaminan atas hak atas tanah.

Permasalahan tersebut semakin kompleks apabila sengketa tersebut dibawa ke ranah pengadilan. Dalam proses peradilan, hakim harus mempertimbangkan berbagai aspek hukum yang berkaitan dengan keabsahan perjanjian, alat bukti yang diajukan, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di satu sisi, hakim dapat merujuk pada ketentuan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa:

“Setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.”

Akan tetapi di sisi lain, hakim juga harus mempertimbangkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang secara tegas mensyaratkan adanya akta otentik dan pendaftaran dalam pembebanan hak tanggungan. Pertentangan antara prinsip kebebasan berkontrak dalam hukum perdata dengan persyaratan formal dalam hukum pertanahan inilah yang kemudian menimbulkan kekaburan norma dalam penerapan hukum.

Kekaburan norma tersebut pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang melakukan transaksi utang piutang dengan menjadikan tanah sebagai

jaminan berdasarkan perjanjian lisan. Ketidakpastian hukum ini dapat merugikan baik pihak kreditur maupun debitur. Bagi kreditur, kesepakatan lisan yang dijadikan dasar penjaminan tanah dapat menjadi tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup kuat apabila tidak didukung oleh alat bukti yang memadai. Sementara itu bagi debitur, adanya kesepakatan lisan yang tidak diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan dapat menimbulkan risiko kehilangan hak atas tanahnya apabila terjadi penafsiran yang berbeda mengenai isi kesepakatan tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun hukum memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian, namun dalam konteks penjaminan hak atas tanah diperlukan pengaturan yang lebih jelas agar tidak menimbulkan berbagai penafsiran yang berbeda dalam praktik.

Secara normatif, kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian sebenarnya telah diakui dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Selain itu, Pasal 1320 KUHPdata juga hanya mensyaratkan empat syarat sah nya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal, tanpa secara tegas mewajibkan bentuk tertulis. Hal ini menimbulkan penafsiran bahwa perjanjian lisan pun pada dasarnya sah sepanjang memenuhi syarat-syarat tersebut. Namun, di sisi lain, dalam konteks jaminan atas tanah, terdapat ketentuan khusus dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan. Selanjutnya, Pasal 10 ayat (2) UU yang sama menegaskan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kemudian Bunyi Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah:

"Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut"

Penafsiran terhadap Pasal 10 ayat (1) UU No. 4 Tahun 1996, khususnya pada frasa “dituangkan dalam perjanjian utang piutang”, menimbulkan persoalan kekaburan norma karena tidak adanya penjelasan yang eksplisit mengenai bentuk perjanjian yang dimaksud,

apakah harus tertulis ataukah dapat pula dilakukan secara lisan. Secara gramatikal, kata “dituangkan” cenderung mengarah pada suatu bentuk yang bersifat tertulis, namun norma tersebut tidak secara tegas menyebutkan kewajiban tersebut. Hal ini membuka ruang interpretasi yang berbeda-beda, terutama ketika dikaitkan dengan rezim hukum perdata umum yang dianut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam kerangka hukum perdata, Pasal 1320 KUHPerdata hanya mensyaratkan empat unsur sahnyanya perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, tanpa mensyaratkan bentuk tertulis sebagai keharusan. Hal ini diperkuat oleh Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Dengan demikian, secara normatif, hukum perdata Indonesia memberikan legitimasi terhadap perjanjian lisan sepanjang memenuhi keempat syarat tersebut. Dalam konteks ini, perjanjian utang piutang yang dilakukan secara lisan sebenarnya tetap sah dan mengikat secara hukum di antara para pihak.

Namun, ketika masuk ke dalam rezim hukum jaminan kebendaan, khususnya hak tanggungan, muncul kebutuhan akan kepastian hukum dan publisitas yang lebih tinggi. Hal ini terlihat dari ketentuan lanjutan dalam Pasal 10 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996 yang secara tegas mensyaratkan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketentuan ini menunjukkan bahwa dalam praktiknya, hukum menghendaki adanya bentuk tertulis yang bersifat otentik sebagai dasar lahirnya hak jaminan atas tanah. Akan tetapi, masalahnya terletak pada tahap sebelumnya, yaitu pada “janji untuk memberikan Hak Tanggungan” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), yang tidak dijelaskan secara tegas bentuknya.

Kekaburan norma ini kemudian menimbulkan disharmoni antara dua rezim hukum, yaitu hukum perjanjian umum dan hukum jaminan kebendaan. Di satu sisi, hukum perjanjian memberikan fleksibilitas dan kebebasan kepada para pihak, termasuk dalam hal bentuk perjanjian. Di sisi lain, hukum jaminan menuntut adanya formalitas tertentu demi melindungi kepentingan pihak ketiga serta menjamin kepastian hukum. Akibatnya, muncul pertanyaan normatif: apakah perjanjian utang piutang yang hanya dibuat secara lisan dapat dijadikan dasar untuk pembebanan Hak Tanggungan?

