

Kekuatan Pembuktian Perjanjian Utang-Piutang Lisan dalam Membatalkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019)

Ferdinand Martinus Woda^{1*}

¹Magister Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta, Jl. Sunter Permai Raya, RT.2/RW.12, Sunter Agung, Kec. Tj. Priok, Jkt Utara, Daerah Khusus Ibukota Jakarta
fmwoda25@gmail.com

Abstract

The practice of verbal debt agreements accompanied only by the physical handover of a land certificate as collateral is highly vulnerable to abuse and can become a loophole for the unlawful transfer of land rights by parties acting in bad faith. This study aims to analyze how the cassation judge of the Supreme Court uncovers material truth to prove the validity of such a verbal debt agreement, and to examine the juridical strength of that proof in annulling a deed of land rights transfer, as reflected in Supreme Court Decision Number 2036 K/Pdt/2019. Using a normative legal research method with statutory and case approaches, this study finds that the judge reconstructs material truth through a chain of empirical facts — the history of debt repayment, continued physical possession of the land, and the continued payment of land taxes by the debtor — which together negate any consensus to transfer land ownership. Further analysis shows that as the highest *judex juris*, the Supreme Court does not merely reassess the facts already established by the *judex facti*, but reaffirms that material truth may override the formal, seemingly perfect evidentiary force of an authentic deed once that deed is proven to have been procured in violation of the objective and subjective validity requirements under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, thereby rendering it and its derivative products null and void *ab initio* (batal demi hukum) pursuant to Article 1365 of the Civil Code on unlawful acts. This finding underscores that the legal certainty attached to authentic deeds is not absolute and must yield to substantive justice when procedural formality is used as a vehicle for fraud. It is recommended that the public bind any land-based debt collateral through the formal Mortgage Right (Hak Tanggungan) mechanism, and that Land Deed Officials (PPAT) strengthen the precautionary principle in verifying the identity and genuine intent of the parties appearing before them.

Keywords: Evidence; Verbal Agreement; Debt and Receivable; Land Guarantee; Null and Void.

Abstrak

Praktik perjanjian utang-piutang lisan yang hanya disertai penyerahan fisik sertifikat tanah sebagai jaminan sangat rentan disalahgunakan dan dapat menjadi celah bagi peralihan hak atas tanah secara melawan hukum oleh pihak yang beritikad buruk. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana hakim kasasi Mahkamah Agung menggali kebenaran materiil guna membuktikan keabsahan eksistensi perjanjian utang-piutang lisan tersebut, serta mengkaji kekuatan yuridis pembuktian itu dalam membatalkan akta peralihan hak atas tanah, sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif melalui pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, penelitian ini menemukan bahwa hakim merekonstruksi kebenaran materiil melalui rangkaian fakta empiris, riwayat pemenuhan pembayaran utang, penguasaan fisik tanah yang tetap berada pada debitor, serta kesinambungan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan oleh debitor, yang secara bersama-sama meniadakan adanya kesepakatan untuk mengalihkan hak kepemilikan tanah. Analisis lebih lanjut menunjukkan bahwa sebagai *judex juris* tertinggi, Mahkamah Agung tidak sekadar menilai ulang fakta yang telah ditetapkan oleh *judex facti*, melainkan menegaskan bahwa kebenaran materiil dapat mengalahkan kekuatan pembuktian sempurna yang melekat secara formal pada akta autentik, manakala akta tersebut terbukti diperoleh secara bertentangan dengan syarat objektif maupun subjektif keabsahan perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga akta beserta produk turunannya batal demi hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum. Temuan ini menegaskan bahwa kepastian hukum yang melekat pada akta autentik bersifat tidak mutlak dan harus tunduk pada keadilan substantif apabila formalitas prosedural digunakan sebagai sarana kecurangan. Disarankan agar masyarakat mengikatkan setiap jaminan utang berbasis tanah melalui mekanisme Hak Tanggungan yang resmi, dan agar Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memperkuat prinsip kehati-hatian dalam memverifikasi identitas serta kehendak sesungguhnya dari para pihak yang menghadap.

