

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

(Skripsi)

Oleh

**PUTRA PARNINGOTAN NAIBAHO
2212011496**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

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

**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

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

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

Nama Mahasiswa : **Putra Parningotan Naibaho**

Nomor Pokok Mahasiswa : **2212011496**

Bagian : **Hukum Perdata**

Fakultas : **Hukum**



MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP 197404132005011001

Selvia Oktaviana, S.H., M.H.
NIP 198010142006042001

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua

: **Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**



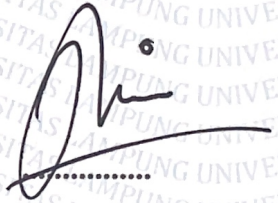
Sekretaris/Anggota

: **Selvia Oktaviana, S.H., M.H.**

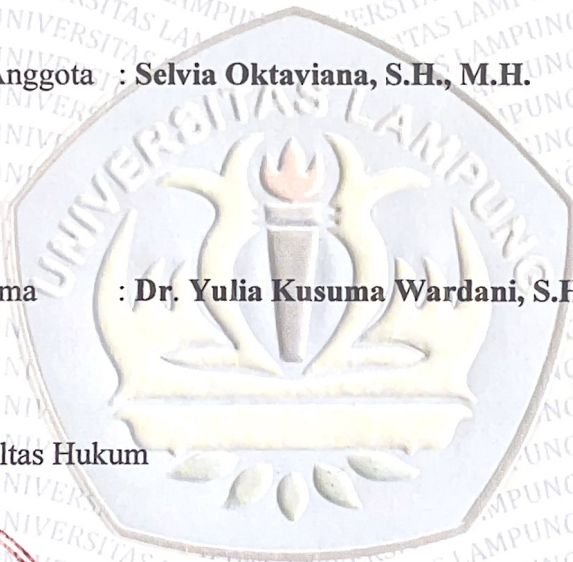


Penguji Utama

: **Dr. Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M.**



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

NIDN 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **10 Juni 2026**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Putra Parningotan Naibaho

NPM : 2212011496

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan penuh kesungguhan dan kejujuran, bahwa karya skripsi dengan judul "**Tinjauan Yuridis Kedudukan dan Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dalam Transaksi Jual Beli Rumah (Studi Putusan Nomor 153/PDT.Sus-BPSK/2024/PN Sbg)**" adalah benar dan secara sungguh-sungguh merupakan hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat berdasarkan ketentuan yang telah diatur pada Pasal 18 ayat (2) huruf c dan Pasal 50 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 tahun 2025 tentang Peraturan Akademik.

Bandar Lampung, 10 Juni 2026



Putra Parningotan Naibaho
NPM. 2212011496

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Putra Parningotan Naibaho, lahir di Pangururan, Kabupaten Samosir pada tanggal 17 April 2004, Penulis merupakan anak kelima dari lima bersaudara, pasangan Bapak Bongsu Naibaho dan Ibu Tiominar Limbong. Penulis mengawali pendidikan SD Negeri 3 Pasar Pangururan dan menyelesaikannya pada tahun 2016, kemudian melanjutkan pendidikan ke Sekolah Menengah Pertama di SMP N 1 Pangururan dan lulus pada tahun 2019, dan melanjutkan pendidikan menengah atas di SMA N 1 Pangururan dan menyelesaikannya pada tahun 2022. Pada tahun 2022 penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, Program Pendidikan Strata (S1) lewat jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN).

Selama mengikuti perkuliahan, penulis aktif mengikuti berbagai organisasi internal kampus, antara lain sebagai pengurus bidang Alumni dan Kerjasama di UKM-F Pusat Studi Bantuan Hukum (PSBH) pada tahun 2024, Sekretaris Umum UKM-F Forum Mahasiswa Hukum Kristen (Formahkris) pada tahun 2025, serta Anggota Himpunan Mahasiswa Hukum Keperdataan (HIMA PERDATA) pada tahun 2025. Penulis juga mengikuti Program Pertukaran Mahasiswa Merdeka (PMM) yang merupakan program dari Merdeka Belajar Kampus Merdeka (MBKM) di Universitas Airlangga pada tahun 2024. Di luar kegiatan organisasi, penulis turut mengembangkan pengalaman profesional melalui kegiatan Magang di Pengadilan Negeri Medan pada tahun 2026. Sebagai bentuk pengabdian kepada masyarakat, penulis juga melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) pada tahun 2025 yang dilaksanakan di Desa Rejo Asri, Kecamatan Seputih Raman, Kabupaten Lampung Tengah.

MOTO***Stay Strong and Keep Praying***

“Karena itu Aku berkata kepadamu: apa saja yang kamu minta dan doakan, percayalah bahwa kamu telah menerimanya, maka hal itu akan diberikan kepadamu”

(Markus 11:24)

Serahkanlah perbuatanmu kepada Tuhan, maka terlaksanalah segala rencanamu

(Amsal 16:3)

Yesterday is history, tomorrow is a mystery but today is a gift, that is why it is called the present.

(Master Oogway)

“Semangat ya pudan, selalu berdoa, Tuhan Yesus memberkatimu”

(Tiominar Limbong)

PERSEMBAHAN

Puji dan syukur dengan sangat tulus kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan penyertaan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Skripsi ini dibuat sebagai ucapan rasa syukur atas penyertaan Tuhan. Dengan rasa syukur dan bahagia ini kupersembahkan skripsi ini kepada:

Ayah dan Ibu Tercinta

Bapak Bongsu Naibaho dan Ibu Tiominar Limbong

Terima kasih atas doa, didikan, dan kasih sayang yang kalian berikan dalam kehidupan Putra, Orang tua yang tidak mengenal lelah untuk memberikan semangat dan selalu mengedepankan pendidikan anak-anaknya. Cita-cita yang sudah lama dinanti akhirnya selesai. Semoga Putra bisa menjadi individu yang baik untuk ke depannya, mampu bertahan di kehidupan yang keras dan penuh ketidakpastian ini dan dapat membanggakan kalian. Kiranya dengan bekal yang kalian beri, Putra dapat meraih cita-cita yang cerah itu.

SANWACANA

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus, karena atas rahmat dan kasih karunia penyertaan-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS KEDUDUKAN DAN KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN LISAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH (Studi Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg)** sebagai persyaratan guna meraih gelar Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran, dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini dapat dilakukan dengan baik. Maka pada kesempatan ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung dan Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan saran, dan masukan selama proses pengerjaan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Almarhum Bapak Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu untuk membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan selama proses pengerjaan skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
5. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis dengan sabar membimbing,

memberikan saran, masukan, motivasi dan pengarahan serta pengertiannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik

6. Ibu Dr. Yulia Kusuma Wardani, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, serta masukan yang membangun terhadap penulisan skripsi ini;
7. Bapak Harsa Wahyu Ramadhan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan kritik, saran, serta masukan yang membangun terhadap penulisan skripsi ini;
8. Ibu Marlia Eka Putri A.T., S.H., M.H., CLA., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu atas arahan yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Seluruh dosen dan karyawan-karyawati Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan secara teknis maupun administratif yang diberikan kepada penulis selama menempuh perkuliahan;
10. Keluarga besar Op. Binsar Naibaho/Br Limbong, Reky Bolondeau Naibaho, Doni Alex Candy Naibaho, Charles Revaldo Naibaho, Angelina Septerina Naibaho, Riski Riama Gurning, Angelika Theodora Simarmata, Benget Barita Sitanggung, Kendrick Binsar Denathan Naibaho, Josiah Bernaen Hasea Naibaho, Felicia Ulina Gavriella Naibaho. Terima kasih atas segala kasih sayang, doa, pengorbanan, dukungan, semangat, dan motivasi yang tiada henti diberikan kepada penulis selama menempuh pendidikan. Setiap langkah dan pencapaian yang diraih hingga saat ini tidak terlepas dari perjuangan, perhatian, dan cinta kasih yang selalu menyertai. Semoga segala usaha dan pengorbanan yang telah diberikan dapat menjadi berkat, dan penulis dapat terus membanggakan keluarga di masa yang akan datang.
11. Kedua sahabatku, Lewi dan Louis yang senantiasa memberikan dukungan, kebersamaan, semangat, serta menjadi tempat berbagi cerita dan pengalaman selama perjalanan hidup penulis. Terima kasih atas persahabatan, perhatian, dan kenangan yang telah diberikan hingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan ini, semoga kita bisa menjadi orang yang sukses sampai menggnasapai cita-cita naik kapal pesiar itu;

12. Keluarga Cekut, Nael, Yolanda, dan Vika yang selalu menjadi teman penulis mulai dari SMP sampai sekarang yang telah memberi semangat, hiburan dan selalu bersedia menjadi tempat bagi penulis dalam berbagi cerita dan berkeluh kesah, semoga kita semua diberikan jalan terbaik, meraih cita-cita yang diimpikan, serta menjadi garam dan terang di mana pun kita berada;
13. Teman Seperjuanganku, Ayu, Artanami, Yunus, yang telah menjadi bagian dari perjalanan perkuliahan penulis. Terima kasih telah menjadi bagian dari setiap canda, tawa, cerita, serta kebersamaan yang kita lalui, saling membantu dan menguatkan dalam suka maupun duka selama masa perkuliahan di perantauan ini. Semoga segala harapan dan cita-cita yang kita perjuangkan dapat tercapai, dan kesuksesan senantiasa menyertai langkah kita ke depan;
14. Kak Irma dan Itoku Netty, terima kasih telah menjadi sosok kakak bagi penulis selama berada di perantauan. Terima kasih atas perhatian, dukungan, nasihat, serta kesediaan untuk mendengarkan setiap cerita, keluh kesah, dan berbagai pengalaman yang penulis alami selama menempuh pendidikan. Kehadiran kalian memberikan rasa nyaman, kekuatan, dan semangat bagi penulis dalam menghadapi berbagai tantangan di tanah rantau, semoga kalian sukses terus;
15. Naposo KCK, Firman, Nael, Kevin, Juan, Nando, Raju, Revaldo, Ferdynan, Sopian, Esteben, Harry, Wian, Sergio, dan Adriano Terima kasih telah menjadi rekan seperjuangan di perkuliahan sebagai sesama anak rantau, melalui banyak suka dan duka, cerita hingga pengalaman yang luar biasa. Kehadiran kalian telah memberikan banyak kenangan dan warna di Bandar Lampung, semoga kita semua menjadi orang sukses;
16. Penghuni Mataltal, Dwi, Leony dan Toga, terima kasih atas support dan semangat saling menguatkan dan banyak memberikan nasihat serta wejangan. Semoga kita semua diberikan kelancaran dalam meraih cita-cita dan kesuksesan di masa depan;
17. Sobat karib lampung, Akmal, Adis, Arkan, Aldi, Davy, Novia, Diana, Fikal, dan Alya terima kasih atas kebersamaan, dukungan, dan pertemanan yang telah terjalin selama masa perkuliahan. Terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan penulis dalam menempuh pendidikan, semoga kita semua dapat meraih cita-cita dan kesuksesan di masa yang akan datang;