Secara praktis, jawaban atas pertanyaan tersebut cenderung negatif, karena tanpa adanya bukti tertulis, khususnya dalam bentuk akta, akan sulit untuk membuktikan keberadaan perjanjian pokok yang menjadi dasar lahirnya Hak Tanggungan. Selain itu, proses pembuatan APHT juga mensyaratkan adanya dokumen perjanjian utang piutang sebagai dasar hukum. Dengan demikian, meskipun secara teoritis perjanjian lisan sah menurut KUHPerdata, dalam

praktik pertanahan perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan yang cukup untuk melahirkan jaminan hak tanggungan.

Frasa “dituangkan dalam perjanjian utang piutang” dalam Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan dapat dikatakan mengandung kekaburan norma karena tidak memberikan batasan yang tegas mengenai bentuk perjanjian yang dimaksud. Kekaburan ini berimplikasi pada adanya multitafsir di kalangan akademisi maupun praktisi, serta berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya bagi masyarakat yang melakukan perjanjian secara sederhana atau lisan. Dalam perspektif teori kepastian hukum, kondisi ini menunjukkan perlunya penafsiran sistematis maupun harmonisasi norma agar tidak terjadi konflik antara ketentuan dalam KUHPerdara dan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kekaburan norma muncul karena tidak adanya sinkronisasi yang tegas antara ketentuan umum dalam KUHPerdara yang memperbolehkan perjanjian secara lisan dengan ketentuan khusus dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang mensyaratkan adanya bentuk akta autentik untuk pembebanan jaminan atas tanah. Di satu sisi, hukum perdata memberikan ruang kebebasan bentuk perjanjian, namun di sisi lain, hukum pertanahan mengharuskan formalitas tertentu tanpa secara eksplisit menyatakan bahwa perjanjian lisan terkait penjaminan tanah adalah tidak sah. Akibatnya, terdapat ruang abu-abu (*grey area*) dalam praktik, terutama pada tahap awal kesepakatan utang piutang yang belum dituangkan dalam bentuk akta.

Alasan utama norma tersebut dianggap kabur adalah karena tidak adanya ketentuan yang secara eksplisit melarang atau menyatakan tidak sahnya perjanjian lisan yang menjadikan tanah sebagai jaminan, namun pada saat yang sama mensyaratkan formalitas tertentu agar jaminan tersebut memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap pihak ketiga dan dapat dieksekusi. Dengan kata lain, perjanjian lisan dapat dianggap sah secara perdata (*obligatoir*), tetapi tidak cukup untuk melahirkan hak jaminan kebendaan (*zakelijk recht*) berupa Hak Tanggungan. Dualisme ini berpotensi menimbulkan kesalahpahaman di masyarakat, terutama bagi pihak yang tidak memahami perbedaan antara perjanjian pokok dan perjanjian jaminan. Kekaburan norma ini terletak pada tidak adanya pengaturan yang secara tegas dan eksplisit mengenai status hukum perjanjian lisan dalam penjaminan tanah, serta tidak adanya penegasan batas antara sahnya perjanjian secara umum dengan keharusan formalitas dalam pembebanan hak jaminan. Kondisi ini menyebabkan ketidakpastian hukum dalam praktik, sehingga diperlukan harmonisasi dan penegasan norma dalam peraturan perundang-undangan guna memberikan perlindungan hukum yang lebih optimal bagi para pihak.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa masih terdapat permasalahan hukum yang berkaitan dengan kejelasan pengaturan mengenai penjaminan hak atas tanah

berdasarkan perjanjian lisan dalam sistem hukum Indonesia. Ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan pengakuan terhadap perjanjian lisan di satu sisi, serta ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mensyaratkan prosedur formal dalam pembebanan jaminan tanah di sisi lain, menimbulkan ruang interpretasi yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kekaburan norma yang dapat mempengaruhi kepastian hukum dalam praktik penjaminan hak atas tanah. Diperlukan kajian yang lebih mendalam mengenai bagaimana upaya hukum yang dapat ditempuh dalam penyelesaian sengketa penjaminan hak atas tanah yang didasarkan pada perjanjian lisan. Atas dasar pertimbangan tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam sebuah tesis dengan judul **“Upaya Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Penjaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Lisan.”**

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang berfokus pada kajian terhadap norma hukum positif yang mengatur perjanjian, penjaminan hak atas tanah, dan upaya hukum dalam penyelesaian sengketa. Pendekatan ini dipilih karena objek penelitian berada dalam ranah normatif yang menitikberatkan pada analisis peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan. Menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, penelitian hukum normatif dilakukan melalui penelaahan bahan pustaka yang mencakup asas, sistematika, sinkronisasi, sejarah, dan perbandingan hukum. Untuk mendukung analisis, penelitian ini menggunakan pendekatan *statute approach*, *conceptual approach*, dan *case approach* guna mengkaji pengaturan hukum, konsep-konsep hukum, serta penerapan norma oleh hakim dalam sengketa penjaminan hak atas tanah berdasarkan perjanjian lisan (Marzuki, 2021; Ibrahim, 2012; Mertokusumo, 2019). (Soekanto & Mamudji, 2015; Marzuki, 2021; Ibrahim, 2012; Mertokusumo, 2019).

