

Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Secara Lisan  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor  
836/Pdt.G/2020/PN.Sby = Validity of Land Purchase Which Done By  
Verbally (Surabaya District Court Decision Number  
836/Pdt.G/2020/Pn.Sby)

Joko Saputro, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20521673&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Fokus dari penelitian untuk tesis ini adalah tentang jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara lisan. Dalam kenyataannya jual beli lisan masih sering ditemukan di masyarakat, seperti kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 836/Pdt.G/2020/PN.Sby. Sengketa dalam Putusan a quo dipicu oleh tidak adanya itikad baik dari pembeli yang mengakibatkan kerugian bagi penjual. Untuk itu, permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah tentang keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara lisan dan perlindungan hukum kepada penjual apabila ternyata pembeli tidak memiliki itikad baik. Penelitian yuridis normatif ini menggunakan studi dokumen (kepuustakaan). Data sekunder yang diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Dari hasil analisis, dapat dinyatakan bahwa jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara lisan dapat dibatalkan kesepakatannya oleh hakim apabila salah satu pihak wanprestasi (dalam hal ini adalah pembeli) karena jual beli lisan itu sendiri dianggap sah berdasarkan sifat jual beli hak atas tanah menurut hukum adat yaitu terang, tunai dan riil, serta didasari oleh beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutuskan keabsahan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara lisan. Adapun perlindungan hukum yang diberikan kepada penjual yang sertipikat tanahnya dibawa oleh pembeli yang tidak memiliki itikad baik adalah dengan mengajukan permohonan penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana ditentukan dalam Pasal 58 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 138 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

.....The focus of this thesis research discuss about lang purchase agreement which done by verbally. In reality, oral purchasing is still often found in public, such as the case on the Surabaya District Court Decision Number 836/Pdt.G/2020/PN.Sby. The dispute in the a aquo decision triggered by the absence of good faith from the buyer which impact an losses for the seller. For this reason, the problems raised in this study are about the validityof lang purchase agreement which are carried out orally and legal protection to the seller if it turns out that the buyer does not have good faith. This normative legal research uses studies document (library research). The secondary data obtained were then analyzed qualitatively. From the results of the analysis, it can be stated that the sale and purchase of land rights carried out verbally can be canceled by the judge if one of the parties defaults (in this case the buyer) because the oral sale is considered valid based on the nature of the sale of land according to customary law, namely clear, cash. and real, and is based on several Jurisprudence of the Indonesia Supreme Court which decides the validity of the sale and purchase of land rights by oral. The legal protection given to sellers whose land certificates are taken away by buyers who do not have good faith is to apply for the issuance of replacement certificates based on Article 58 of The Republic Indonesia Government Regulation Number 24 of 1997 about Land Registration and Article

138 of the Ministry of Agrarian/Head of the National Land Agency Regulation Number 3 of 1997 about Implementing Provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 about Land Registration.