18. Seluruh *Gold Generation 22*, Chelsy, Robertha, Cynthia, Nova, Eli, Joy Dame, Gabriel, Ruth, Della, Keren, Stephen, Natanael, Sesil, Yohana dan teman-teman yang belum dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas kebersamaan dan dukungan selama masa perkuliahan. Semoga kita semua dapat meraih kesuksesan dan tetap menjaga tali persaudaraan di masa yang akan datang;
19. Teman Teman Utang, Yudha, Sarah, Uswa, Natasya, Nilam, Nala, Dian, Laura, terima kasih atas kebersamaan, cerita, dan pengalaman berharga yang telah dibagikan selama PMM di Surabaya. Kehadiran kalian telah memberikan banyak kenangan, pembelajaran, dan warna baru dalam perjalanan perkuliahan penulis. Semoga persahabatan yang telah terjalin tetap terjaga dan kita semua dapat meraih kesuksesan di masa yang akan datang;
20. Abang Kakak Formahkris, Bang Kristiandy, Kak Joice, Bang Adrian, Kak Laura, Bang Paskalino, Bang Agung, Kak Megie, Kak Rohani, Kak Riani, Bang Ryan, Bang Ronang, Kak Cindy, Kak Irene, Bang Gio, Bang Maekhel, Bang Michael, Bang Yohanes Sihotang, Bang Yohannes Tobing, Kak Chetrin, Kak Silvi, Kak Monika, Kak Heni, Kak Imel, dan abang kakak yang belum dapat penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih telah menjadi sosok kakak dan abang yang memotivasi, menyemangati selama di perkuliahan ini;
21. Adik-Adik Formahkris, Dhea, Cindy, Jusvia, Kevin, Berta, Keisyah, Putri, Eriska, Christiani, Yemima, Ekania, Shinta, Irene, Efraim, Tulus, David, Christiani Togatorop, Kristanti, Venti, Giska, Rohiana, Juan, Junid, Vier, Mikhael, Lusiana, Angela, Rahel, dan adik- adik yang belum bisa penulis sebut satu per satu. Terima kasih penulis ucapkan atas perhatian, canda dan tawa yang memotivasi penulis dan memberikan semangat dalam proses menyelesaikan skripsi ini. Tetap semangat dan tetaplah jadi support ke depannya;
22. Keluarga Amicus, Cipung, Vazel, Ami, Aidah, Malvin, Tika, Kayla, Suci, Muti, dan yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu, terima kasih atas dukungan, doa, dan kenangan manis selama perkarantiaan IMCC 2024;
23. Pengurus UKM-F Formahkris 2025, khususnya untuk trio musketeers. Terima kasih telah memberikan pengalaman berharga selama berpelayanan di Formahkris, semoga kita semua diberkati, serta diberikan kesuksesan dalam setiap langkah kehidupan dan pelayanan yang dijalani;

24. Pengurus UKM-F PSBH 2024, tempat penulis menimba ilmu baik, terima kasih telah menjadi keluarga dan memberikan pengalaman berharga bagi Penulis selama masa perkuliahan;
25. Teman-teman selama kegiatan Pertukaran Mahasiswa Merdeka, Laviola, Oksa, Arta. Terima kasih atas pertemanan yang terjalin selama satu semester di Universitas Airlangga, berawal dari mahasiswa asal unila yang tidak saling mengenal menjadi sahabat;
26. Penghuni Almuni SD N 3 Pasar Pangururan Angkatan 2016, terima kasih atas kebersamaan, canda tawa, serta berbagai cerita yang telah dibagikan selama ini. Kehadiran kalian telah memberikan warna dan kenangan yang berharga bagi penulis. Semoga persahabatan yang telah terjalin tetap terjaga dan kita semua diberikan kesehatan, kebahagiaan, serta kesuksesan dalam meraih cita-cita masing-masing;
27. Rekan rekan KKN Desa Rejo Asri, Zaky, Nocha, Dyta, Ingrid, Desy, Yuda, terima kasih atas pengalaman berharga dan menjadi tim yang hebat selama KKN di Desa Rejo Asri;
28. Almamaterku tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung

Ucapan terima kasih Penulis sampaikan kepada semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu memberikan semangat dan pelajaran berharga bagi Penulis selama Penulis berkuliah dan menyelesaikan skripsi di Universitas Lampung ini, semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan perlindungan dan kebaikan bagi kita semua.

Bandar Lampung, Juni 2026

Putra Parningotan Naibaho
NPM. 2212011496

DAFTAR ISI

	Hal
ABSTRAK.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
PERNYATAAN.....	vii
RIWAYAT HIDUP.....	viii
MOTO.....	ix
PERSEMBAHAN.....	x
SANWACANA.....	xi
DAFTAR ISI.....	xv
I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
1.4. Tujuan Penelitian	7
1.5. Kegunaan Penelitian	8
II. TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1. Tinjauan Umum Perjanjian	9
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	9
2.1.2. Jenis dan Bentuk Perjanjian.....	10
2.1.3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	13
2.1.4. Syarat Sahnya Perjanjian	14
2.1.5. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	16
2.1.6. Akibat Hukum Perjanjian	19
2.2. Tinjauan Perjanjian Jual Beli	20
2.2.1. Pengertian Jual Beli	20

2.2.2. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli	21
2.2.3. Kewajiban Para Pihak.....	22
2.3. Tinjauan Umum Wanprestasi	25
2.3.1. Pengertian Wanprestasi	25
2.3.2. Dasar Hukum dan Unsur Wanprestasi	27
2.3.3. Akibat Hukum Wanprestasi.....	28
2.4. Tinjauan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).....	30
2.4.1. Pengertian BPSK.....	30
2.4.2. Tugas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.....	31
2.4.3. Proses Penyelesaian Sengketa pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen	33
2.5. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi Melalui Pengadilan Negeri	37
III. METODE PENELITIAN.....	41
3.1. Jenis Penelitian.....	41
3.2. Tipe Penelitian	42
3.3. Pendekatan Masalah.....	42
3.4. Jenis dan Sumber Data.....	43
3.5. Metode Pengumpulan Data.....	44
3.6. Metode Pengolahan Data	44
3.7. Analisis Data.....	45
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
4.1. Kedudukan dan Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan yang Dilakukan Para Pihak dalam Perkara <i>a quo</i> Menurut Perspektif Hukum Perdata ...	46
4.1.1. Duduk Perkara	47
4.1.2. Kedudukan Perjanjian Lisan Pasca Meninggalnya Salah Satu Pihak dan Akibat Hukumnya Terhadap Ahli Waris.....	49
4.1.3. Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dan Risikonya.....	56
4.2. Ketepatan Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Sibolga dalam Mengkualifikasikan Sengketa Konsumen sebagai Sengketa Perdata Umum sehingga Menyatakan BPSK Tidak Berwenang Mengadili Perkara.....	60
4.2.1. Pertimbangan Hakim mengenai Tenggang Waktu Pengajuan Keberatan	64

4.2.2. Pertimbangan Hakim mengenai Kewenangan BPSK	66
4.2.3. Pertimbangan Hakim mengenai Petitum Pemohon yang Bersifat Substantif.	69
4.2.4. Analisis terhadap Dissenting Opinion Hakim Anggota I	71
4.2.5. Amar Putusan dan Implikasi Hukumnya	73
V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	75
5.1. Kesimpulan	75
5.2. Saran	76
DAFTAR PUSTAKA	78

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perjanjian merupakan instrumen penting dalam sistem hukum perdata yang menjadi dasar lahirnya hubungan hukum antara para pihak. Secara yuridis, perjanjian atau yang dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah *overeenkomst* adalah suatu hubungan hukum yang tercipta atas dasar kesepakatan antara dua pihak atau lebih, di mana masing-masing pihak mengikatkan dirinya untuk melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati bersama.¹ Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka terjadilah wanprestasi yang membawa konsekuensi hukum bagi pihak yang melanggarnya.

KUH Perdata tidak mensyaratkan suatu perjanjian harus dalam bentuk lisan maupun tertulis, namun agar perjanjian yang dilakukan sah ia harus memenuhi empat syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Sejalan dengan hal itu dalam Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka, sehingga perjanjian boleh dilakukan oleh siapa saja, baik antara orang yang satu dengan yang lain, maupun antara orang perseorangan dengan badan hukum, hal ini disebabkan karena perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak. Subekti juga menegaskan bahwa KUH Perdata menganut asas *konsensualisme*, di mana perjanjian telah lahir pada saat tercapainya sepakat, tanpa memerlukan formalitas tertentu.² Dalam konteks ini, perjanjian lisan yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata adalah sah dan mengikat secara hukum

¹ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, (Yogyakarta: Penerbit Kepel Press, 2021), hlm. 103.

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermedia, 2001), hlm. 1–2.

Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, perjanjian lisan memang masih sering digunakan, terutama dalam transaksi-transaksi yang dilandasi oleh kepercayaan, termasuk dalam kegiatan jual beli antara produsen dan konsumen. Kebiasaan penggunaan perjanjian lisan di masyarakat didorong oleh berbagai faktor. Pertama, perjanjian lisan dianggap lebih praktis dan cepat karena tidak memerlukan prosedur administratif yang panjang. Kedua, keterbatasan pemahaman hukum membuat sebagian masyarakat merasa bahwa membuat perjanjian tertulis adalah sesuatu yang rumit dan membutuhkan biaya. Ketiga, faktor kedekatan emosional, seperti hubungan kekeluargaan atau pertetangan, memperkuat kecenderungan memilih perjanjian lisan karena dianggap lebih menjaga keharmonisan dan menghindari kesan formal yang kaku. Dengan demikian, rasa saling percaya antarpihak sering kali menjadi alasan atas ketiadaan dokumen tertulis. Namun, kebiasaan ini sering kali menimbulkan permasalahan ketika terjadi perselisihan, karena tidak adanya bukti tertulis.

Meskipun sah secara hukum, perjanjian lisan menghadapi tantangan besar ketika sengketa dibawa ke hadapan pengadilan, khususnya pada beban pembuktian. Hernoko menyatakan bahwa dalam sengketa perjanjian, beban pembuktian menjadi sangat krusial karena pihak yang mendalilkan adanya perjanjian wajib membuktikannya.³ Prinsip *unus testis nullus testis* yang dianut dalam hukum acara perdata Indonesia menegaskan bahwa satu keterangan saksi saja tidak cukup diperlukan minimal dua saksi atau satu saksi dikombinasikan dengan alat bukti lain. Perjanjian lisan yang tidak didukung bukti tertulis menyebabkan sengketa menjadi sulit diputus secara pasti, karena hakim harus menilai kredibilitas keterangan para saksi yang sering kali bertentangan satu sama lain.⁴ Ketidadaan dokumen tertulis sebagai alat bukti inilah yang membuat perjanjian lisan rentan dipersengketakan dan sulit untuk ditegakkan.

Kelemahan pembuktian perjanjian lisan semakin terasa dalam konteks transaksi jual beli rumah. Pasal 1457 KUH Perdata menggambarkan jual beli sebagai hubungan timbal balik antara penjual yang wajib menyerahkan barang dan pembeli

³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 215.

⁴ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 554.

yang wajib membayar harga. Dalam perjanjian jual beli properti, pada saat pelaksanaan pembangunan, sering terjadi kesepakatan penambahan item atau fasilitas di luar perjanjian semula. Perjanjian semacam ini sering dilakukan secara lisan atas dasar kepercayaan. Persoalannya menjadi semakin rumit apabila salah satu pihak yang membuat perjanjian tersebut meninggal dunia atau terjadi peralihan pihak di tengah jalan, sehingga perjanjian lisan yang ada semakin sulit untuk dibuktikan dan ditegakkan.

Posisi konsumen dalam transaksi properti sering kali lebih lemah dibandingkan posisi pelaku usaha, sehingga ketidakseimbangan ini berpotensi menimbulkan sengketa. Dalam kondisi demikian, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) sering kali menjadi pilihan pertama konsumen untuk mencari keadilan. Berdasarkan Pasal 1 Angka 11 UUPK, BPSK adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen di luar pengadilan melalui mekanisme mediasi, konsiliasi, dan arbitrase, dengan menjunjung tinggi prinsip musyawarah untuk mufakat.⁵

Meskipun demikian, tidak semua sengketa yang melibatkan pelaku usaha dan konsumen secara otomatis menjadi kewenangan BPSK. Sengketa konsumen harus berkaitan langsung dengan pelanggaran hak konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), bukan semata-mata sengketa kontraktual biasa.⁶ Di sinilah titik kritis muncul: apakah sengketa yang timbul dari perjanjian lisan mengenai penambahan fasilitas dalam jual beli rumah termasuk sengketa konsumen yang menjadi kewenangan BPSK, ataukah ia merupakan sengketa perdata umum tentang wanprestasi yang hanya dapat diselesaikan melalui pengadilan negeri?

Persoalan hukum yang telah diuraikan di atas tergambar secara nyata dalam Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg sengketa yang terjadi berawal dari pembelian rumah tipe 45 dengan harga Rp270.000.000,00 oleh Betty Simanjuntak

⁵ Dahlia, Peran BPSK sebagai Lembaga Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, *Jurnal Ilmu Hukum*, 2014, halaman 85.

⁶ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: Grasindo, 2016), hlm. 182.