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, HIR, RBg, serta Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, artikel ilmiah, dan pendapat para ahli, seperti R. Subekti, Boedi Harsono, Sudikno Mertokusumo, M. Yahya Harahap, Philipus M. Hadjon, dan Satjipto Rahardjo, sedangkan

bahan hukum tersier mencakup kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia hukum, serta sumber resmi peraturan dan putusan pengadilan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) secara sistematis untuk memperoleh data yang relevan dan mendukung analisis penelitian. (Harahap, 2017; Hadjon, 2011; Rahardjo, 2009).

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif yuridis melalui penelaahan dan penafsiran terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier guna menjawab permasalahan penelitian. Analisis difokuskan pada kesesuaian antara ketentuan mengenai keabsahan perjanjian lisan dan pengaturan penjaminan hak atas tanah, sehingga dapat diidentifikasi adanya konflik norma, kekosongan hukum, maupun ketidakharmonisan pengaturan. Penelitian ini menggunakan metode penafsiran gramatikal, sistematis, dan teleologis untuk menemukan makna serta tujuan norma hukum yang berlaku. Pendekatan tersebut sejalan dengan pandangan Sudikno Mertokusumo bahwa penafsiran hukum merupakan sarana utama dalam menemukan hukum ketika norma tertulis belum memberikan jawaban yang jelas, serta pendapat Peter Mahmud Marzuki yang menegaskan bahwa analisis bahan hukum bertujuan membangun argumentasi hukum yang tepat berdasarkan norma dan doktrin yang berlaku. (Mertokusumo, 2019; Marzuki, 2021).

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Karakteristik dan Proses Penyelesaian Sengketa Penjaminan Hak Atas Tanah Melalui Litigasi**

Karakteristik sengketa penjaminan hak atas tanah melalui litigasi berakar pada hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang menjadikan tanah sebagai objek jaminan. Sengketa umumnya muncul akibat *wanprestasi*, ketidaksesuaian pelaksanaan perjanjian, atau permasalahan keabsahan pengikatan jaminan. Dalam penyelesaiannya, proses litigasi menitikberatkan pada pembuktian yang kuat, terutama melalui dokumen seperti sertifikat hak atas tanah, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan perjanjian kredit. Litigasi diawali dengan pengajuan gugatan ke pengadilan, dilanjutkan dengan tahap pembuktian, pemeriksaan perkara, hingga pelaksanaan putusan. Kompleksitas sengketa semakin meningkat ketika terdapat perlawanan dari debitur, gugatan pihak ketiga, maupun upaya hukum lanjutan seperti banding, kasasi, dan *peninjauan kembali*, sehingga menuntut penerapan prinsip kepastian hukum, kehati-hatian, dan keadilan dalam setiap tahap penyelesaian.

Ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum, penyelesaian sengketa penjaminan hak atas tanah melalui litigasi merupakan bentuk perlindungan hukum represif yang bertujuan

memberikan kepastian dan keadilan setelah terjadinya pelanggaran hak. Sistem peradilan menyediakan ruang yang setara bagi kreditur dan debitur untuk mempertahankan kepentingannya melalui mekanisme pembuktian dan pemeriksaan yang adil. Hak preferen kreditur sebagai pemegang jaminan tetap dilindungi, sementara debitur juga memperoleh hak untuk mengajukan pembelaan apabila terdapat pelanggaran prosedur atau cacat hukum dalam pelaksanaan jaminan. Meskipun menghadapi tantangan berupa lamanya proses peradilan, biaya yang tinggi, dan kompleksitas prosedur, litigasi tetap memiliki peran penting sebagai sarana *law enforcement* yang menjamin kepastian hukum, melindungi hak para pihak, serta menjaga stabilitas hubungan hukum di bidang pertanahan.

