



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG  
DILAKUKAN SECARA LISAN  
(Studi Kasus Pada Putusan Nomor 2802 K/Pdt/2013)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Studi Hukum Program Sarjana

**Disusun oleh :**

**Ilham Dwi Saputro**

**NPM : 221003742019264**

**SEMARANG  
2026**



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN SECARA LISAN  
(Studi Kasus Pada Putusan Nomor 2802 K/Pdt/2013)**

**SKRIPSI**

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji  
dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan  
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :

**Ilham Dwi Saputro**

NPM. 221003742019264

Mengesahkan,  
Tim Penguji  
Ketua,

**Prof. Dr. Sigit Irianto, SH.Mhum**

NUPTK. 1445740641130072

Anggota,

**Prof. Dr. Anggraeni Endah K, SH.MHum**

NUPTK. 8337741642230113

Anggota,

**Sunarto, SH.Mhum**

NUPTK. 5746739640130092

Mengetahui  
Dekan,

**Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.**

NUPTK. 2757741642130072

SEMARANG  
2026

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI..... ii

BAB I PENDAHULUAN..... 1

A. Latar Belakang Masalah ..... 1

B. Rumusan Masalah ..... 4

C. Tujuan Penelitian..... 4

D. Kegunaan Penelitian..... 5

1. Kegunaan Teoretis ..... 5

2. Kegunaan Praktis ..... 5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 7

A. Jual Beli Hak Atas Tanah ..... 7

1. Pengertian jual beli hak atas tanah, ..... 7

2. Bentuk jual beli hak atas tanah, ..... 14

B. Hak Atas Tanah ..... 17

1. Pengertian hak atas tanah, ..... 17

2. Jenis-jenis hak atas tanah, ..... 19

C. Putusan Hakim..... 23

1. Pengertian putusan hakim, ..... 23

2. Kekuatan mengikat putusan hakim, ..... 27

3. Upaya hukum pada putusan hakim, ..... 28

D. Perlindungan Hukum ..... 32

1. Pengertian perlindungan hukum, ..... 32

2. Macam perlindungan hukum, ..... 33

BAB III METODE PENELITIAN ..... 39

A. Tipe Penelitian..... 39

B. Spesifikasi Penelitian ..... 39

C. Sumber Data..... 40

D. Metode Pengumpulan Data ..... 41

E. Metode Penyajian Data ..... 41

|                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>F. Metode Analisa Data .....</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>42</b> |
| <b>_Toc217288856BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA .....</b>                                                                                                                                                                                             | <b>43</b> |
| <b>A. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Lisan .....</b>                                                                                                                                          | <b>43</b> |
| 1. Perlindungan hukum preventif,.....                                                                                                                                                                                                                          | 43        |
| 2. Perlindungan hukum represif, .....                                                                                                                                                                                                                          | 49        |
| <b>B. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menyelesaikan Sengketa Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Lisan Dalam Putusan Nomor 2802 K/Pdt/2013 .....</b>                                                                                | <b>54</b> |
| 1. Para pihak,.....                                                                                                                                                                                                                                            | 54        |
| 2. Duduk perkara,.....                                                                                                                                                                                                                                         | 55        |
| 3. Gugatan, .....                                                                                                                                                                                                                                              | 58        |
| 4. Dasar pertimbangan hakim, .....                                                                                                                                                                                                                             | 60        |
| <b>BAB V PENUTUP.....</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>79</b> |
| <b>A. Kesimpulan.....</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>79</b> |
| 1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Lisan, terbagi menjadi dua bentuk, yaitu: .....                                                                                                             | 79        |
| 2. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Menyelesaikan Sengketa Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Lisan Dalam Putusan Nomor 2802 K/Pdt/2013, Majelis Hakim Agung pada tingkat Kasasi memiliki dasar pertimbangan sebagai berikut: ..... | 80        |
| <b>B. Saran .....</b>                                                                                                                                                                                                                                          | <b>81</b> |
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>83</b> |

## Abstrak

Jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang menuntut kepastian, di mana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mensyaratkan adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti otentik untuk proses pendaftaran peralihan hak. Namun, dalam realitasnya masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara lisan atau di bawah tangan atas dasar kepercayaan, yang menempatkan pembeli pada posisi rentan secara hukum karena tidak memiliki bukti otentik untuk proses balik nama. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli tanah secara lisan serta menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2802 K/Pdt/2013.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif. Data yang digunakan adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang kemudian dianalisis secara kualitatif normatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli terbagi menjadi dua. *Pertama*, perlindungan preventif yang bersumber dari Pasal 1320 dan 1338 KUHPdata, di mana perjanjian lisan tetap sah dan mengikat selama memenuhi syarat sah perjanjian, meskipun perlindungan ini lemah dari sisi administrasi agraria karena tanah tidak dapat didaftarkan tanpa akta PPAT. *Kedua*, perlindungan represif melalui jalur litigasi (gugatan wanprestasi/perbuatan melawan hukum) atau non-litigasi (musyawarah/mediasi). Terkait Putusan Nomor 2802 K/Pdt/2013, Majelis Hakim Agung memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dengan mempertimbangkan bahwa penerimaan uang muka (*down payment*) oleh penjual merupakan bukti adanya kesepakatan yang mengikat. Penolakan penjual untuk melanjutkan transaksi ke hadapan PPAT dikualifikasikan sebagai wanprestasi, sehingga hukum harus melindungi pembeli yang beritikad baik dari pembatalan sepihak.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Jual Beli Tanah Lisan, Wanprestasi, Putusan Mahkamah Agung.