(istri Termohon Keberatan) dari PT Bintang Nusantara Andalan (Pemohon Keberatan). Dalam perjalanannya, terjadi kesepakatan penambahan fasilitas seperti kanopi teras, lantai granit, shunda plafond, lantai keramik, bangunan dapur, dan bangunan samping dengan total nilai Rp64.000.000,00. Kesepakatan ini, menurut Pemohon Keberatan, dilakukan secara lisan dan disaksikan oleh staf marketing perusahaan. Pada tanggal 12 Maret 2020 Ibu Betty Simanjuntak telah membayar lunas cicilan angsuran unit rumah seharga Rp270.000.000,00 tersebut, tetapi dalam melanjutkan pembayaran penambahan fasilitas Betty Simanjuntak meninggal dunia pada 21 Mei 2024. Dalam hal ini suaminya Domensius Hasibuan (Termohon Keberatan) sama sekali tidak pernah terlibat dalam perjanjian tersebut sehingga tidak mengetahui proses pembelian, pembayaran dan kesepakatan penambahan fasilitas tersebut.

Bulan September 2024 Termohon Keberatan menghubungi pihak PT Bintang Nusantara Andalan untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Rumah, tetapi pelaku usaha tidak bersedia menyerahkan SHM rumah tersebut dikarenakan almarhumah Ibu Betty Simanjuntak masih memiliki utang biaya penambahan yang belum dibayarkan sejumlah Rp64.000.000,00 sementara pembayaran angsuran sudah lunas dalam hal ini Termohon Keberatan sangat dirugikan atas biaya penambahan tersebut, karena Sertifikat Hak Milik Rumah tersebut tidak diberikan oleh PT Bintang Nusantara Andalan maka Domensius Hasibuan mengajukan pengaduan kepada BPSK Kota Sibolga untuk menyelesaikan masalah tersebut.

BPSK Kota Sibolga melalui putusan Nomor 02/PTS- Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024 memberikan putusan yang pada pokoknya mengatakan “Tidak ada kewajiban bagi Domensius Hasibuan untuk membayar tambahan fasilitas sebesar Rp64.000.000,00” dengan kata lain putusan tersebut menguntungkan pihak konsumen sehingga PT Bintang Nusantara Andalan merasa dirugikan dengan putusan tersebut dan mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Sibolga. Pada tanggal 10 Desember 2024, keberatan diajukan dan terdaftar di PN Sibolga pada 11 Desember 2024 Pemohon mengajukan bukti surat (denah bangunan, rincian biaya, foto renovasi, laporan piutang) sedangkan Termohon mengajukan bukti surat berupa dokumen pembayaran cicilan dan saksi. Dalam jawaban Termohon keberatan menolak seluruh dalil Pemohon Keberatan dan

berpegang pada Putusan BPSK yang dianggap sudah tepat dan adil. Termohon menyatakan bahwa klaim Pemohon terkait biaya tambahan tidak berdasar, dan bahwa hak-hak konsumen telah dilindungi dengan baik.

Majelis Hakim PN Sibolga menilai bahwa sengketa yang timbul bukanlah murni sengketa konsumen, melainkan sengketa perdata umum mengenai wanprestasi (ingkar janji). Oleh karenanya, BPSK dianggap tidak berwenang mengadili perkara *a quo*. Hakim juga menemukan adanya ketidakjelasan terkait kapasitas pihak Pemohon, di mana permohonan keberatan diajukan atas nama pribadi (Hendri) dan bukan secara tegas atas nama badan hukum PT Bintang Nusantara Andalan. Setelah menilai seluruh fakta dan hukum, PN Sibolga melalui putusannya menyatakan: Mengabulkan permohonan pemohon Keberatan sebagian, menyatakan BPSK Kota Sibolga tidak berwenang mengadili perkara ini, membatalkan putusan BPSK Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 tanggal 29 November 2024, menolak permohonan Pemohon Keberatan selain dan selebihnya, menghukum termohon keberatan untuk membayar perkara sebesar Rp835.000,00.

Putusan ini menghadirkan dua persoalan hukum yang saling berkaitan. Pertama, bagaimana kedudukan dan kekuatan hukum perjanjian lisan mengenai penambahan fasilitas rumah dalam transaksi jual beli, mengingat perjanjian tersebut sah secara formil namun sangat lemah dari sisi pembuktiannya, apalagi ketika salah satu pihak yang membuatnya telah meninggal dunia dan pihak yang dituntut adalah ahli warisnya yang tidak pernah terlibat langsung dalam perjanjian. Kedua, apakah tepat mengkualifikasi sengketa *a quo* sebagai sengketa perdata umum hanya karena kerumitan pembuktian perjanjian lisan, sehingga BPSK dinyatakan tidak berwenang, padahal secara substansial sengketa ini berawal dari hubungan antara konsumen dan pelaku usaha dalam transaksi properti.

Penelitian mengenai perjanjian lisan dan kewenangan BPSK telah banyak dikaji oleh para peneliti sebelumnya. Pertama, penelitian yang dilakukan oleh Juliati Br. Ginting berjudul "*Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan*" (2022). Penelitian tersebut membahas sejauh mana kekuatan mengikat suatu perjanjian yang dibuat secara lisan dalam hukum perdata Indonesia. Juliati mengkaji asas-asas hukum perjanjian yang relevan, meliputi asas kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH

Perdata), asas konsensualisme (Pasal 1320 KUH Perdata), asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Penelitian ini juga menguraikan bentuk-bentuk perjanjian yang diwajibkan undang-undang untuk dibuat secara tertulis, seperti perjanjian hibah, jaminan fidusia, dan peralihan hak atas tanah. Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Tami Rusli berjudul "*Keterbatasan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen*" (2014) penelitian ini membahas berbagai keterbatasan hukum UUPK dalam mengatur penyelesaian sengketa konsumen melalui BPSK. Rusli mengidentifikasi tiga keterbatasan utama. Pertama, ketidakjelasan konstruksi kedudukan BPSK sebagai badan peradilan sehingga tidak memiliki kepastian hukum; Kedua, kontradiksi antara sifat putusan BPSK yang dinyatakan final dan mengikat (Pasal 54 ayat 3 UUPK) dengan masih terbukanya peluang pengajuan keberatan ke Pengadilan Negeri (Pasal 56 ayat 2 UUPK); Ketiga, ketidakjelasan hubungan antara BPSK dengan lembaga peradilan umum. Simpulan penelitian ini adalah bahwa UUPK memiliki keterbatasan kemampuan sehingga tidak dapat mewujudkan tujuan hukum, dan diperlukan penyusunan ulang terhadap pengaturan penyelesaian sengketa konsumen, termasuk peninjauan kembali ketentuan Pasal 56 ayat (2) UUPK agar putusan BPSK benar-benar bersifat final dan mengikat.

Perbedaan dari penelitian ini dengan kedua penelitian terdahulu adalah sifatnya yang *interdisipliner* dan berbasis kasus nyata. Penelitian ini secara khusus menganalisis dua isu hukum yang saling berkaitan dalam satu putusan yang sama, yaitu: Kedudukan dan Kekuatan hukum perjanjian lisan mengenai penambahan fasilitas dalam transaksi jual beli rumah ketika pihak pembuatnya telah meninggal dunia dan ahli warisnya yang dituntut tidak pernah terlibat dan Ketepatan pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Sibolga dalam mengkualifikasikan sengketa tersebut sebagai sengketa perdata umum yang mengakibatkan BPSK dinyatakan tidak berwenang. Keunikan lain penelitian ini terletak pada objek kajiannya, yaitu Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg yang belum pernah menjadi objek penelitian akademik sebelumnya. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi baru dalam kajian hukum perdata, khususnya pada titik persinggungan antara hukum perjanjian lisan dan hukum penyelesaian sengketa konsumen.

Dari uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti permasalahan terkait kekuatan hukum perjanjian yang dilakukan secara lisan pada transaksi jual beli dan menganalisis pertimbangan hakim dalam membatalkan putusan BPSK yang kemudian dituangkan dalam bentuk penelitian yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Kedudukan dan Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan dalam Transaksi Jual Beli Rumah (Studi Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg)”**

1.2. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka terdapat beberapa rumusan masalah yang akan dibahas yakni :

1. Bagaimana kedudukan dan kekuatan hukum perjanjian lisan yang dilakukan para pihak dalam perkara *a quo* menurut perspektif hukum perdata?
2. Bagaimana ketepatan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Sibolga dalam mengkualifikasikan sengketa konsumen sebagai sengketa perdata umum sehingga BPSK Negeri Sibolga tidak berwenang mengadili perkara *a quo*?

1.3. Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan pada permasalahan di atas maka ruang lingkup dari penelitian ini terdiri dari aspek ilmiah dan aspek pembahasan. Dari segi ilmiah fokus kajian penelitian berada dalam ranah Ilmu Hukum Perdata, khususnya yang berkaitan dengan perjanjian lisan dalam transaksi jual beli, dan dalam aspek pembahasan yang berfokus pada analisis kesesuaian perjanjian lisan yang dilakukan oleh para pihak dengan KUH Perdata. Penelitian ini juga akan mengkaji Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg sebagai studi kasus, guna memahami bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam membatalkan putusan BPSK serta implikasi dari putusan tersebut.

1.4. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kedudukan dan kekuatan hukum perjanjian lisan yang dilakukan para pihak dalam perkara *a quo* menurut perspektif hukum perdata.

2. Untuk mengetahui ketepatan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Sibolga dalam mengkualifikasikan sengketa konsumen sebagai sengketa perdata umum sehingga BPSK Negeri Sibolga tidak berwenang mengadili perkara *a quo*.

1.5. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian skripsi ini mencakup kegunaan teoritis dan kegunaan praktis :

1. Kegunaan Teoritis

Kegunaan penelitian ini secara teoritis adalah untuk menambah pengetahuan dan pengembangan kemampuan dalam berkarya ilmiah serta memberikan sumbangan terhadap pengembangan ilmu hukum perdata melalui pengkajian mendalam terhadap peraturan, tulisan, dan penelitian yang berkaitan dengan kedudukan dan kekuatan hukum perjanjian lisan dalam hukum perdata Indonesia. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pemahaman akademis mengenai batas kewenangan antara lembaga penyelesaian sengketa konsumen dan peradilan umum, serta memberikan kontribusi pemikiran dalam pengembangan hukum perlindungan konsumen di Indonesia.

2. Kegunaan Praktis

Kegunaan penelitian ini secara praktis adalah untuk mengembangkan dan memperluas wawasan berpikir penulis dalam menganalisis suatu permasalahan hukum. Selain itu, penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat pada umumnya agar lebih memahami risiko hukum yang dapat timbul dari perjanjian yang dilakukan secara lisan, serta pentingnya memilih forum penyelesaian sengketa yang tepat ketika terjadi perselisihan. Bagi praktisi penegak hukum pada khususnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menentukan kewenangan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan Pengadilan Negeri secara tepat, sehingga penyelesaian sengketa konsumen dapat berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Perjanjian

2.1.1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian sering dikenal ataupun disebut sebagai kontrak, yang merupakan adopsi dari istilah dalam bahasa Inggris “*contract*” dan juga dikenal sebagai “*agreement*” atau “*overeenkomst*” dalam bahasa Belanda. Selain itu, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian juga dikenal dengan istilah “persetujuan”.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut M. Yahya Harahap perjanjian merupakan hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.⁷ Lalu terdapat juga pengertian perjanjian menurut Wiryono Projodikoro yang menyebutkan bahwa perjanjian diartikan sebagai hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua belah pihak, di mana satu pihak berjanji untuk melakukan satu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁸ Ini berarti dalam suatu perjanjian pihak satu dengan pihak lainnya mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan sesuatu seperti apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian tersebut. Selanjutnya menurut Subekti suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain, atau ketika dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: CV Mandar Maju, 2007), hlm. 6.

⁸ Wiryono Projodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Penerbit Sumur, 1981) hlm. 11.

Perjanjian merupakan salah satu elemen dari perikatan. Dalam hal ini, perikatan menghasilkan suatu kesepakatan yang menciptakan kewajiban bagi pihak-pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut. Kewajiban tersebut diberikan oleh kreditur kepada debitur di dalam kesepakatan, mengalihkan sebuah hak kepada pihak yang memberikan pinjaman untuk melaksanakan perjanjian yang ada. Pelaksanaan kesepakatan yang telah dijanjikan kepada seluruh pihak yang terlibat adalah langkah konkret atas hubungan yang terjalin sebagai akibat dari adanya keterikatan.