### **Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi dalam Memberikan Perlindungan Hukum**

Penyelesaian sengketa melalui litigasi merupakan salah satu indikator penting dalam menilai sejauh mana sistem peradilan mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang bersengketa. Litigasi sebagai mekanisme formal yang dijalankan melalui lembaga peradilan memiliki legitimasi yang kuat karena didasarkan pada hukum positif dan dijalankan oleh aparat penegak hukum yang berwenang. Dalam konteks negara hukum, keberadaan proses litigasi menjadi instrumen utama untuk menjamin terpenuhinya hak-hak warga negara, terutama ketika terjadi pelanggaran atau sengketa yang membutuhkan kepastian hukum yang mengikat.

Secara konseptual, litigasi tidak hanya diukur dari kemampuan pengadilan dalam memutus perkara, tetapi juga dari sejauh mana putusan tersebut mampu memberikan keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum. Tiga nilai dasar hukum tersebut menjadi parameter utama dalam menilai kualitas perlindungan hukum yang diberikan melalui proses litigasi. Apabila suatu putusan hanya memberikan kepastian hukum tanpa mempertimbangkan rasa keadilan, maka efektivitasnya dapat dipertanyakan, begitu pula sebaliknya.

Litigasi sebagai sarana penyelesaian sengketa memiliki karakteristik formal, prosedural, dan mengikat. Prosesnya dimulai dari pengajuan gugatan, pemeriksaan perkara, pembuktian, hingga putusan hakim. Setiap tahapan tersebut diatur secara rinci dalam hukum acara, baik perdata maupun pidana. Keberadaan prosedur yang ketat ini bertujuan untuk menjamin *fairness* dan *due process of law*, sehingga setiap pihak memiliki kesempatan yang sama untuk membela haknya di hadapan hukum.

Dalam praktiknya, litigasi sangat dipengaruhi oleh kualitas pembuktian yang diajukan oleh para pihak. Sistem pembuktian dalam hukum Indonesia menganut prinsip bahwa siapa yang mendalilkan, maka ia yang harus membuktikan. Keberhasilan suatu pihak dalam litigasi sangat bergantung pada kekuatan alat bukti yang dimilikinya. Hakim sebagai pihak yang

menilai pembuktian memiliki peran sentral dalam menentukan apakah suatu dalil dapat diterima atau ditolak.

Independensi dan integritas hakim juga menjadi faktor krusial dalam menentukan litigasi. Hakim yang bebas dari intervensi dan memiliki integritas tinggi akan mampu menghasilkan putusan yang objektif dan adil. Sebaliknya, apabila terdapat praktik korupsi, kolusi, atau intervensi dalam proses peradilan, maka perlindungan hukum yang diharapkan dari litigasi menjadi tidak optimal. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas litigasi tidak hanya bergantung pada aturan hukum, tetapi juga pada kualitas aparat penegak hukum.

Litigasi juga berkaitan erat dengan akses terhadap keadilan (*access to justice*). Tidak semua masyarakat memiliki kemampuan untuk mengakses pengadilan, baik karena keterbatasan ekonomi, kurangnya pengetahuan hukum, maupun faktor geografis. Meskipun litigasi secara normatif memberikan perlindungan hukum, dalam praktiknya tidak semua pihak dapat merasakan manfaatnya secara maksimal. Hal ini menjadi tantangan tersendiri dalam mewujudkan sistem peradilan yang inklusif.

Proses litigasi seringkali dianggap memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Proses yang berlarut-larut dapat mengurangi efektivitas perlindungan hukum karena pihak yang dirugikan harus menunggu dalam waktu yang lama untuk mendapatkan keadilan. Selain itu, biaya perkara yang tinggi dapat menjadi hambatan bagi masyarakat, khususnya golongan ekonomi lemah, untuk memperjuangkan haknya melalui jalur litigasi. Namun demikian, kelebihan utama dari litigasi adalah adanya kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dari putusan pengadilan. Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap memiliki daya paksa yang dapat dieksekusi oleh negara. Hal ini memberikan jaminan kepastian hukum yang tidak dimiliki oleh mekanisme penyelesaian sengketa non-litigasi. Dengan demikian, litigasi tetap menjadi pilihan utama dalam sengketa yang membutuhkan kepastian dan kekuatan hukum yang mengikat.

Litigasi dalam memberikan perlindungan hukum juga dapat dilihat dari kemampuannya dalam menciptakan preseden atau yurisprudensi. Putusan pengadilan, terutama dari pengadilan tingkat tinggi, seringkali menjadi rujukan bagi perkara serupa di masa mendatang. Dengan demikian, litigasi tidak hanya menyelesaikan sengketa individual, tetapi juga berkontribusi dalam perkembangan hukum dan memberikan kepastian hukum yang lebih luas bagi masyarakat. Efektivitas penyelesaian sengketa melalui litigasi dalam memberikan perlindungan hukum merupakan hasil dari interaksi berbagai faktor, termasuk kualitas regulasi, profesionalisme aparat penegak hukum, akses terhadap keadilan, serta kondisi sosial masyarakat. Litigasi sebagai instrumen formal tetap memiliki peran yang sangat penting dalam

sistem hukum, namun efektivitasnya harus terus ditingkatkan melalui reformasi peradilan agar mampu memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi seluruh lapisan masyarakat.

