

ABSTRAK
KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
SECARA LISAN

**(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri No.87/Pdt.G/1994/PN.Mdn,
Putusan Pengadilan Tinggi No.86/Pdt/1995/PT.Mdn, Putusan
Mahkamah Agung No.2699 K/Pdt/1996)**

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan hukum pertanahan nasional tidak mengatur secara jelas mengenai pengertian jual beli tanah, namun dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Banyak terjadi permasalahan yang terkait dengan jual beli tanah yang dibawa ke sidang pengadilan, salah satu contohnya adalah perkara pada Putusan Pengadilan Negeri No.87/Pdt.G/1994/PN.Mdn, putusan Pengadilan Tinggi No.86/Pdt/1995/PT.Mdn dan putusan Mahkamah Agung No.2699 K/Pdt/1996 mengenai perjanjian pengikatan jual beli secara lisan. Permasalahan yang diangkat dalam tesis ini adalah bagaimanakah ketentuan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut Hukum Tanah Nasional dan apakah dasar hukum pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri No. 87/Pdt.G/1994/PN.Mdn, putusan Hakim Pengadilan Tinggi No. 86/Pdt/1995/PT.Mdn dan putusan Hakim Mahkamah Agung No. 2699 K/Pdt/1996 dalam kasus perjanjian pengikatan jual beli tanah secara lisan sudah sesuai dengan ketentuan Hukum Tanah Nasional.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli termasuk ke dalam ranah Hukum Perdata karena jual beli tanah yang sesungguhnya (menurut definisi Hukum Tanah Nasional) belum terjadi. Dasar hukum pertimbangan hakim dalam putusan tersebut sudah tepat yang menggunakan pendekatan Hukum Perdata yaitu KUHPerdata dan Undang-Undang No. 1 tahun 1974 Tentang Perkawinan.

Simpulan dari penelitian ini adalah ada dua syarat yang harus diperhatikan oleh pihak penjual maupun pembeli dalam melakukan transaksi jual beli tanah, yaitu syarat formil dan syarat materiil jual untuk meminimalisir adanya sengketa dikemudian hari

Kata kunci : *Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lisan, Kekuatan Hukum*