KUH Perdata Buku III tentang *Verbintenissenrecht* (Hukum Perikatan) mengatur tentang *overeenkomst* yang dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Dalam konsep hukum Eropa Kontinental, pengaturan perjanjian pada KUH Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan menunjukkan bahwa perjanjian berkaitan dengan masalah harta kekayaan (*vermogen*), yang mirip dengan kontrak pada konsep hukum *Anglo-American* yang selalu berkaitan dengan bisnis.⁹

Dapat disimpulkan bahwa berdasarkan pengertian perjanjian yang telah diuraikan di atas perjanjian merupakan hubungan hukum atas dua perbuatan hukum yaitu penawaran dari pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang mengikat kedua belah pihak.

2.1.2. Jenis dan Bentuk Perjanjian

Setiap orang atau badan hukum sebagai subjek hukum perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, adapun jenis dan bentuk-bentuk perjanjian sebagai berikut:

1. Perjanjian Tertulis

Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang dituangkan dalam bentuk tulisan, ada 2 (dua) macam perjanjian tertulis yang diatur dalam KUH Perdata.

⁹ Peter Mahmud Marzuki, "Batas-batas Kebebasan Berkontrak" *Yuridika*, Vol. 18, No. 3, 2003, hlm. 195-196.

a. Perjanjian Tertulis dalam Akta di Bawah Tangan

Menurut Pasal 1874 KUH Perdata, akta di bawah tangan merupakan surat atau dokumen yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang sebagai perantara, dan dimaksudkan untuk dijadikan alat bukti. Akta jenis ini disusun secara tertulis oleh pihak-pihak yang berkepentingan, dengan bentuk yang bebas serta dapat dibuat di mana saja sesuai kesepakatan mereka. Apabila salah satu pihak tidak mengakui atau membantah keberadaan akta tersebut, maka beban pembuktian akan beralih kepada pihak yang membantah.

b. Perjanjian Tertulis dalam Akta Otentik

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, yang dimaksud dengan akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk sebagaimana ditetapkan oleh undang-undang dan disusun oleh, atau di hadapan, pejabat yang berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat. Pejabat yang dimaksud dalam pasal ini antara lain adalah notaris, hakim, juru sita pengadilan, dan pejabat catatan sipil. Seiring perkembangan hukum, camat juga dapat berperan sebagai pejabat umum apabila ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan jabatannya.

2. Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Misalnya perjanjian hibah, dalam hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan sedangkan penerima hibah tidak mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUH Perdata yaitu jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan dan perjanjian sewa menyewa.

3. Perjanjian konsensual, riil dan formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Misalnya perjanjian penitipan barang Pasal 1694 KUH Perdata, yaitu penitipan barang terjadi bila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama dan perjanjian pinjam pakai habis Pasal 1754 KUH Perdata, yaitu suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama. Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum Notaris atau PPAT. Misalnya jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta PPAT, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris

4. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUH Perdata Buku ketiga Bab V sampai dengan Bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit.

5. Perjanjian Lisan

Perjanjian lisan merupakan suatu perjanjian yang dibuat secara lisan oleh para pihak, tidak dibuat secara tertulis dalam akta di bawah tangan maupun akta otentik. Salim H.S mendefinisikan perjanjian lisan sebagai perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak.¹⁰ Dalam perjanjian lisan, terkandung suatu janji yang mengungkapkan kehendak yang

¹⁰ Salim H. S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak.*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019) hlm. 42.

dinyatakan dan dianggap sebagai elemen konstitutif dari kekuatan mengikat perjanjian. Perjanjian lisan mempunyai kekuatan/nilai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak.

2.1.3. Unsur-Unsur Perjanjian

Perjanjian yang utuh haruslah memperhatikan beberapa unsur, sejalan dengan hal tersebut J.Satrio mengemukakan bahwa unsur dalam perjanjian dikategorikan menjadi beberapa unsur yaitu;¹¹

a. Unsur *esensialia*

Unsur mutlak yang harus ada dalam suatu perjanjian, karena jika unsur tersebut tidak ada maka perjanjian dianggap tidak ada. Contohnya dalam perjanjian jual beli, yang mana kesepakatan mengenai harga dan penentuan yang akan diperjualbelikan termasuk dalam unsur *esensialia*. Tanpa adanya penetapan harga yang pasti atau tanpa identifikasi barang yang tegas sebagai objek perjanjian maka perjanjian jual beli tersebut tidaklah sah secara hukum.

b. Unsur *naturalia*

Unsur yang diatur oleh undang-undang, namun pihak yang melakukan perjanjian diperbolehkan menyingkirkan atau menggantikannya, dalam istilah hukum mengatur atau menambah yang dikenal dengan *regelend/aanvullend recht*. Unsur ini sifat bawaan yang telah melekat pada perjanjian secara diam-diam, contohnya dalam perjanjian jual beli, penjual berkewajiban untuk memastikan bahwa apa yang diperjualbelikan tidak memiliki kekurangan atau cacat tersembunyi, istilah ini juga disebut dengan jaminan bebas cacat tersembunyi atau *vrijwaring van gebreken*. Kewajiban ini berlaku secara otomatis berdasarkan Pasal 1507 KUH Perdata, meskipun tidak dicantumkan dalam perjanjian dan dimaksudkan untuk melindungi pembeli dari kerugian akibat cacat yang tidak disadari seperti mesin mobil bekas yang rusak internal atau tanah yang memiliki sengketa kepemilikan tersembunyi.

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.27.

c. Unsur *accidentalialia*

Merupakan unsur perjanjian yang juga bersifat tambahan di mana para pihak diperbolehkan menambah isi dalam perjanjian dengan ketentuan tidak bertentangan dan tidak diatur dalam undang-undang. Unsur ini berfungsi untuk melengkapi atau memodifikasi hak dan kewajiban di luar ketentuan hukum yang berlaku secara *default*. Sebagai contoh, penetapan domisili hukum seperti tempat penyelesaian sengketa atau lokasi penyerahan barang merupakan salah satu bentuk *accidentalialia*, meskipun bukan sesuatu yang diwajibkan Undang-Undang tetapi dapat dijadikan pilihan oleh para pihak yang melakukan perjanjian untuk menciptakan kepastian dan efisiensi dalam pelaksanaan perjanjian.

2.1.4. Syarat Sahnya Perjanjian

Terjadinya suatu perjanjian terdapat syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, mengenai syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua yang disebutkan di atas dinamakan syarat subjektif, karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian, dan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari peristiwa yang dijanjikan itu.¹²

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan diperlukan dalam melakukan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak, yang berarti masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkannya cacat dalam mewujudkan kehendaknya. Dengan demikian, mengenai kesepakatan harus diberikan secara bebas (sukarela). KUH Perdata menyebutkan ada tiga

¹² I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm.60

sebab kesepakatan tidak diberikan secara sukarela yaitu karena adanya paksaan, kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*). Hal ini diatur dalam Pasal 1321 yang menyebutkan: “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.¹³

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Orang-orang atau pihak-pihak dalam membuat suatu perjanjian haruslah cakap menurut hukum, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1329 KUH Perdata sebagai berikut. “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu”. Undang-undang yang dimaksud menyatakan tidak cakap itu adalah Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu

1. anak yang belum dewasa;
2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu

Menurut Pasal 330 KUH Perdata, belum dewasa adalah semua orang belum genap 21 (dua puluh satu) tahun dan sebelumnya tidak pernah kawin. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum mereka berumur 21 (dua puluh satu) tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan dalam Pasal 433 KUH Perdata menjelaskan bahwa setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila atau mata gelap, harus ditempatkan di bawah pengampuan, sekalipun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya.¹⁴

c. Hal Tertentu

Suatu perjanjian haruslah memenuhi “hal tertentu” artinya suatu perjanjian haruslah memiliki objek (*bepaald onderwerp*) tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Suatu objek perjanjian dapat didefinisikan sebagai suatu hal tertentu; objek perjanjian harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu. Berdasarkan Pasal 1332 KUH Perdata, yaitu hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan. Pada Pasal

¹³ Ibid, hlm 62

¹⁴ Ibid, hlm 63-65

1333 menjelaskan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.¹⁵

d. Sebab (*Causa*) yang Halal

Perkataan “sebab” yang dalam bahasa Belanda disebut *oorzaak*, dan dalam bahasa latin disebut *causa*, merupakan syarat keempat dari suatu perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai “sebab yang halal”. Yurisprudensi menafsirkan *causa* sebagai isi atau maksud dari perjanjian.

Adapun suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Sebab terlarang yang dimaksud adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu “suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”. Oleh karena itu, perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1335 KUH Perdata, yaitu “suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”¹⁶

2.1.5. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Selain syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dalam pelaksanaannya perjanjian juga harus memperhatikan dan menerapkan asas-asas dalam hukum perjanjian. Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yang dapat dijadikan pedoman, asas-asas tersebut antara lain:¹⁷

1. Asas Kebebasan Berkontrak (*Party Autonomy*)

Asas kebebasan berkontrak adalah asas yang paling sentral dari hukum kontrak modern. Asas ini menyatakan bahwa setiap orang pada dasarnya bebas untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;

¹⁵ Ibid, hlm 67

¹⁶ Ibid, hlm 69

¹⁷Selvia Oktaviana dan Torkis Lumbantobing, Hukum Perancangan Kontrak: Teori, Praktik dan Perkembangan di Era Digital (Padang: CV Dunia Penerbitan Buku, 2026), hlm. 21.

- c. Menentukan isi, bentuk, serta syarat-syarat dari perjanjian yang dibuatnya;
- d. Memilih hukum yang akan berlaku bagi perjanjiannya (dalam konteks hukum perdata internasional).

Landasan filosofis asas ini adalah paham individualisme dan liberalisme yang mengagungkan kehendak bebas individu. Asas ini secara implisit dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Namun, kebebasan ini bukanlah kebebasan yang absolut. Sejak awal, hukum telah meletakkan rambu-rambu pembatas. Pasal 1337 KUH Perdata menegaskan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik (*goede zeden*) atau dengan ketertiban umum (*openbare orde*).

2. Asas Konsensualisme (*Consensualism*)

Asas konsensualisme, yang berakar dari hukum Romawi, menyatakan bahwa suatu perjanjian pada dasarnya lahir dan mengikat sejak detik tercapainya kata sepakat (*consensus*) antara para pihak. Asas ini tersirat dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang menempatkan “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” sebagai syarat pertama sahnya perjanjian. Artinya, selama para pihak telah saling setuju mengenai pokok-pokok perjanjian, maka perjanjian itu telah lahir, tanpa memerlukan formalitas atau seremoni tertentu. Pernyataan “jual” dari penjual yang bertemu dengan pernyataan “beli” dari pembeli, pada prinsipnya sudah cukup untuk melahirkan perjanjian jual beli. Namun, asas ini memiliki beberapa pengecualian, sebagai contoh perjanjian formal yang harus dibuat dengan akta notaris dan perjanjian riil yang kesepakatan baru dianggap lahir setelah terjadinya penyerahan barang (*levering*).¹⁸

3. Asas *Pacta sunt servanda*

Asas ini adalah konsekuensi logis dari asas konsensualisme dan kebebasan berkontrak. *Pacta sunt servanda* adalah adagium Latin yang berarti “janji harus ditepati”. Asas ini termaktub dengan sangat jelas dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

¹⁸ Ibid, hlm, 23.

Kekuatan dari frasa “berlaku sebagai undang-undang” sangatlah dahsyat. Ia mengangkat perjanjian dari ranah moral ke ranah hukum dengan kekuatan yang setara dengan produk legislasi formal bagi para pihak yang membuatnya. Ini berarti:

- a. Para pihak tidak dapat secara sepihak membatalkan atau mengubah isi perjanjian;
- b. Hakim pada prinsipnya terikat pada isi perjanjian dan tidak boleh mengintervensinya, selama perjanjian itu dibuat secara sah;
- c. Pelanggaran terhadap perjanjian (wanprestasi) akan memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan, ganti rugi, atau pembatalan melalui pengadilan.¹⁹

4. Asas Itikad Baik (*Good Faith / Goede Trouw*)

Jika *pacta sunt servanda* adalah “tubuh” dari kontrak, maka asas itikad baik adalah “jiwa” nya. Asas ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik adalah sebuah standar perilaku yang menuntut para pihak untuk bertindak secara jujur, terbuka, dan patuh dalam melaksanakan hak dan kewajibannya.