Penyelesaian sengketa melalui litigasi juga tidak dapat dilepaskan dari aspek pelaksanaan putusan (*eksekusi*) yang merupakan tahap akhir dari proses peradilan. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap pada dasarnya harus dapat dilaksanakan secara nyata guna memberikan perlindungan hukum yang sesungguhnya kepada pihak yang dimenangkan. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan eksekusi seringkali menghadapi berbagai hambatan, baik yang bersifat yuridis maupun non-yuridis, seperti adanya perlawanan dari pihak yang kalah, keterbatasan aparat, hingga persoalan administratif. Kondisi ini menunjukkan bahwa efektivitas litigasi tidak hanya berhenti pada tahap putusan, melainkan juga pada sejauh mana putusan tersebut dapat direalisasikan secara konkret.

Dalam menilai litigasi, perlu diperhatikan pula prinsip peradilan yang sederhana, cepat, dan biaya ringan sebagaimana menjadi asas fundamental dalam sistem peradilan. Prinsip ini bertujuan untuk memastikan bahwa proses litigasi tidak menjadi beban yang berlebihan bagi para pencari keadilan. Akan tetapi, dalam praktiknya, asas tersebut seringkali belum sepenuhnya terwujud, mengingat banyak perkara yang membutuhkan waktu panjang untuk diselesaikan, bahkan hingga bertahun-tahun. Hal ini berimplikasi pada berkurangnya tingkat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga peradilan sebagai sarana penyelesaian sengketa yang efektif.

Litigasi juga berkaitan erat dengan kualitas regulasi yang mengatur mekanisme penyelesaian sengketa. Peraturan perundang-undangan yang tidak jelas, multitafsir, atau bahkan tumpang tindih dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang berdampak pada proses litigasi. Dalam kondisi demikian, hakim dituntut untuk melakukan penemuan hukum (*rechtvinding*) guna mengisi kekosongan atau menafsirkan norma yang tidak jelas kemudian kualitas legislasi menjadi faktor penting dalam mendukung efektivitas litigasi sebagai sarana perlindungan hukum.

Litigasi juga memiliki keunggulan apabila dibandingkan dengan penyelesaian sengketa secara non litigasi, seperti mediasi, negosiasi, maupun arbitrase. Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi memang cenderung lebih cepat dan fleksibel, namun hasil yang diperoleh sering kali bergantung pada itikad baik para pihak. Dalam praktiknya, tidak semua pihak memiliki kesediaan untuk melaksanakan hasil kesepakatan secara sukarela, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa baru. Berbeda dengan litigasi yang menghasilkan putusan pengadilan bersifat mengikat dan memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga memberikan kepastian hukum yang lebih jelas bagi para pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, banyak

masyarakat lebih memilih jalur litigasi ketika sengketa yang terjadi menyangkut hak-hak penting yang membutuhkan kepastian dan perlindungan hukum secara formal.

Selain itu, litigasi dinilai lebih mampu menjamin keadilan substantif karena proses pemeriksaannya dilakukan secara terbuka, berdasarkan alat bukti, serta diputus oleh hakim yang memiliki kewenangan negara. Putusan pengadilan juga dapat menjadi yurisprudensi yang berguna sebagai pedoman dalam penyelesaian perkara serupa di kemudian hari. Salah satu contoh dapat dilihat dalam putusan kasus sengketa perdata wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1794 K/Pdt/2004, di mana pengadilan memberikan kepastian hukum terhadap hak pihak yang dirugikan melalui putusan yang berkekuatan hukum tetap. Keberadaan putusan tersebut menunjukkan bahwa litigasi tidak hanya berfungsi menyelesaikan sengketa, tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang lebih pasti dibandingkan penyelesaian non litigasi yang sering kali hanya berakhir pada kesepakatan damai tanpa kekuatan eksekutorial yang kuat.

Peran advokat sebagai pendamping hukum bagi para pihak juga sangat menentukan efektivitas litigasi. Advokat tidak hanya bertugas untuk membela kepentingan kliennya, tetapi juga berperan dalam memastikan bahwa proses peradilan berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Profesionalisme dan kompetensi advokat dalam menyusun argumentasi hukum serta menghadirkan alat bukti yang relevan akan sangat memengaruhi hasil akhir dari suatu perkara. Dengan demikian, kualitas bantuan hukum yang diberikan menjadi salah satu faktor penting dalam menjamin perlindungan hukum melalui litigasi.