Kata kunci: Pembuktian; Perjanjian Lisan; Utang-Piutang; Jaminan Tanah; Batal Demi Hukum

Copyright (c) 2026 Ferdinand Martinus Woda

✉Corresponding author: Ferdinand Martinus Woda

Email Address: fmwoda25@gmail.com (Jl. Sunter Permai Raya, Kec. Tj. Priok, Jkt Utara, DKI Jakarta)

Received 29 August 2026, Accepted 04 September 2026, Published 10 September 2026

PENDAHULUAN

Dalam lalu lintas hukum keperdataan di masyarakat, perjanjian utang-piutang merupakan salah satu perbuatan hukum yang paling sering dilakukan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perjanjian, termasuk utang-piutang, pada dasarnya sah dan mengikat para pihak layaknya undang-undang asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian ini dapat dibuat secara tertulis maupun lisan, sebagai konsekuensi dari asas konsensualisme yang dianut hukum perjanjian Indonesia. Secara ideal, ketika suatu utang-piutang melibatkan jaminan berupa benda tidak bergerak seperti hak atas tanah dan bangunan, hukum telah menyediakan mekanisme perlindungan yang pasti. Jaminan tanah seharusnya diikat melalui lembaga jaminan resmi, yaitu Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang wajib didaftarkan agar memberikan kepastian hukum bagi kreditor maupun debitor. Selain itu, setiap peralihan hak atas tanah secara hukum wajib dibuktikan melalui akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Mekanisme perundang-undangan ini dirancang agar hak kepemilikan tanah tidak mudah dipindahtangankan tanpa persetujuan sah dari pemilik aslinya.

Namun, pada kenyataannya, praktik di masyarakat sering kali menyimpang dari prosedur ideal tersebut. Banyak masyarakat yang melakukan perjanjian utang-piutang hanya berdasarkan kesepakatan lisan dan rasa saling percaya. Dalam penyerahan jaminan, debitor biasanya hanya menyerahkan fisik sertifikat hak atas tanah kepada kreditor sebagai “pegangan” tanpa disertai pembuatan akta pembebanan jaminan secara resmi. Praktik penyerahan sertifikat secara di bawah tangan dan kesepakatan utang-piutang yang hanya bersifat lisan ini membuka celah masalah hukum yang besar. Karena tidak ada ikatan jaminan yang tercatat secara resmi, kreditor yang beritikad buruk dapat menyalahgunakan fisik sertifikat yang dipegangnya, sementara posisi debitor menjadi sangat lemah dalam hal pembuktian karena mereka tidak memiliki dokumen tertulis mengenai perjanjian utang-piutang tersebut.

Kerentanan ini tergambar jelas dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019, di mana seorang debitor yang meminjam uang secara lisan dengan jaminan sertifikat tanah justru kehilangan tanahnya. Kreditor tidak mengembalikan jaminan tersebut setelah utang dibayar secara lancar, dan justru secara diam-diam mengalihkan kepemilikan sertifikat tersebut kepada pihak ketiga, yang kemudian menjadikannya agunan pinjaman di bank tanpa sepengetahuan pemilik asli. Perkara ini menarik untuk dikaji secara khusus pada tingkat kasasi karena Mahkamah Agung, sebagai *judex juris*, dihadapkan pada persoalan bagaimana menilai kekuatan pembuktian sebuah perjanjian lisan yang tidak tertulis ketika ia harus berhadapan dengan dokumen-dokumen formal (seperti sertifikat yang sudah balik nama serta Akta Jual Beli) yang terbit akibat itikad buruk pihak lawan.

Kajian terhadap putusan kasasi ini menjadi penting bukan hanya untuk melihat bagaimana fakta dikonstruksikan menjadi kebenaran materiil, tetapi juga untuk memahami sejauh mana Mahkamah Agung, dalam kapasitasnya memeriksa penerapan hukum oleh *judex facti*, menegaskan batas antara kepastian hukum yang melekat pada akta autentik dan keadilan substantif yang harus ditegakkan ketika akta tersebut digunakan sebagai instrumen kecurangan. Oleh karena itu, perlu dilakukan kajian

mendalam mengenai bagaimana Mahkamah Agung menilai kekuatan pembuktian perjanjian utang-piutang lisan yang objek jaminannya adalah hak atas tanah, serta bagaimana pertimbangan hukum kasasi tersebut memulihkan hak pihak yang dirugikan, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019.

