

## ABSTRAK

### **TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN DAN KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN LISAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH (Studi Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg)**

Oleh

**PUTRA PARNINGOTAN NAIBAHO**

Perjanjian lisan masih kerap dilakukan di tengah masyarakat meskipun memiliki risiko hukum yang signifikan, terutama pada transaksi bernilai besar seperti jual beli rumah. Penelitian ini mengkaji kedudukan dan kekuatan hukum perjanjian lisan pada perkara *a quo* dalam perspektif hukum perdata Indonesia, serta pertimbangan Hakim dalam membatalkan Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian deskriptif, melalui pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan serta studi dokumen berupa putusan pengadilan. Data yang telah terkumpul kemudian diolah melalui tiga tahap, yaitu pemeriksaan data, rekonstruksi data, dan analisis data yang dilakukan secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan perjanjian lisan antara Betty Simanjuntak dan PT Bintang Nusantara Andalan sah secara hukum dan memiliki kekuatan mengikat karena telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Akibat hukum perjanjian ini tidak hapus dengan meninggalnya salah satu pihak, namun beralih secara otomatis kepada ahli warisnya berdasarkan Pasal 833 jo. Pasal 1318 KUH Perdata, karena perjanjian ini bersifat patrimonial bukan personal. Namun perjanjian lisan memiliki kelamahan utama dalam pembuktian, karena tidak adanya dokumen tertulis sebagai alat bukti ketika terjadi sengketa. Dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim Negeri Sibolga membatalkan Putusan BPSK, hal tersebut didasarkan pada penilaian bahwa hubungan hukum antara para pihak tidak memenuhi unsur hubungan konsumen sebagaimana dimaksud dalam UU No. 8 Tahun 1999, karena perkara ini tidak lahir dari hubungan jual beli barang maupun jasa melainkan bersumber dari suatu perjanjian yang melahirkan dugaan wanprestasi, sehingga sengketa tersebut termasuk dalam lingkup perdata umum yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri.

**Kata Kunci : Perjanjian Lisan, Sengketa Jual Beli Rumah, BPSK**

**ABSTRACT****LEGAL ANALYSIS OF THE STATUS AND LEGAL VALIDITY OF ORAL AGREEMENTS IN REAL ESTATE SALES TRANSACTIONS  
(Study of Decision Number 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg)****By****PUTRA PARNINGOTAN NAIBAHO**

*Oral agreements are still commonly used in society despite the significant legal risks they entail, particularly in high-value transactions such as the sale and purchase of homes. This study examines the legal status and enforceability of oral agreements in the case at hand from the perspective of Indonesian civil law, as well as the judge's considerations in overturning the Consumer Dispute Resolution Board's (BPSK) decision in Judgment No. 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg.*

*This study employs a normative legal research method with a descriptive research design, utilizing a statutory approach, a case-based approach, and a conceptual approach. The data sources used are secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials, which were collected through literature reviews and the examination of court decisions. The collected data was then processed through three stages, data examination, data reconstruction, and qualitative data analysis.*

*The results of the study indicate that the oral agreement between Betty Simanjuntak and PT Bintang Nusantara Andalan is legally valid and binding because it meets the requirements for a valid agreement under Article 1320 of the Civil Code. The legal effects of this agreement are not extinguished by the death of one of the parties, but automatically pass to their heirs pursuant to Article 833 in conjunction with Article 1318 of the Civil Code, as this agreement is of a patrimonial nature rather than a personal one. However, oral agreements have a major weakness regarding proof, due to the absence of a written document as evidence in the event of a dispute. In the case at hand, the Sibolga District Court overturned the BPSK Decision, based on the assessment that the legal relationship between the parties did not meet the elements of a consumer relationship as referred to in Law No. 8 of 1999, because this case did not arise from a relationship involving the sale and purchase of goods or services but rather stemmed from an agreement giving rise to an alleged breach of contract; thus, the dispute falls within the scope of general civil law, which is within the jurisdiction of the District Court.*

**Keywords: Oral Agreement, Real Estate Sale Dispute, BPSK**