Litigasi memiliki keunggulan dalam memberikan perlindungan yang bersifat represif, yaitu perlindungan yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran hukum. Melalui putusan pengadilan, pihak yang dirugikan dapat memperoleh pemulihan hak, baik dalam bentuk ganti rugi, pemulihan keadaan, maupun bentuk lainnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun demikian, litigasi cenderung kurang efektif dalam memberikan perlindungan yang bersifat preventif, karena sifatnya yang reaktif terhadap sengketa yang telah terjadi.

Efektivitas litigasi juga dipengaruhi oleh perkembangan teknologi informasi dalam sistem peradilan, seperti penerapan sistem peradilan elektronik (*e-court*). Digitalisasi proses peradilan diharapkan dapat meningkatkan efisiensi, transparansi, dan aksesibilitas bagi masyarakat. Dengan adanya sistem ini, proses administrasi perkara menjadi lebih cepat dan mudah, serta memungkinkan para pihak untuk mengakses informasi perkara secara daring. Meskipun demikian, penerapan teknologi ini juga menghadapi tantangan, terutama terkait dengan kesiapan infrastruktur dan literasi digital masyarakat. Efektivitas litigasi dalam memberikan perlindungan hukum juga harus dilihat dalam konteks budaya hukum masyarakat.

Tingkat kesadaran hukum dan kepatuhan masyarakat terhadap hukum sangat memengaruhi keberhasilan proses litigasi. Dalam masyarakat yang memiliki budaya hukum yang tinggi, putusan pengadilan cenderung lebih mudah diterima dan dilaksanakan. Sebaliknya, dalam masyarakat yang kurang memiliki kesadaran hukum, putusan pengadilan seringkali diabaikan atau bahkan dilawan, sehingga menghambat efektivitas perlindungan hukum.

Tidak dapat dipungkiri bahwa litigasi juga memiliki keterbatasan dalam menyelesaikan sengketa yang bersifat kompleks atau melibatkan hubungan sosial yang sensitif. Dalam beberapa kasus, penyelesaian melalui litigasi justru dapat memperburuk hubungan antara para pihak, karena sifatnya yang adversarial atau saling berhadapan. Menurut konteks tertentu, litigasi perlu dipadukan dengan mekanisme penyelesaian sengketa alternatif guna mencapai hasil yang lebih optimal dan berkeadilan. Efektivitas litigasi dalam memberikan perlindungan hukum juga dapat dianalisis dari perspektif keadilan substantif. Putusan pengadilan yang hanya berorientasi pada aspek formal tanpa mempertimbangkan kondisi sosial dan keadilan substantif dapat menimbulkan ketidakpuasan di masyarakat. Hakim dituntut untuk tidak hanya berpegang pada teks hukum, tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai keadilan yang hidup dalam masyarakat dalam setiap putusannya.

Dapat disimpulkan bahwa efektivitas penyelesaian sengketa melalui litigasi dalam memberikan perlindungan hukum merupakan suatu konsep yang kompleks dan multidimensional. Litigasi tidak hanya berfungsi sebagai sarana penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai instrumen untuk menegakkan keadilan dan kepastian hukum. Namun, untuk mencapai efektivitas yang optimal, diperlukan sinergi antara berbagai faktor, termasuk kualitas hukum, aparat penegak hukum, sarana dan prasarana, serta budaya hukum masyarakat. Tanpa adanya perbaikan secara menyeluruh, litigasi berpotensi kehilangan perannya sebagai sarana utama dalam memberikan perlindungan hukum yang adil dan efektif.

#### **4. KESIMPULAN**

Kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian perjanjian penjaminan hak atas tanah secara lisan, dapat disimpulkan bahwa secara normatif hukum perdata Indonesia pada prinsipnya mengakui keberadaan perjanjian lisan sebagai perjanjian yang sah sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun demikian, dalam konteks penjaminan hak atas tanah, kedudukan perjanjian lisan menjadi lemah karena tidak memenuhi aspek formalitas yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, khususnya yang berkaitan dengan hukum jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan yang mensyaratkan adanya akta otentik. Akibatnya, perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan

eksekutorial dan tidak memberikan kepastian hukum yang memadai bagi para pihak. Dari sisi pembuktian, perjanjian lisan memiliki kekuatan pembuktian yang sangat terbatas karena bergantung pada alat bukti lain seperti saksi, persangkaan, maupun pengakuan, sehingga rentan menimbulkan sengketa dan kesulitan dalam proses pembuktian di pengadilan.