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (yuridis normatif) yang berfokus pada pengkajian asas-asas hukum, norma-norma hukum positif, serta analisis terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach) untuk menelaah regulasi terkait syarat sah perjanjian dan perbuatan melawan hukum dalam KUHPerdara, serta pendekatan kasus (case approach) untuk membedah penerapan hukum oleh hakim kasasi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara), peraturan perundang-undangan di bidang agraria, jaminan, dan jabatan PPAT, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung beserta perubahannya, serta salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019 yang menjadi objek studi. Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur hukum, buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan hukum perjanjian dan pembuktian perdata. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia yang berfungsi menjelaskan istilah-istilah hukum.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui metode studi kepustakaan (library research) dan studi dokumen. Seluruh bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode penalaran deduktif, yaitu menarik simpulan dari norma hukum yang bersifat umum (syarat sah perjanjian, kekuatan pembuktian akta, dan perbuatan melawan hukum) untuk diterapkan pada fakta konkret dalam putusan yang dikaji. Hasil analisis tersebut selanjutnya disajikan secara deskriptif-analitis untuk menjawab rumusan masalah secara sistematis mengenai pembuktian utang-piutang lisan dan dampaknya terhadap pembatalan akta peralihan hak atas tanah pada tingkat kasasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Hakim Kasasi Menggali Kebenaran Materiil atas Eksistensi Perjanjian Utang-Piutang Lisan

Dalam hukum perjanjian Indonesia yang menganut asas konsensualisme sebagaimana termaktub dalam Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian sudah lahir dan sah sejak tercapainya kata sepakat, tanpa harus dituangkan dalam bentuk tertulis, sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu sepakat, cakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Konsekuensi dari asas ini adalah bahwa perjanjian utang-piutang lisan pada dasarnya memiliki kedudukan hukum yang sama kuatnya dengan perjanjian tertulis, meskipun secara pembuktian jauh lebih lemah karena tidak memiliki dokumen

otentik sebagai alat bukti langsung. Tantangan terbesar dalam sengketa utang-piutang lisan yang diiringi penyerahan fisik sertifikat hak atas tanah adalah ketika kreditor beriktikad buruk mengklaim bahwa penyerahan sertifikat tersebut merupakan bagian dari transaksi jual beli, dan kemudian menerbitkan dokumen peralihan hak secara sepihak. Oleh karena itu, tugas pertama hakim baik pada tingkat *judex facti* maupun ketika diuji ulang oleh Mahkamah Agung selaku *judex juris* adalah menggali kebenaran materiil untuk membuktikan eksistensi dan keabsahan perbuatan utang-piutang lisan tersebut.

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019, proses pembuktian eksistensi utang-piutang lisan dilakukan dengan melihat runtutan fakta logis dari niat dan tindakan (perilaku) debitor. Pengadilan tingkat pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Utara), yang kemudian dikuatkan oleh putusan kasasi Mahkamah Agung, secara eksplisit menyatakan bahwa perjanjian lisan antara penggugat (debitor) dan tergugat I (kreditor) adalah sah dan mengikat. Hakim meyakini eksistensi utang tersebut melalui pembuktian atas pemenuhan prestasi yang telah dilakukan debitor. Dalam fakta persidangan terungkap bahwa penggugat meminjam uang sebesar Rp1.000.000,00 pada tahun 1995 dengan kesepakatan lisan untuk membayar bunga sebesar Rp25.000,00 per bulan. Penggugat terbukti melakukan pembayaran tersebut dengan lancar setiap bulannya selama satu tahun masa pinjaman. Selain itu, niat dan iktikad debitor yang terus berupaya menemui kreditor untuk meminta kembali sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) miliknya setelah kewajiban dibayar, menjadi petunjuk kuat bagi hakim bahwa kesepakatan awal murni utang-piutang dengan penyerahan sertifikat sebagai jaminan, bukan pelepasan hak atas tanah.

Fakta bahwa debitor (penggugat) tidak pernah mengosongkan tanah tersebut sejak menempatnya, dan tetap rutin membayar iuran pembangunan daerah serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas namanya sendiri, semakin memperkuat keyakinan hakim bahwa penguasaan fisik atas objek tanah — sebagai salah satu unsur penting dalam hukum kebendaan menurut Pasal 529 KUHPdata — tetap berada di tangan pihak yang mengklaim dirinya sebagai pemilik sah, bukan berpindah kepada kreditor. Kesenambungan penguasaan fisik dan pembayaran pajak ini menjadi indikator perilaku (*conduct*) yang secara hukum tidak konsisten dengan adanya peralihan hak melalui jual beli, karena lazimnya pembeli yang beriktikad baik akan segera menguasai objek yang dibelinya serta mengalihkan kewajiban pajak ke atas namanya sendiri.