Dalam perkembangannya, doktrin dan yurisprudensi membedakan dua fungsi dari itikad baik:

- a. Fungsi Interpretatif adalah fungsi ketika terdapat klausul yang tidak jelas atau ambigu dalam kontrak, hakim akan menafsirkannya berdasarkan makna yang paling sesuai dengan itikad baik dan rasa keadilan.
- b. Fungsi Korektif (atau tambahan) adalah fungsi yang paling dinamis. Itikad baik dapat digunakan oleh hakim untuk Menambah kewajiban yang tidak secara eksplisit tertulis dalam kontrak. Fungsi korektif ini menunjukkan pergeseran dari paradigma klasik yang kaku menuju paradigma neoklasik yang lebih fleksibel dan berorientasi pada keadilan substantif. Hakim tidak lagi hanya menjadi “corong undang-undang” tetapi juga menjadi penjaga keadilan kontraktual.²⁰

¹⁹ Ibid., hlm, 24.

²⁰ Ibid., hlm, 25.

2.1.6. Akibat Hukum Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat dengan sah dan mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

1. Berlaku sebagai undang-undang

Berlaku sebagai undang-undang artinya mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak wajib menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Apabila ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat dianggap sama dengan melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu, yakni sanksi hukum. Jadi siapa yang melanggar perjanjian dapat dituntut dan diberikan hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang (perjanjian).²¹

2. Tidak dapat dibatalkan sepihak

Perjanjian merupakan persetujuan kedua belah pihak, jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga. Akan tetapi jika alasannya yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak. Undang-Undang telah menentukan mekanisme dan alasan-alasan yang dapat dijadikan dasar dalam pembatalan perjanjian, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan”

Pengabulan pembatalan perjanjian sama artinya dengan penghapusan segala bentuk kewajiban serta keseluruhan hak yang lahir dari perjanjian yang telah disepakati. Akan tetapi jika dalam pembatalan perjanjian dilakukan secara sepihak tanpa melibatkan pihak lain dalam hal ini tidak ada pemberitahuan, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang timbul dari perbuatan hukum tersebut. Kerugian yang dapat dimintai atas

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya, 2019), hlm. 305

perbuatan tersebut dapat berupa ganti rugi biaya maupun bunga atas kerugian yang timbul. Dalam Pasal 1244 KUH Perdata telah diatur secara jelas, yaitu:

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga. Bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

3. Pelaksanaan dengan itikad baik

Arti dari itikad baik (*te goeder trouw, in good faith*) dalam Pasal 1338 KUH Perdata adalah ukuran yang objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu berjalan dengan benar. Arti kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas layak, sesuai, cocok, beradap sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji. Jika terjadi selisih pendapat tentang pelaksanaan dengan itikad baik, pengadilan diberi wewenang oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan, apakah ada pelanggaran terhadap norma dan kesusilaan itu. Ini berarti bahwa pengadilan berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu akan bertentangan dengan itikad baik yaitu norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma itulah yang dipandang adil, karena tujuan hukum adalah menciptakan keadilan.²²

2.2. Tinjauan Perjanjian Jual Beli

2.2.1. Pengertian Jual Beli

Jual beli adalah bentuk transaksi yang sering dilakukan oleh masyarakat, yang biasanya perjanjian jual beli dilakukan secara tertulis maupun tidak tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli).²³ Menurut Pasal 1457 KUH Perdata jual beli adalah suatu perjanjian, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda atau jasa dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah diperjanjikan. Sebelum tercapai kesepakatan, biasanya

²² *Ibid.* hlm. 306

²³ Aan Handriani, 2018, Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata, *Jurnal Ilmu Hukum* Vol 1, No 2, hlm. 277.

didahului dengan perbuatan tawar menawar yang berfungsi sebagai penentu sejak kapan terjadi persetujuan tetap. Sejak terjadi persetujuan tetap itu, maka perjanjian jual beli tersebut baru dinyatakan sah dan mengikat sehingga wajib dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. Jual beli merupakan perjanjian yang paling banyak diadakan dalam kehidupan masyarakat.²⁴

Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa “Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun belum dibayar”, unsur-unsur pokok (*essensial*) dalam perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata adalah setelah orang-orang tersebut sepakat tentang benda dan harganya meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Berdasarkan asas konsensualisme tersebut, ditegaskan bahwa perjanjian lahir dan mengikat cukup dengan kata sepakat saja.

2.2.2. Unsur-Unsur Perjanjian Jual Beli

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harganya, di mana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak setuju dengan harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata.²⁵

Abdulkadir Muhammad merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut:²⁶

1. Subjek Jual Beli

Istilah jual beli menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu melalui proses tawar menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut dengan penjual dan pihak kedua disebut dengan pembeli. Secara khusus, jual beli dapat menjadi suatu mata pencaharian bagi pihak-pihak tertentu. Dalam hubungan ini, penjual dapat berstatus sebagai pedagang, agen

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.* hlm. 317

²⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2

²⁶ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.*, hlm. 317-318

yang disebut pengusaha yang menjalankan perusahaan. Dalam lalu-lintas jual beli khusus, pihak penjual disebut perusahaan perdagangan, sedangkan pihak pembeli disebut dengan konsumen.

2. Perbuatan Jual Beli

Perbuatan jual beli mencakup tiga istilah, yaitu persetujuan, penyerahan dan pembayaran. Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli. Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak milik atas objek jual beli dari penjual kepada pembeli. Sedangkan pembayaran merupakan perbuatan menyerahkan sejumlah uang dari pembeli kepada penjual sebagai imbalan atas benda yang diterima.

3. Objek Jual Beli

Benda yang menjadi objek jual beli harus benda tertentu atau dapat ditentukan, baik bentuk, jenis, jumlah maupun harganya dan benda itu merupakan benda yang boleh diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang diperjualbelikan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon pembeli, dijual di tempat terbuka (umum), dan tidak mencurigakan calon pembeli yang jujur. Dalam kegiatan jual beli benda tertentu, calon pembeli mengkehendaki agar benda itu dicoba terlebih dahulu. Menurut Pasal 1463 KUH Perdata, jual beli yang dilakukan dengan percobaan atau mengenai benda yang biasa dicoba lebih dahulu, selalu dianggap telah dibuat dengan syarat tangguh.

4. Hubungan Kewajiban dan Hak

Hubungan kewajiban dan hak adalah keterikatan penjual untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran, keterikatan pembeli untuk membayar harga dan memperoleh benda.

2.2.3. Kewajiban Para Pihak

Pada suatu perjanjian jual beli para pihak bersangkutan memiliki kewajiban masing-masing, berikut ini kewajiban para pihak;

a. Kewajiban Pihak Penjual

Kewajiban pihak penjual meliputi penyerahan barang yang dijadikan objek jual beli dan menjamin cacat tersembunyi atas barang yang dijualnya, serta menjamin aman hukum bagi pembeli dari gangguan pihak lain.

1) Melakukan Penyerahan

Hukum kepemilikan atas kebendaan ditentukan dalam Pasal 584 KUH Perdata, yaitu karena pengambilan, pelekatan, pewarisan, dan daluwarsa. Untuk jual beli, kepemilikan atas benda yang dijadikan objek jual beli itu, bagi pembeli adalah bila penjual telah melakukan penyerahan benda tersebut kepada pembeli. Jenis barang yang harus diserahkan karena setiap barang memiliki aturan penyerahan sendiri-sendiri, yaitu:²⁷

- a) Penyerahan barang bergerak, penyerahan dilakukan dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 612 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi “penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali tak bertubuh, dilakukan dengan penyerahan yang nyata, akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan tempat barang-barang itu berada”.
- b) Penyerahan barang tetap, terjadi dengan perbuatan “balik nama”, dalam bahasa Belanda disebut *overschrijving*, di hadapan pegawai. Balik nama diatur dalam pasal 616 KUH Perdata yang berbunyi “penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620”.
- c) Penyerahan barang bergerak tak bertubuh, dilakukan dengan perbuatan yang disebut *cassie*, hal ini diatur dalam Pasal 613 KUH Perdata, yaitu kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti miliknya, jika ada (Pasal 1482 KUH Perdata).

2) Menjamin Aman Hukum

Kewajiban ini timbul sebagai konsekuensi jaminan penjual kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah barang-barang yang dijual itu adalah betul-betul miliknya sendiri, bebas dari beban dan tuntutan dari pihak lain. Misalnya, pembeli digugat oleh pihak ketiga, yang menurut keterangannya barang itu miliknya sendiri. Hukum jual beli ini bersifat pelengkap, pihak penjual (jika pembeli sepakat), dapat meminimalisasi bahkan

²⁷ I Ketut Oka Setiawan, Op. Cit, hlm. 164-167

menghapuskan tanggung jawab aman hukumnya kepada pembeli (Pasal 1493 KUH Perdata). Akan tetapi dengan batasan yang diatur dalam:

- a) Pasal 1494 KUH Perdata, meskipun telah dijanjikan bahwa sipenjual tidak menanggung suatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang dilakukan olehnya, segala perjanjian yang bertentangan dengan ini adalah batal.
- b) Pasal 1495 KUH perdata, penjual dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dijual kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila pembeli pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya atau jika ia telah membeli barangnya dengan pernyataan akan memikul sendiri untung ruginya.

3) Menanggung Cacat Tersembunyi

Penjual diwajibkan menanggung cacat tersembunyi (*verbogen gebrekan*) atas barang yang dijualnya, yang berakibat barang itu tidak dapat dipakai atau tidak maksimal pemakaiannya. Seandainya si pembeli mengetahui adanya cacat itu, maka pembeli tidak membeli barang itu kecuali dengan harga yang kurang. Kalau cacat itu kelihatan atau tidak tersembunyi, penjual tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban, dalam hal itu pembeli dianggap menerima cacat tersebut. Dalam hal penjual menanggung cacat tersembunyi, ia tidak harus mengetahui hal itu. Kecuali jika penjual telah minta diperjanjikan bahwa penjual tidak menanggung suatu apapun. Apabila penjual mengetahui barang tersebut mengandung cacat, maka selain penjual mengembalikan harga pembelian, juga diwajibkan mengganti segala kerugian. Dalam hal itu sudah barang tentu pengetahuan penjual yang demikian itu harus dibuktikan.²⁸

b. Kewajiban Pihak Pembeli

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian (Pasal 1513 KUH Perdata). Yang dimaksud dengan “harga”, tentulah berapa sejumlah uang. Jika pembeli

²⁸ Ibid., hlm. 169-170

tidak membayar pembelian, penjual dapat menuntut pembatalan pembelian, kewajiban pembeli adalah sebagai berikut:²⁹

- 1) Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian terhadap barang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan dalam persetujuan para pihak (Pasal 1513 KUH Perdata);
- 2) Pembeli harus membayar pada saat penyerahan. Jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan hal-hal tersebut, pembeli harus membayar ditempat pada waktu penyerahan. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1514 KUH Perdata; dan
- 3) Jika barang yang dijual dan diserahkan menghasilkan hasil atau pendapatan lain, pembeli harus membayar bunga dari harga pembelian. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1515 KUH Perdata, yaitu pembeli walaupun tidak ada suatu perjanjian yang tegas, wajib membayar bunga dan harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau pendapatan lain.

Apabila dalam perjanjian tidak ditentukan tempat dan waktu oleh kedua belah pihak, maka pembayaran dapat dilakukan ditempat bisnis penjual atau jika pembayaran harus dilakukan dengan penyerahan barang atau dokumen ditempat di mana serah terima itu dilakukan.

2.3. Tinjauan Umum Wanprestasi

2.3.1. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam sebuah perikatan. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dikarenakan dua kemungkinan alasan, yaitu:

1. Karena kesalahan debitor, baik disengaja maupun kelalaian;
2. Keadaan memaksa (*force majeure*), diluar kemampuan debitor. Jadi debitor tidak bersalah.