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi terhadap penjaminan hak atas tanah berdasarkan perjanjian lisan, dapat disimpulkan bahwa proses litigasi merupakan mekanisme formal yang memberikan ruang bagi para pihak untuk memperoleh kepastian hukum melalui putusan pengadilan. Namun, dalam praktiknya, penyelesaian sengketa yang bersumber dari perjanjian lisan cenderung menghadapi berbagai kendala, terutama dalam hal pembuktian dan lamanya proses peradilan. Meskipun demikian, litigasi tetap memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum, khususnya melalui penerapan asas keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum oleh hakim. Efektivitas penyelesaian sengketa melalui litigasi sangat bergantung pada kemampuan hakim dalam menilai alat bukti secara komprehensif dan objektif, sehingga dapat menghasilkan putusan yang adil bagi para pihak meskipun dasar perjanjiannya tidak tertulis.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2014, *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Badrulzaman, Mariam Darus, 2015, *Hukum Perikatan dalam KUHPerdara*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- Echols, John M. dan Hassan Shadily, 2005, *Kamus Inggris Indonesia*, PT Gramedia, Jakarta.
- Hadjon, Philipus M., 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Harahap, M. Yahya, 2008, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ibrahim, Johnny, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2017, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2010, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 2010, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta.
- Rahardjo, Satjipto, 2006, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rahmadi, Takdir, 2011, *Mediasi: Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.

- Salim H.S., Abdullah dan Wiwiek Wahyuningsih, 2007, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Santika, Ida Bagus Agung Putra, 2017, *Pergeseran Makna Hak Menguasai Tanah oleh Negara dalam Pemanfaatan/Penggunaan Tanah untuk Investasi*, Serat Ismaya, Badung.
- Setiawan, I Ketut Oka, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, 2007, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta.
- Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Subekti, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Jakarta.
- Tutik, Titik Triwulan, 2008, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta.
- Wahid, Abdul dan Sri Mulyani Badriyah, 2022, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*, Deepublish, Yogyakarta.

#### **Publikasi Ilmiah (Jurnal)**

- Abdul Aziz, Wira Franciska, & Felicitas Sri Marniati, 2023, “Kepastian Hukum Jaminan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Pakai di atas Hak Milik Perorangan Terkait Penolakan Pembiayaan oleh Perbankan,” *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 2, No. 12, hal. 5062–5071.
- Asya, A. S., Badriyah, S. M., dan Prananda, R. R. 2021. “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah dan Bangunan Diikat APHT di PT Bank Sinarmas BSD.” *Diponegoro Law Journal*, Vol. 10, No. 2.
- Dermawan Butar Butar & Yeni Triana, 2025, “Perlindungan Hukum terhadap Debitur dalam Eksekusi Objek Jaminan Fidusia pada Lembaga Pembiayaan,” *PESHUM: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Humaniora*, Vol. 4, No. 3, hal. 3736–3748.
- Dina Andiza & Bambang Fitrianto, 2025, “Analisis Yuridis Gugatan Rekonvensi dalam Sengketa Wanprestasi terhadap Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 923 K/PDT/2020,” *Judge: Jurnal Hukum*, Vol. 6, No. 03, hal. 513–520.
- Dindin Syarief Nurwahyudin, 2025, “Dinamika Perikatan dalam Peralihan Hak Atas Tanah Keluarga: Analisis Normatif dan Praktik Sosial,” *Edulaw: Journal of Islamic Law and Jurisprudence*, Vol. 7, No. 2, hal. 95–105.

- Ekaputra, R. A., dan Zubaedah, R. 2024. “Pentingnya Hukum Perjanjian dalam Mempertahankan Keseimbangan dan Keadilan Sosial.” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, Vol. 10, No. 23.
- F. M. K. Putra, Tanggung Gugat Debitur Terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah Dalam Obyek Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Yuridika*, Vol. 28, No. 2, 2013
- Ferdiansyah, Aldi, Berdi Adityas Wiryawan Wahyono & Almansyah Harahap, 2025, “Efektivitas Mediasi sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata dalam Meningkatkan Akses Keadilan di Indonesia,” *Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 1, No. 4, hal. 471–480.
- Ginting, J. B. 2022. “Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan.” *The Juris*, Vol. 6, No. 2.
- Gunawan, Fatria, 2019, “Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Eksekusi Barang Bukti atas Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van Gewijsde) terkait Tindak Pidana,” *Jurnal Akta Yudisia*, Vol. 4, No. 2, hal. 109–130.
- Halim, Chandra & Vincentius Patria Setyawan, 2024, “Legal Protection for Creditors in Increasing Satisfaction in Credit Agreements with Liens as Collateral (Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Meningkatkan Kepuasan dalam Perjanjian Kredit dengan Hak Gadai sebagai Jaminan),” *Santhet: Jurnal Sejarah Pendidikan dan Humaniora*, Vol. 8, No. 2.
- Hanifah, I. S., dan Wildan, M. 2024. “Tanggung Jawab Hukum Pihak yang Wanprestasi dalam Perjanjian Waralaba.” *Jurnal Bisnis dan Manajemen (JURBISMAN)*, Vol. 2, No. 1: 255-270.
- Khansa Laily Az Zahra, Moh Fadwa Mufid Al Amjad, Syafa Nabya Maulidian, Septiani Silvia, & Fadilla Azfa Asyifa, 2024, “Relevansi Kepentingan Alat-Alat Bukti dalam Proses Penyelesaian Hukum Perdata,” *The Juris*, Vol. 8, No. 1, hal. 95–104.
- Nurita, M. N. M., dan Ramadan, N. D. R. N. D. 2025. “Analisis Yuridis Pembatalan Sepihak oleh Penjual dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan dan Upaya Penyelesaiannya Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa.” *Jurnal Mahasiswa: Jurnal Ilmiah Penalaran dan Penelitian Mahasiswa*, Vol. 7, No. 2.
- Paparang, F. 2014. “Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pemberian Kredit di Indonesia.” *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum*, Vol. 1, No. 2.
- Pratama, Gede Aditya, 2023, *Buku Ajar Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Mega Press Nusantara.