Yang menjadikan putusan ini relevan untuk dikaji secara khusus pada tingkat kasasi adalah bagaimana Mahkamah Agung, dalam kedudukannya sebagai *judex juris*, tidak lagi memeriksa fakta dari awal, melainkan menilai apakah *judex facti* telah menerapkan hukum secara tepat dalam mengonstruksikan fakta-fakta tersebut menjadi kebenaran materiil. Berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah, pemeriksaan kasasi pada dasarnya dibatasi pada persoalan penerapan hukum, kewenangan mengadili, dan kelalaian dalam memenuhi syarat yang diwajibkan peraturan perundang-undangan. Dengan menguatkan putusan *judex facti*, Mahkamah Agung dalam perkara ini menegaskan bahwa penilaian pembuktian materiil

oleh pengadilan tingkat pertama — yang bertumpu pada rangkaian fakta perilaku, bukan semata dokumen formal — telah tepat dan sesuai dengan asas pembuktian dalam hukum acara perdata Indonesia, yang tidak menganut sistem pembuktian formil murni, melainkan tetap membuka ruang bagi hakim untuk menggali kebenaran materiil guna mencapai keadilan substantif.

Melalui proses pembuktian di atas, hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019 berhasil mengonfirmasi secara yuridis bahwa perbuatan hukum riil yang terjadi adalah perjanjian utang-piutang lisan, bukan jual beli. Penguasaan fisik sertifikat oleh kreditor diakui oleh hakim semata-mata sebagai bentuk penguasaan jaminan secara di bawah tangan, bukan sebagai penyerahan hak milik (*levering*) sebagaimana disyaratkan dalam peralihan hak atas tanah. Dengan terbuktinya eksistensi dan keabsahan utang-piutang lisan ini, maka secara hukum terbukti pula bahwa debitur tidak pernah memberikan kesepakatan maupun persetujuan untuk mengalihkan hak atas tanahnya. Ketiadaan sepakat untuk beralih hak inilah yang kemudian menjadi landasan argumentasi utama bagi hakim kasasi untuk menilai kekuatan pembuktian utang-piutang lisan dalam membatalkan produk akta formal, yang akan dibahas pada sub-bab selanjutnya.

Kekuatan Pembuktian Perjanjian Utang-Piutang Lisan dalam Membatalkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah

Dalam sistem hukum pembuktian perdata, akta autentik seperti Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada dasarnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 dan Pasal 1870 KUHPerdata. Kekuatan pembuktian sempurna ini mencakup tiga dimensi, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil, dan kekuatan pembuktian materiil. Namun, ketiga dimensi tersebut bukanlah kekuatan yang mutlak tidak dapat digugat; kekuatan pembuktian materiil suatu akta autentik dapat terdegradasi atau dibatalkan apabila melalui pembuktian sebaliknya terbukti bahwa proses pembentukan akta tersebut mengandung cacat hukum, baik dari segi subjek, objek, maupun sebab dari perjanjian yang mendasarinya.

Setelah keabsahan eksistensi perjanjian utang-piutang lisan berhasil dibuktikan oleh hakim (sebagaimana dibahas pada sub-bab sebelumnya), kebenaran materiil tersebut memiliki kekuatan yang signifikan untuk meruntuhkan akta peralihan hak yang diterbitkan secara melawan hukum. Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019, kekuatan pembuktian perjanjian utang-piutang lisan terbukti mampu membatalkan seluruh rentetan dokumen formal yang merugikan debitur. Dalam kasus tersebut, sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) milik Penggugat telah dialihkan kepada Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT, dan kemudian dijaminkan ke bank.

Hakim menggunakan fakta utang-piutang lisan sebagai dasar untuk menyatakan bahwa pengalihan hak tersebut melanggar syarat objektif keabsahan perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni tidak terpenuhinya unsur “suatu sebab yang halal”. Ketiadaan sebab yang halal ini bersumber dari fakta bahwa transaksi jual beli yang tertuang dalam akta sesungguhnya tidak pernah dikehendaki oleh kedua belah pihak — debitur tidak pernah bermaksud menjual tanahnya, dan tujuan sesungguhnya dari

penyerahan sertifikat hanyalah sebagai jaminan utang. Dengan demikian, akta yang diterbitkan menyimpang secara mendasar dari kausa riil hubungan hukum para pihak, sehingga tergolong sebagai causa yang terlarang karena bertentangan dengan itikad baik sebagaimana diamanatkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata.