Dengan demikian, pemahaman tentang penyebab wanprestasi memberikan gambaran bahwa terdapat dua sisi dalam analisis wanprestasi, yaitu faktor-faktor

²⁹ Ibid., hlm. 171

eksternal yang di luar kendali debitur dan kesalahan atau kelalaian yang dapat dikendalikan oleh debitur itu sendiri. Dalam ketentuan pasal 1238 KUH Perdata: “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan suatu akta sejenis, atau berdasarkan kekuatan undang-undang, yakni apabila perikatan itu menetapkan bahwa debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”³⁰

Pasal ini menjelaskan bahwa seorang debitur dapat dianggap lalai dalam memenuhi kewajibannya jika telah diberi peringatan secara resmi, misalnya melalui surat perintah somasi (*in gebreke stelling*). Atau jika perikatan tersebut secara jelas menetapkan bahwa debitur akan dianggap lalai setelah melewati batas waktu tertentu tanpa perlu peringatan terlebih dahulu. Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, somasi adalah peringatan resmi yang diberikan kepada debitur untuk memenuhi kewajibannya, dan dapat dilakukan dalam bentuk berikut:

1. Surat Perintah

Ini biasanya berupa surat resmi yang mengingatkan debitur mengenai kewajibannya yang belum dipenuhi, serta memberitahukan bahwa jika kewajiban tersebut tidak segera dilaksanakan dalam waktu tertentu, maka debitur akan dianggap lalai. Surat ini sering disebut somasi tertulis.

2. Akta Sejenis

Selain surat perintah, somasi juga dapat dilakukan melalui suatu akta yang secara hukum memiliki kekuatan yang sama. Ini bisa berupa akta notaris atau dokumen hukum lain yang berfungsi sebagai peringatan resmi.

3. Berdasarkan Kekuatan Undang-Undang

Jika dalam perjanjian tersebut sudah ditentukan bahwa debitur dianggap lalai setelah melewati batas waktu tertentu tanpa perlu peringatan, maka debitur akan otomatis dianggap lalai sesuai ketentuan perjanjian tersebut, tanpa perlu somasi.

Dengan demikian, somasi merupakan mekanisme formal untuk mengingatkan debitur bahwa kewajibannya sudah jatuh tempo, dan kegagalan untuk memenuhinya setelah somasi dapat membawa konsekuensi hukum lebih lanjut, seperti penuntutan atau gugatan.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, Edisi Revisi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 141-142

Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi dapat berupa:³¹

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi;
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2.3.2. Dasar Hukum dan Unsur Wanprestasi

Perlu dipahami bahwa wanprestasi merupakan konsekuensi hukum ketika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati. Ketentuan mengenai wanprestasi ini dimuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang secara tegas mengatur akibat-akibat hukum yang timbul akibat ingkar janji. Pasal tersebut diantaranya; Pasal 1234 KUH Perdata, Pasal 1236 KUH Perdata, Pasal 1238-Pasal 1244 KUH Perdata.

Wanprestasi tidak selalu terjadi karena niat jahat atau sengaja ingkar janji, namun bisa juga timbul karena adanya kelalaian atau ketidakhati-hatian dari pihak yang bersangkutan. Unsur-unsur wanprestasi ini menjadi penting sebagai dasar penilaian dalam proses hukum, terutama jika sengketa berlanjut ke pengadilan. Unsur-unsur ini pula yang menjadi acuan dalam menentukan bentuk tanggung jawab serta besarnya ganti rugi yang mungkin dituntut oleh pihak yang dirugikan.

Berikut adalah unsur-unsur yang umumnya melekat pada perbuatan wanprestasi:³²

1. Kesalahan

- a. Yang dimaksud dengan “kesalahan” harus memenuhi syarat-syarat
Seharusnya perbuatan tersebut dapat dihindari.

³¹ Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta; Liberty, 2010) hlm. 26.

³² R. Subekti, & Tjitrosudibio, R, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku I: Hukum Perikatan*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), hlm. 339

b. Perbuatan tersebut dapat disalahkan, di mana di pembuat dengan sadar mengetahui risiko atau akibat atas perbuatannya. Suatu akibat dapat diduga atau tidak, harus memenuhi unsur objektif dan subjektif. Objektif artinya apabila akibat tersebut bisa diketahui dan diduga, sedangkan subjektif artinya dapat dinilai oleh orang lain seperti ahli, dan orang yang berkompeten.

2. Kelalaian

Kelalaian adalah perbuatan seseorang yang mengetahui dan akan kemungkinan akibat yang terjadi dapat merugikan orang lain. Untuk menentukan unsur kelalaian tidaklah mudah, karena proses pembuktiannya sulit untuk dibuktikan. Di mana seringkali tidak dijanjikan dengan jelas kapan suatu pihak diwajibkan untuk melaksanakan prestasinya.

3. Kesengajaan

Kesengajaan merupakan perbuatan yang dilakukan oleh salah satu orang dengan diketahui dan dikehendaki. Saat terjadi kesengajaan tidak perlu mempertimbangkan maksud perbuatan yang dilakukan orang tersebut, cukup diketahui bahwa pelaku melakukan ingkar janji dengan sadar dan bersalah.

2.3.3. Akibat Hukum Wanprestasi

Istilah akibat hukum mengacu pada setiap tindakan yang diambil untuk menangani suatu akibat yang telah disetujui oleh hukum dan telah disepakati oleh pelaku serta pengatur hukum. Tindakan yang digunakan adalah tindakan hukum, atau tindakan yang digunakan untuk mengatasi situasi yang sejalan dengan hukum. Dapat juga berarti akibat hukum adalah segala akibat yang tersebut dalam berbagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang ditentukan ataupun dianggap sebagai akibat hukum.

Dalam hukum perjanjian apabila seseorang tidak melakukan apa yang sudah diperjanjikan pada kedua belah pihak, maka dikatakan sudah melakukan wanprestasi atau ingkar janji. Jika seseorang melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Selain itu kadang sulit untuk menentukan apakah seseorang lalai atau lupa karena sering kali tidak ditetapkan dengan tepat kapan seseorang diharuskan untuk melakukan apa yang dijanjikan.

Pelaku wanprestasi dapat dikenakan sanksi hukum berupa pembayaran ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUH Perdata dan pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1266: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan timbal balik, bilamana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”, atau Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Karena seseorang melakukan wanprestasi maka terjadi akibat sebagai berikut:³³

- a. Perikatan tetap ada. Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi, disamping itu kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya;
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata). Akibat kerugian yang timbul dari wanprestasi seseorang bisa menuntut kerugiannya.
- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa;
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya. Dalam Pasal 1266 KUH Perdata seseorang bisa membebaskan diri dari kewajiban prestasinya dalam perjanjian jika ia merasa ada wanprestasi di dalam perjanjian tersebut.

Kerugian merupakan akibat terjadinya wanprestasi, kerugian terdiri dari kerugian yang nyata diderita dan kehilangan keuntungan yang diharapkan, hal ini diatur dalam Pasal 1246 KUH Perdata “Biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini”. Selain ganti rugi, wanprestasi bisa menghambat berlangsungnya perjanjian. Menurut Pasal 1266 KUH Perdata, syarat batal selalu disebutkan dalam

³³ Salim H.S, (2019), Op.Cit, hlm. 99.

perjanjian, sehingga ketika pemegang kekuasaan tunggal gagal untuk mengurangi perjanjian, perjanjian berubah menjadi pertempuran.

2.4. Tinjauan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

2.4.1. Pengertian BPSK

Seluruh masyarakat Indonesia berhak untuk mendapat perlindungan hukum dalam segala bidang termasuk dalam bidang perlindungan konsumen. Bertitik tolak dari alinea ke 4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI 1945) maka dianggap perlu untuk memberikan perlindungan kepada seluruh masyarakat Indonesia termasuk memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat (konsumen) dalam bidang penggunaan barang dan jasa. Demi tercapainya cita-cita negara, masyarakat adalah faktor yang paling penting, negara berkewajiban untuk menjaga keberadaan konsumen guna terwujud masyarakat yang sehat baik rohani maupun jasmani dalam rangka menyukseskan pembangunan negara yang berkelanjutan, maka perlu dilakukan penegakan hukum konkret.³⁴ Kehadiran UUPK memberikan kesamaan kedudukan antar konsumen dan pelaku usaha di hadapan hukum, baik pelaku usaha dan konsumen diatur mengenai hak dan kewajibannya.

Penyelesaian sengketa konsumen pada dasarnya dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi, yaitu di luar pengadilan. Salah satu lembaga yang berwenang menyelesaikan sengketa konsumen secara non-litigasi adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), sebagaimana diatur dalam Pasal 52 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. BPSK merupakan badan hukum yang mengatasi dan menyelesaikan sengketa konsumen yang dilakukan di luar pengadilan.³⁵

Dengan adanya BPSK maka penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan secara cepat, mudah dan murah. Cepat karena undang-undang menentukan dalam tenggang waktu 21 hari kerja BPSK wajib memberikan putusannya (Pasal 55

³⁴ Lawrina Cristi Natalia Kea Ezati A K, Syakira Almanisa, "Konsep Dan Karakteristik Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen Ditinjau Dari Undang-Undang No. 8 Tahun 1999," *Ilmiah Wahana Pendidikan*, 9, no. 19 (2023): hlm. 417..

³⁵ Feby Soviani Stiawati, Wahyuni Safitri, "Mekanisme Penyelesaian Sengketa Debitur Ingkar Janji oleh BPSK Samarinda dalam Perspektif Perlindungan Konsumen", *International Journal Of Politic, Public Policy And Environment*, Vol. 4, No. 2, 2024, hlm. 23

UUPK). Mudah karena prosedur administratif dan prosedur pengambilan putusan yang sangat sederhana, murah karena biaya perkara yang terjangkau.³⁶

Pasal 47 UUPK ditentukan bahwa penyelesaian sengketa konsumen di BPSK diselenggarakan semata-mata untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dan/atau mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terulang kembali kerugian yang diderita oleh konsumen. Bentuk jaminan yang dimaksud adalah berupa pernyataan tertulis yang menerangkan bahwa tidak akan terulang kembali perbuatan yang telah merugikan konsumen tersebut. Ukuran kerugian materi yang dialami oleh konsumen didasarkan pada besarnya dampak dari penggunaan produk barang/jasa tersebut terhadap konsumen. Pada prinsipnya penyelesaian sengketa konsumen diusahakan dapat dilakukan dengan damai sehingga para pihak yang bersengketa puas akan hasilnya (*win-win solution*)

2.4.2. Tugas Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

Secara khusus, fungsi BPSK adalah sebagai alternatif penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan, dan lembaga ini dibentuk di kabupaten/kota. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 52 UUPK, tugas dan wewenang BPSK meliputi:

- a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
- b. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini;
- e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;

³⁶Yusuf Shofie dan Somi Awan, *Sosok Peradilan Konsumen Mengungkap berbagai persoalan Mendasar BPSK*, (Jakarta; Penerbit Piramedia, 2004), hlm. 17.

- h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap undang-undang ini;
- i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;
- j. mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
- k. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
- l. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen; dan
- m. menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang-undang ini.

BPSK tidak hanya bertugas menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Berdasarkan tugas dan wewenang tersebut, maka dengan demikian terdapat 2 fungsi strategis dari BPSK, sebagai berikut.³⁷

- a. BPSK berfungsi sebagai instrumen hukum penyelesaian sengketa di luar pengadilan (*alternative dispute resolution*), yaitu melalui konsiliasi, mediasi dan arbitrase.
- b. Melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku (*one-sided standard from contract*). Termasuk di sini klausula baku yang dikeluarkan PT PLN (Persero) di bidang kelistrikan, PT Telkom (Persero) di bidang telekomunikasi, bank-bank milik pemerintah maupun swasta, perusahaan leasing/pembiayaan dan lain-lain.

Anggota BPSK terdiri dari unsur pemerintah, unsur konsumen, dan unsur pelaku usaha. Anggota setiap unsur berjumlah sedikit-dikitnya 3 (tiga) orang dan sebanyak-banyaknya 5 (lima) orang. Pengangkatan dan pemberhentian anggota

³⁷ Susanti Agung Nugroho, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara Serta Kendala Implementasinya*, (Jakarta; Kencana, 2008), hlm. 83

BPSK ditetapkan oleh Menteri. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan BPSK diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2001.