- Rafika, R. 2025. "Hak Regres dalam Borgtocht: Telaah Terhadap Kepastian Hukum bagi Penjamin dalam Sistem Hukum Indonesia." *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Vol. 3, No. 1.
- Ratulangi, A., Winanda, P., Sirait, M. T., dan Nasution, J. M. 2023. "Hakikat Manusia sebagai Individu dan Keluarga serta Masyarakat." *Indonesian Journal of Multidisciplinary Scientific Studies*, Vol. 1, No. 1.
- Septiaji, Satriya Ardhi Dwi, Haizah Ar-Rosyida, Wardiati Alifah, dan Ahmad Musadad. 2025. "Kedudukan dan Tanggung Jawab Penjamin dalam Borgtocht: Tinjauan atas Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga." *Jurnal Ilmiah Advokasi*, Vol. 13, No. 2: 528-551.
- Sinaga, N. A. 2018. "Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak pada Perjanjian Baku dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 9, No. 1.
- Sri Resti Elviza, 2022, "Perlindungan Hukum Kreditur terhadap Pemenuhan Kewajiban Debitur dalam Perjanjian Kredit yang Menggunakan Jaminan Hak Tanggungan dalam Relaksasi Covid-19 (Studi BPR Dana Amanah Pelalawan Riau).
- Triana, Sindi & Fery Chofa, 2025, "Implementasi Sistem E-Court dalam Penegakan Hukum di Pengadilan Negeri," *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum*, Vol. 5, No. 5, hal. 208–215.
- Widjaja, Gunawan & Iriaty Khairul Ummah, 2025, "Membangun Gugatan yang Sah: Analisis Pengaruh Kejelasan Objek dan Pemenuhan Unsur-Unsur Gugatan dalam Proses Litigasi di Pengadilan Negeri Tangerang," *The Juris*, Vol. 9, No. 2, hal. 489–496.
- Yasir, M. 2016. "Aspek Hukum Jaminan Fidusia." *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i*, Vol. 3, No. 1.

### **Tesis dan Disertasi**

- Chesantia, Fadhilah Hanif, 2023, "Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) terhadap Sita Eksekutorial dan Akibat Hukumnya (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 79/PDT/2018/PT Yyk)," Disertasi, Universitas Islam Indonesia.
- Kurniawan, C. Fatwa Addy, 2024, *Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Perjanjian Ikatan Dinas Antara Perusahaan dengan Karyawan (Studi Kasus Gugatan Wanprestasi PT Avia Technics Dirgantara Melawan Indra Kurniawan dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1000/Pdt.G/2023/PN Tng)*, Tesis, Program Magister Hukum, Universitas Kristen Indonesia, Jakarta.

- Lestari, Dewi Ayu, 2020, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor dalam Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Lisan*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, Denpasar.
- Lestari, Sri, 2025, *Analisis Yuridis Terhadap Akta Perjanjian Perdamaian yang Dibuat di Hadapan Notaris dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah yang Tumpang Tindih (Studi Kasus pada Kantor Notaris di Kabupaten Pati)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
- Pratama, M. Rizky, 2023, *Analisis Yuridis Perlindungan Hukum terhadap Kreditor dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
- S. Wulandari, 2024, *Asas Publiciteit (Publisitas) Jaminan Hak Tanggungan dalam Pengikatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Lembaga Perbankan*, Disertasi, Universitas Hasanuddin.
- Saleh, Al Ahmad, 2022, *Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 08/Pdt.G/2020/PN.Psw)*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
- Santika, Ida Bagus Agung Putra, 2017, *Pergeseran Makna Hak Menguasai Tanah oleh Negara dalam Pemanfaatan/Penggunaan Tanah untuk Investasi*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.