Pengalihan hak yang dilakukan tanpa persetujuan dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik sah jaminan dikualifikasikan oleh hakim sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, yang mensyaratkan empat unsur kumulatif, yaitu adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian tersebut. Keempat unsur ini terpenuhi karena tindakan kreditor mengalihkan sertifikat tanpa dasar hak yang sah merupakan pelanggaran terhadap hak subjektif Penggugat sebagai pemilik, dilakukan dengan kesalahan, menimbulkan kerugian nyata berupa hilangnya hak atas tanah, dan kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari perbuatan pengalihan yang tidak sah tersebut. Sebagai akibat hukumnya, eksistensi perjanjian utang-piutang lisan tersebut memberikan kekuatan bagi hakim untuk menjatuhkan putusan yang menyatakan bahwa seluruh akta yang berkaitan dengan Sertifikat HGB tersebut adalah batal demi hukum, yang secara doktrinal berarti akta tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak menimbulkan akibat hukum sejak semula, berbeda dengan akta yang dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) yang tetap sah sampai ada putusan pembatalan.

Penguatan putusan *judex facti* oleh Mahkamah Agung dalam perkara ini juga menegaskan suatu prinsip penting dalam hierarki pembuktian perdata Indonesia, yaitu bahwa kebenaran materiil yang telah teruji melalui rangkaian fakta empiris yang koheren dapat mengesampingkan kekuatan pembuktian formil-lahiriah dari sebuah akta autentik. Prinsip ini konsisten dengan fungsi peradilan perdata yang tidak semata-mata bertumpu pada kepastian hukum formal, tetapi juga wajib menegakkan keadilan substantif, terutama dalam sengketa yang melibatkan itikad buruk dan manipulasi dokumen. Dengan kata lain, akta autentik tidak dapat dijadikan tameng hukum bagi pihak yang memperolehnya melalui cara-cara yang bertentangan dengan syarat sah perjanjian.

Analisis Yuridis: Kedudukan Kebenaran Materiil dalam Menjaga Keseimbangan antara Kepastian Hukum Akta Autentik dan Keadilan Substantif

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019 memberikan kontribusi doktrinal penting terhadap perdebatan klasik dalam hukum pembuktian perdata, yaitu ketegangan antara asas kepastian hukum yang melekat pada akta autentik dan tuntutan keadilan substantif yang harus ditegakkan hakim ketika formalitas hukum digunakan sebagai instrumen kecurangan. Secara normatif, kekuatan pembuktian sempurna suatu akta autentik dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan efisiensi dalam lalu lintas hukum, sehingga pihak ketiga yang beritikad baik dapat mempercayai keabsahan suatu dokumen tanpa perlu menelusuri kembali riwayat transaksi di belakangnya. Namun, putusan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tersebut bukanlah nilai yang berdiri sendiri dan tidak dapat digugat mutlak; ia harus tunduk pada asas itikad baik yang menjadi ruh dari keseluruhan hukum

perjanjian, termasuk dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang mensyaratkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dari perspektif teori pembuktian, pendekatan hakim dalam perkara ini juga mencerminkan penerapan doktrin bahwa kebenaran materiil dapat melampaui kebenaran formil, yang menegaskan bahwa hakim perdata Indonesia tidak boleh terjebak pada penilaian dokumen secara tekstual semata, melainkan wajib menelusuri fakta-fakta di balik dokumen tersebut, khususnya ketika terdapat indikasi kuat adanya rekayasa atau itikad buruk. Pendekatan ini sejalan dengan karakteristik hukum acara perdata Indonesia yang, meskipun secara umum bersifat formil dalam hal tata cara berperkara, tetap memberi ruang kebebasan hakim dalam menilai kekuatan pembuktian berdasarkan keyakinannya, sepanjang didasarkan pada minimal dua alat bukti yang sah sebagaimana diisyaratkan asas *unus testis nullus testis*.

Kajian atas putusan kasasi ini juga memperlihatkan bahwa Mahkamah Agung, meskipun secara formal terikat pada batasan pemeriksaan hukum (bukan fakta) sebagaimana diatur Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, pada praktiknya turut memberikan legitimasi yuridis terhadap metode pembuktian berbasis fakta perilaku yang digunakan oleh *judex facti*. Hal ini menegaskan bahwa dalam sengketa pertanahan yang melibatkan dugaan penyalahgunaan keadaan, penilaian atas konsistensi perilaku para pihak — seperti riwayat pembayaran, penguasaan fisik, dan kewajiban perpajakan — merupakan metode pembuktian yang dapat dikuatkan secara konsisten dalam yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai indikator kuat keberadaan hubungan hukum yang sesungguhnya.

Implikasi lebih jauh dari putusan ini adalah perlunya penguatan sistem pencegahan pada tingkat pembuatan akta, khususnya oleh PPAT, agar sengketa serupa tidak terus berulang. Pertimbangan hakim yang menyatakan akta batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif dan subjektif perjanjian semestinya menjadi peringatan normatif bagi PPAT untuk tidak hanya memeriksa kelengkapan administratif, tetapi juga secara aktif menggali kehendak sesungguhnya dari para pihak yang menghadap, sebagaimana diamanatkan prinsip kehati-hatian dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Dengan demikian, putusan kasasi ini tidak hanya berfungsi menyelesaikan sengketa in casu, tetapi juga berfungsi sebagai preseden yuridis yang menegaskan batas antara perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik dan perlindungan hukum bagi pemilik hak yang menjadi korban penyalahgunaan dokumen formal.

KESIMPULAN

Berdasarkan proses peradilan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2036 K/Pdt/2019, proses hakim dalam membuktikan keabsahan eksistensi perjanjian utang-piutang lisan dilakukan dengan cara menggali kebenaran materiil melalui tindakan nyata dan itikad para pihak. Hakim merekonstruksi fakta bahwa penyerahan fisik sertifikat hak atas tanah sejak awal hanya bertujuan sebagai jaminan, yang dibuktikan melalui rekam jejak pembayaran utang, penguasaan fisik tanah yang tetap berada di tangan

debitor, serta pembayaran pajak oleh debitor. Sebagai *judex juris*, Mahkamah Agung menguatkan konstruksi kebenaran materiil tersebut dan menegaskan bahwa metode pembuktian berbasis fakta perilaku telah diterapkan secara tepat oleh *judex facti* sesuai batasan pemeriksaan kasasi dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.

Kekuatan pembuktian dari perjanjian utang-piutang lisan yang telah terbukti keabsahannya tersebut memiliki kedudukan yang sangat kuat secara yuridis untuk membatalkan akta peralihan hak atas tanah. Kebenaran materiil utang-piutang lisan mampu membuktikan bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan oleh kreditor beriktikad buruk mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif (kesepakatan yang nyata) dan syarat objektif (suatu sebab yang halal) dari Pasal 1320 KUHPerdata, sekaligus merupakan Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata. Akibatnya, kebenaran formil dari dokumen autentik tersebut menjadi gugur dan batal demi hukum. Lebih jauh, putusan ini menunjukkan bahwa kepastian hukum yang melekat pada akta autentik bukanlah nilai mutlak, melainkan harus tunduk pada asas itikad baik dan keadilan substantif, khususnya ketika akta tersebut terbukti digunakan sebagai sarana untuk mengesahkan peralihan hak yang tidak pernah dikehendaki oleh pemilik sah.

Bagi masyarakat luas, disarankan untuk tidak lagi melakukan praktik perjanjian utang-piutang berskala besar, apalagi yang melibatkan jaminan hak atas tanah, hanya berlandaskan kesepakatan lisan dan penyerahan fisik sertifikat secara di bawah tangan. Setiap pembebanan jaminan tanah wajib dituangkan secara tertulis dan diikat melalui prosedur hukum yang resmi, yakni pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hal ini krusial untuk mencegah iktikad buruk dari pihak yang tidak bertanggung jawab serta memberikan kepastian hukum dan kemudahan pembuktian jika terjadi sengketa di kemudian hari.

Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN), disarankan untuk lebih memperketat penerapan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta peralihan hak dan verifikasi data administrasi pertanahan. PPAT harus benar-benar memastikan validitas identitas para penghadap dan menggali kebenaran kehendak (niat) dari para pihak yang akan membuat akta, agar produk hukum autentik yang diterbitkan tidak menjadi celah bagi perbuatan melawan hukum yang merugikan masyarakat pencari keadilan.

Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk mengembangkan kajian ini dengan membandingkan pendekatan Mahkamah Agung dalam beberapa putusan kasasi serupa mengenai pembuktian utang-piutang lisan yang menjadi dasar sengketa pertanahan, guna melihat konsistensi yurisprudensi dan merumuskan pedoman pembuktian yang lebih baku bagi hakim tingkat pertama dalam menilai sengketa dengan karakteristik serupa.

REFERENSI

Abdughani, D. M. K. (2021). Tanggung jawab notaris/PPAT terhadap akta jual beli tanah yang batal demi hukum.

- Adjie, H. (2017). Kebatalan dan pembatalan akta notaris. Refika Aditama.
- Agustin, R. S. (2020). Pertanggungjawaban pidana pemalsuan akta otentik yang digunakan sebagai dasar pengajuan sertifikat hak milik atas tanah. *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, 4(2), 254–271.
- Djojodirjo, M. A. M. (1982). Perbuatan melawan hukum. Pradnya Paramita.
- Domani, V. A., Putra, M. F. M., & Suryandno, W. (2019). Tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap keabsahan tanda tangan dan identitas penghadap dalam akta jual beli. *Indonesian Notary*, 1(1), 1–23.
- Hartanto, A. (2014). Hukum pertanahan: Karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya. LaksBang Justitia.
- Hutagalung, A. S., & Gunawan, M. (2009). Kewenangan pemerintah di bidang pertanahan. Raja Grafindo Persada.
- Ichsan, R. N. (2020). Jurnal ilmiah METADATA. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 2(11), 120–127.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2019). Putusan Nomor 2036 K/Pdt/2019.
- Mamudji, S., dkk. (2005). Metode penelitian dan penulisan hukum. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional. (2016). Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan.
- Muhammad, A. (2002). Hukum perikatan. Alumni.
- Pasaribu, P., & Zulfa, E. A. (2021). Akibat hukum identitas palsu dalam akta perjanjian kredit yang melibatkan pihak ketiga pemberi jaminan. *Jurnal USM Law Review*, 4(2), 535–546.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1985). Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung. Lembaran Negara RI Tahun 1985 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3316.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1996). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3632.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1997). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1997 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3696.
- Pemerintah Republik Indonesia. (1998). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara RI Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3746.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2004). Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4432.

- Prayogo, S. (2016). Penerapan batas-batas wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3(2), 280. <https://doi.org/10.26532/jph.v3i2.1453>
- Putra, I. W. E. P., Sudini, L. P., & Puspadma, I. N. A. (2020). Notary responsibilities on the making of deed with double number. *Jurnal Notariil*, 5(1), 39–48.
- Ridwan, H. R. (2016). *Hukum administrasi negara*. Rajawali Pers.
- Sahnan, S., Arba, M., & Suhartana, W. P. (2019). Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam penyelesaian sengketa pertanahan. *Jurnal IUS: Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(3), 436–450.
- Salim, A. (2019). Penyelesaian sengketa hukum terhadap pemegang sertifikat hak milik dengan adanya penerbitan sertifikat ganda. *Jurnal USM Law Review*, 2(2), 174–187.
- Slamet, S. R. (2013). Tuntutan ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum: Suatu perbandingan dengan wanprestasi. *Lex Jurnalica (Journal of Law)*, 10(2), 107–120. <https://media.neliti.com/media/publications/18068-ID-tuntutan-ganti-rugidalam-perbuatan-melawan-hukum-suatu-perbandingan-dengan-wanp.pdf>
- Soekanto, S. (2014). *Pengantar penelitian hukum*. Universitas Indonesia.
- Subekti, R., & Tjitrosudibio, R. (Terj.). (2013). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) (Cet. 41)*. Balai Pustaka.
- Sutedi, A. (2016). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Wardiono, K., dkk. (2018). *Buku ajar hukum perdata*. Muhammadiyah University Press.
- Winanti, A., Qurrahman, T., & Agustanti, R. D. (2021). Peningkatan status hak guna bangunan menjadi hak milik. *Jurnal Bakti Masyarakat Indonesia*, 3(2), 431–438. <https://doi.org/10.24912/jbmi.v3i2.9464>