Pelaku usaha dilarang keras memperjualkan atau menawarkan sesuatu yang dapat menimbulkan kerugian kepada konsumen, pelarangan ini bertujuan agar jangan sampai terjadi kerugian atau penderitaan kepada konsumen. Jika konsumen merasa dirugikan atas perbuatan pelaku usaha maka konsumen dapat meminta pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi dan jika pelaku usaha ternyata tidak bersedia memberikannya, dengan berdasar pada ketentuan Pasal 23 UUPK, maka konsumen berhak untuk menyampaikan gugatannya terhadap pelaku usaha melalui jalur BPSK atau melalui lembaga peradilan umum sesuai dengan tempat kedudukan konsumen pada saat itu, pelaku usaha dengan sendirinya dapat dimintakan pertanggungjawabannya.³⁸

Sesuai Pasal 19 ayat (1) UUPK bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut harus dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Hal ini sesuai yang ditetapkan dalam Pasal 19 ayat (2) bahwa pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari ini ternyata pelaku usaha memberikan ganti rugi, maka tidak akan terjadi sengketa konsumen. Namun, sebaliknya apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari ini pelaku usaha tidak memberikan ganti rugi, maka akan terjadi sengketa konsumen. Konsumen yang dirugikan akan melakukan upaya hukum dengan cara menggugat pelaku usaha.

2.4.3. Proses Penyelesaian Sengketa pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

Tata cara penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999 *juncto* Kepmenperindag No. 350/MPP/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas Dan Wewenang BPSK. Proses penyelesaiannya pun diatur sangat sederhana dan sejauh mungkin dihindari suasana yang formal. Konsumen yang dirugikan

³⁸ Luthia Sakti Melinda Nurdin, "Urgensi Labelisasi Halal Produk Obat Over-the-Counter Dalam Upaya Perlindungan Konsumen," *USM Law Review* 7, no. 1 (2024): 314–32.

dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen kepada BPSK yang terdekat dengan tempat tinggal konsumen, (Pasal 15 Ayat (2) dan (3) Kepmenperindag No. 350/MPP/12/2001). Permohonan dapat dilakukan oleh konsumen yang dirugikan sendiri atau kuasanya atau ahli waris yang bersangkutan jika konsumen telah meninggal dunia, sakit atau telah berusia lanjut sehingga tidak dapat mengajukan pengaduan sendiri baik secara tertulis maupun lisan, atau konsumen belum dewasa sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku terhadap orang asing/warga negara asing. (Pasal 15 Ayat (2) dan (3) Kepmenperindag No. 350/MPP/12/2001).

Permohonan diajukan secara tertulis, kepada sekretariat BPSK, maka sekretariat BPSK akan memberikan tanda terima tersebut kepada pemohon, dan jika permohonan diajukan secara lisan, maka sekretariat BPSK akan mencatat permohonan tersebut dalam sebuah formulir yang disediakan secara khusus, dan dibubuhi tanggal dan nomor registrasi. Apabila permohonan ternyata tidak lengkap (tidak sesuai dengan Pasal 16 Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001) atau permohonan bukan merupakan kewenangan BPSK, maka ketua BPSK menolak permohonan tersebut. Jika permohonan memenuhi persyaratan dan diterima, maka ketua BPSK harus memanggil pelaku usaha secara tertulis disertai dengan copy permohonan dari konsumen, selambat-lambatnya 3 hari kerja sejak diterimanya permohonan.

Pemanggilan pelaku usaha, dibuat surat panggilan yang memuat hari, tanggal, jam dan tempat persidangan serta kewajiban pelaku usaha untuk memberikan jawaban terhadap penyelesaian sengketa konsumen untuk diajukan pada persidangan pertama. Jika pada hari yang ditentukan pelaku usaha tidak hadir memenuhi panggilan, maka sebelum melampaui 3 (tiga) hari kerja sejak pengaduan, pelaku usaha dapat dipanggil sekali lagi. Jika pelaku usaha tetap tidak hadir tanpa alasan yang sah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 52 huruf i UUPK juncto Pasal 3 huruf i Kepmenperindag No. 350/MPP/Kep/12/2001 menentukan bahwa BPSK dapat meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha tersebut.

UUPK mengatur 3 (tiga) cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan, yaitu:

a. Mediasi

Mediasi merupakan penyelesaian sengketa yang dimulai oleh salah satu pihak atau kedua pihak dapat dilakukan menggunakan mediasi, di mana Majelis BPSK berfungsi sebagai mediator atau perantara aktif. Majelis BPSK dalam proses mediasi memiliki tugas sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 17/M-DAG/PER/4/2007:

- 1) Memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- 2) Memanggil saksi dan saksi ahli bila diperlukan;
- 3) Menyediakan forum bagi konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- 4) Secara aktif mendamaikan konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa; dan
- 5) Aktif memberikan saran atau anjuran penyelesaian sengketa konsumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen.

Dua prinsip utama membentuk dasar tata cara Penyelesaian Sengketa Konsumen melalui mediasi. Pertama, proses penyelesaian sengketa konsumen berfokus pada jumlah ganti rugi diserahkan sepenuhnya kepada para pihak, sedangkan Majelis BPSK bertindak aktif sebagai mediator dengan memberikan nasihat, petunjuk, saran, dan upaya-upaya lain dalam menyelesaikan sengketa. Kedua, hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dikeluarkan dalam bentuk keputusan BPSK.

b. Arbitrase

Penyelesaian sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa melalui peradilan arbitrase ini dapat dilakukan oleh para pihak yang bersengketa, jika para pihak tersebut telah mencantumkan klausula arbitrase dalam perjanjian yang menjadi pokok sengketa atau mengadakan perjanjian arbitrase setelah timbulnya sengketa.³⁹ Jika cara yang dipilih para pihak adalah arbitrase, maka prosedurnya adalah para pihak memilih arbiter dari anggota BPSK yang berasal dari unsur pelaku usaha dan konsumen sebagai anggota

³⁹ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta; PT Raja Grafindo, 2014), hlm. 249

majelis. Arbiter yang terpilih memilih arbiter ketiga dari anggota BPSK yang berasal dari unsur pemerintah sebagai ketua majelis. Persidangan pertama dilaksanakan selambat-lambatnya hari kerja ke-7 terhitung sejak diterimanya permohonan.

c. Konsiliasi

Tahap persidangan dengan cara konsiliasi merupakan suatu proses penyelesaian sengketa di antara para pihak dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak memihak. Tugas dari konsiliator hanyalah sebagai pihak fasilitator untuk melakukan komunikasi di antara pihak sehingga dapat diketemukan solusi oleh para pihak sendiri. Konsiliator hanya melakukan tindakan seperti mengatur waktu dan tempat pertemuan para pihak, mengarahkan subjek pembicaraan. Bagaimanapun juga penyelesaian sengketa model konsiliasi mengacu pada pola proses penyelesaian sengketa secara konsensus antar pihak, di mana pihak netral dapat berperan secara aktif maupun tidak aktif. Konsiliator dapat mengusulkan solusi penyelesaian sengketa, tetapi solusi tersebut tidak mengikat. Pihak-pihak yang bersengketa harus menyatakan persetujuan atas usulan pihak ketiga tersebut dan menjadikannya sebagai kesepakatan penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa konsumen melalui konsiliasi dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi majelis BPSK yang bertindak pasif sebagai konsiliator. Jadi dalam hal ini majelis BPSK menyerahkan sepenuhnya proses penyelesaian sengketa kepada para pihak, baik mengenai bentuk maupun jumlah ganti kerugiannya⁴⁰ Hasil kesepakatan para pihak melalui konsiliasi harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani secara berama oleh para pihak yang bersengketa, dan didaftarkan di Pengadilan Negeri, kesepakatan tertulis ini bersifat final dan mengikat.

Pasal 45 Ayat (4) UUPK masih memungkinkan mengajukan gugatan melalui pengadilan walaupun telah dipilih upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan, gugatan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak.⁴¹

⁴⁰ Yusuf Shofie dan Somi Awan. *Op. Cit.*, hlm. 36

⁴¹ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014) hlm. 227

2.5. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi Melalui Pengadilan Negeri

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau yang sering disebut dengan istilah “litigasi” yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Proses penyelesaian sengketa ini mengakibatkan semua pihak yang bersangkutan saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win lose solution*.⁴²

Apabila salah satu pihak tidak menerima atau merasa dirugikan oleh putusan BPSK, maka pihak tersebut dapat menempuh jalur litigasi dengan mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri, ketentuan ini diatur tegas dalam Pasal 56 ayat (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, yang menyatakan bahwa “*Terhadap putusan BPSK, para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak putusan tersebut diberitahukan kepada para pihak*” dan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001, yang menegaskan bahwa putusan BPSK tidak dapat dieksekusi apabila diajukan keberatan ke pengadilan.

Di bawah ini adalah gambaran rinci mengenai prosedur pengajuan keberatan terhadap Putusan BPSK:

- a. Pelaku Usaha atau Konsumen memiliki waktu empat belas hari sejak diberitahukannya putusan BPSK untuk mengajukan keberatan;
- b. Keberatan diajukan kepada Panitera Pengadilan Negeri sesuai dengan proses pendaftaran perkara perdata yang berlaku;
- c. BPSK dan pihak-pihak terkait lainnya akan menerima enam salinan yang sama dari keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dari panitera;
- d. Sebuah perkara akan diberikan satu nomor jika konsumen dan pelaku usaha mengajukan keberatan terhadap putusan BPSK yang sama. Selain itu, berikut

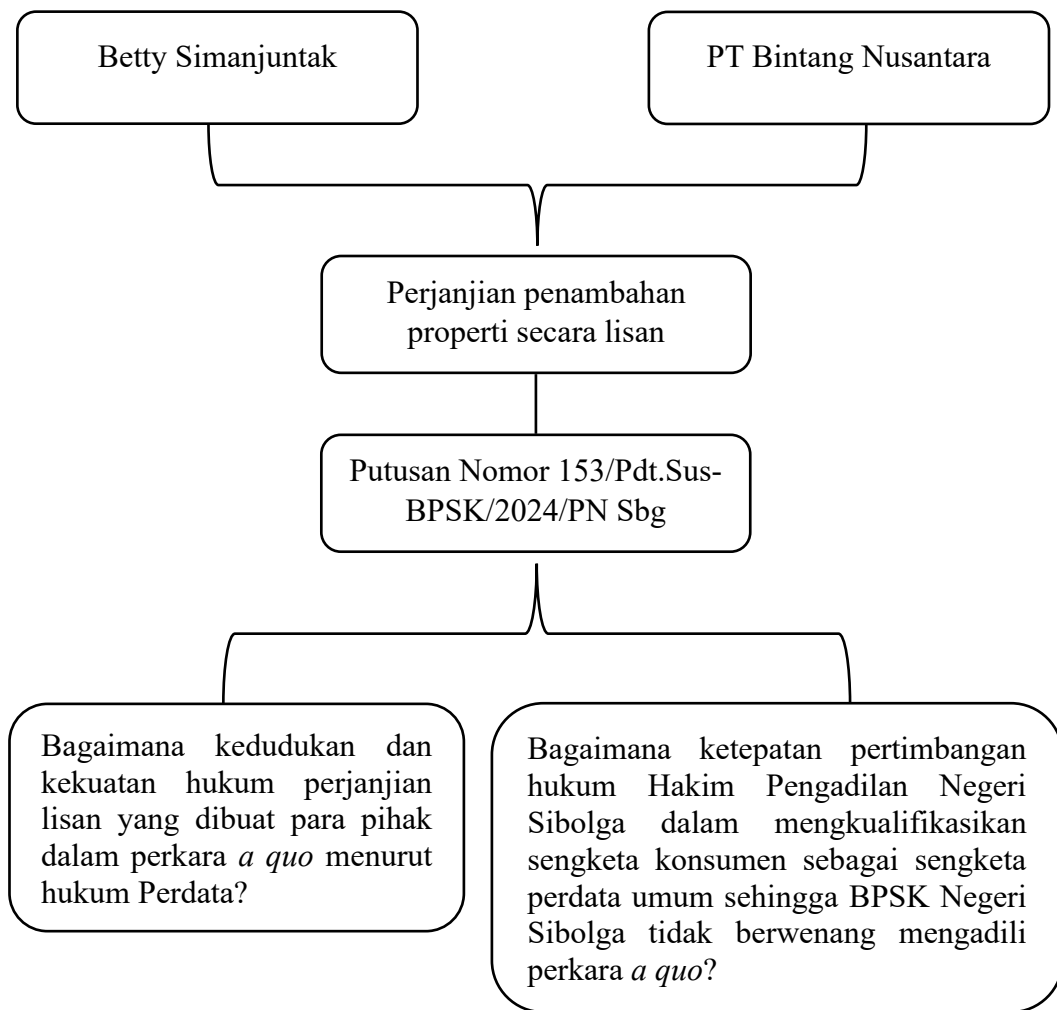
⁴² Numaningsih Amriani, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 35

ini adalah langkah-langkah yang harus dilakukan dalam pemeriksaan keberatan di Pengadilan Negeri:

1. Majelis Hakim ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri, dengan tujuan untuk memiliki sebanyak mungkin hakim yang memiliki pengetahuan yang cukup tentang hukum perlindungan konsumen;
2. Untuk melakukan pemeriksaan keberatan, putusan BPSK dan berkas perkara yang terkait digunakan secara eksklusif;
3. Apabila diajukan keberatan terhadap putusan arbitrase BPSK, maka harus memenuhi kriteria pembatalan putusan arbitrase sebagaimana tercantum dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Kriteria tersebut adalah sebagai berikut:
 - Dokumen atau surat-surat yang diajukan dalam pemeriksaan ternyata kemudian diketahui palsu atau dinyatakan palsu;
 - Dokumen yang sangat penting ternyata disembunyikan oleh pihak lawan setelah putusan arbitrase BPSK dikeluarkan;
 - Salah satu pihak melakukan kecurangan dalam proses pemeriksaan sengketa yang berujung pada putusan.
4. Majelis Hakim berwenang membatalkan putusan BPSK dalam hal keberatan diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3);
5. Apabila konsumen mempermasalahkan suatu hal yang tidak termasuk dalam kategori sebagaimana dimaksud dalam Ayat (3), maka Majelis Hakim dapat memutus perkara tersebut;
6. Majelis Hakim wajib memperhitungkan imbalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) UU No. 8 Tahun 1999 dalam memeriksa perkara tersebut;
7. Dalam waktu dua puluh satu hari terhitung sejak tanggal sidang pertama, Majelis Hakim harus memberikan putusan.

Penilaian Hakim akan menentukan apakah Pengadilan Negeri akan memeriksa keberatan terhadap putusan BPSK. Penilaian hakim sangat penting dalam upaya menegakkan keadilan (*ex aequo et bono*).

Kerangka Pikir



Penjelasan Kerangka Berpikir

Berdasarkan kerangka pemikiran di atas, maka penulis akan menjelaskan mengenai alur berpikir penulis dalam menyusun penulisan hukum (skripsi) mengenai Tinjauan Yuridis Kedudukan dan Kekuatan Hukum Perjanjian Lisan Dalam Transaksi Jual Beli Rumah (Studi Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg) antara Domensius Hasibuan melawan PT Bintang Nusantara. Cara berpikir dimulai dari pemahaman mengenai perjanjian secara umum, syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, serta perbedaan antara perjanjian lisan dan perjanjian tertulis beserta implikasi hukumnya masing-masing.

Penulis selanjutnya akan menganalisis kasus perjanjian lisan yang terjadi antara Betty Simanjuntak dan PT Bintang Nusantara Andalan terkait penambahan fasilitas rumah yang disepakati secara lisan tanpa didukung dokumen tertulis. Persoalan hukum muncul ketika Betty Simanjuntak meninggal dunia, sehingga Domensius Hasibuan selaku suami sekaligus ahli waris menuntut penyerahan sertifikat rumah yang telah dibeli. PT Bintang Nusantara menolak dengan alasan belum terpenuhinya kewajiban pembayaran tambahan fasilitas yang sebelumnya disepakati bersama Betty Simanjuntak. Atas dasar tersebut, Domensius Hasibuan mengajukan gugatan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Sibolga, yang kemudian mengeluarkan Putusan Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 yang menyatakan tidak ada kewajiban bagi Domensius Hasibuan untuk membayar tambahan fasilitas tersebut, dengan pertimbangan bahwa perjanjian dilakukan tanpa kontrak tertulis dan hanya didasarkan pada saling kepercayaan antara para pihak.

PT Bintang Nusantara tidak menerima putusan BPSK tersebut dan mengajukan permohonan keberatan ke Pengadilan Negeri Sibolga. Dalam Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg, Majelis Hakim menyatakan Putusan BPSK Nomor 02/PTS-Arbitrase/BPSK-Sbg/XI/2024 batal, dengan pertimbangan bahwa hubungan hukum antara para pihak tidak memenuhi unsur hubungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, melainkan bersumber dari suatu perjanjian yang melahirkan klaim wanprestasi sehingga termasuk dalam kompetensi absolut pengadilan negeri. Berdasarkan putusan tersebut, penulis akan mengkaji dua permasalahan utama, yaitu bagaimana kedudukan dan kekuatan hukum perjanjian lisan antara Betty Simanjuntak dan PT Bintang Nusantara Andalan menurut hukum perdata Indonesia, serta bagaimana ketepatan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Sibolga dalam mengkualifikasikan sengketa tersebut sebagai sengketa perdata umum sehingga menyatakan BPSK tidak berwenang mengadili perkara *a quo*.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Sistematis artinya menggunakan sistem tertentu, metodologis artinya menggunakan metode atau cara tertentu dan konsistensi berarti tidak ada hal bertentangan dalam kerangka tertentu.⁴³ Penelitian sangat diperlukan untuk memperoleh data yang akurat sehingga dapat menjawab permasalahan sesuai dengan fakta atau data yang ada dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

3.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah menggunakan jenis penelitian hukum doktrinal atau normatif. Penelitian Hukum Normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka dan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.⁴⁴ Bahan-bahan yang dimaksud adalah dengan cara mengkaji berbagai jenis ketentuan-ketentuan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, peraturan-peraturan, buku-buku dan literatur-literatur lain yang mengandung konsep teoritis yang selanjutnya dikaitkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁴⁵ Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji ketentuan hukum yang mengatur mengenai kekuatan hukum dalam perjanjian lisan dan juga menganalisis Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg.

⁴³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung; PT Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 2

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Perdana Media Group, 2014), hlm. 55-65

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 194

3.2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah tipe penelitian yang bersifat deskriptif analitis, penelitian deskriptif analitis merupakan analisis terhadap data yang digunakan, dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Tipe penelitian deskriptif analitis mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum.⁴⁶ Dalam penelitian ini peneliti akan menggambarkan dan menganalisis secara sistematis permasalahan hukum yang timbul dari Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg, khususnya mengenai kedudukan dan kekuatan hukum perjanjian lisan dalam transaksi jual beli rumah serta ketepatan pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Sibolga dalam membatalkan putusan BPSK.

3.3. Pendekatan Masalah

Pendekatan Penelitian merupakan metode cara berpikir yang hendak dibuat peneliti tentang bagaimana suatu penelitian dibuat dan bagaimana penelitian akan dilakukan, pendekatan-pendekatan yang dilakukan dalam penelitian hukum meliputi:⁴⁷

- a. Pendekatan Undang-Undang (*Statue approach*)
- b. Pendekatan Kasus (*Case approach*)
- c. Pendekatan Historis (*Historical approach*)
- d. Pendekatan Komparatif (*Comparative approach*)
- e. Pendekatan Konseptual (*Conceptual approach*).

Pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah Pendekatan Undang-Undang, Pendekatan Kasus, dan Pendekatan Konseptual. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan melakukan analisis dan kajian mendalam terhadap setiap undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan isu yang menjadi topik penulis. Pendekatan kasus dilakukan dengan menganalisis putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap seperti Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-

⁴⁶ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2014. Hlm. 107.

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hlm. 93

BPSK/2024/PN Sbg guna memahami pertimbangan hukum dalam membatalkan putusan BPSK. Pendekatan konseptual dilakukan dengan menelaah konsep-konsep dan doktrin-doktrin hukum yang berkembang dalam ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan perjanjian, kewenangan BPSK, serta mekanisme penyelesaian sengketa konsumen sehingga penulis dapat membangun argumentasi hukum yang koheren dalam menganalisis permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

3.4. Jenis dan Sumber Data

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif yang artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴⁸

Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- c) Perma No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;
- d) Putusan Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg;
- e) Putusan Mahkamah Agung Nomor 651 K/Pdt.Sus-BPSK/2013.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer yang dapat memberikan analisa hukum yang baik. Bahan hukum sekunder terdiri dari semua publikasi tentang hukum seperti buku buku teks, jurnal jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan.

- a. Buku Buku Ilmiah di bidang Hukum;
- b. Makalah dan hasil karya ilmiah para sarjana;
- c. Artikel Ilmiah; dan
- d. Jurnal Hukum.

⁴⁸ *Ibid.*, hlm 134

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum Tersier adalah Bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan tambahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Macam bahan hukum tersier yang digunakan dalam Penelitian Hukum ini:

- a. Kamus Hukum Besar Indonesia;
- b. Kamus Hukum.

3.5. Metode Pengumpulan Data

Penulis menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum studi kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen berupa putusan untuk memperoleh hukum yang terkait dengan masalah yang diteliti. Studi kepustakaan (*library research*) merupakan teknik pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mengkaji dan mempelajari berbagai literatur yang berkaitan erat dengan permasalahan yang akan dibahas seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, dan hasil penelitian lainnya serta putusan Hakim.⁴⁹

3.6. Metode Pengolahan Data

Data yang telah diperoleh lalu diolah melalui beberapa langkah agar data yang terkumpul dapat sesuai dan menunjang penelitian terkait permasalahan yang sedang diteliti. metode pengolahan data yang sudah terkumpul dilakukan dengan cara:⁵⁰

1) Pemeriksaan Data.

Tahap pemeriksaan data dilakukan dengan membaca secara cermat seluruh isi Putusan Pengadilan Negeri Sibolga Nomor 153/Pdt.Sus-BPSK/2024/PN Sbg. Pemeriksaan meliputi, memastikan kelengkapan unsur-unsur putusan, seperti: identitas para pihak, duduk perkara, dalil keberatan, jawaban termohon, bukti-bukti, pertimbangan hukum, dan amar putusan. Memvalidasi data agar sesuai dengan fokus penelitian, yaitu mengenai mekanisme keberatan terhadap putusan BPSK serta pertimbangan hakim dalam sengketa konsumen yang melibatkan perjanjian tambahan fasilitas rumah. Mengidentifikasi apakah data

⁴⁹ *Ibid.*, hlm. 88

⁵⁰ Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Op. Cit., hlm, 126.

yang diperoleh relevan dengan rumusan masalah dan tidak bertentangan dengan sumber hukum lain. Tahapan ini memastikan bahwa hanya informasi yang benar, lengkap dan relevan yang digunakan dalam penelitian.

2) Rekonstruksi Data

Setelah data diperiksa, langkah berikutnya adalah melakukan rekonstruksi. Rekonstruksi data dilakukan dengan menyusun dan mengklasifikasi bagian-bagian penting dari putusan, antara lain, kronologi peristiwa hukum, posisi hukum para pihak, alat bukti yang diajukan, dasar hukum yang digunakan hakim dan pertimbangan majelis hakim yang membatalkan putusan BPSK dan mengadili sendiri perkara tersebut. Rekonstruksi ini dilakukan secara logis, runut, dan tematik, sehingga data menjadi mudah dipahami dan dapat digunakan untuk menjawab rumusan masalah secara sistematis.

3) Analisis Data dalam penelitian ini adalah penafsiran hukum terhadap data yang diperoleh yang dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan cara menguraikan data yang bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis yang dapat diuraikan dan dijelaskan ke dalam bentuk kalimat yang jelas, teratur, logis dan efektif sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan dapat ditarik kesimpulannya.

3.7. Analisis Data

Setelah penulis melakukan pengumpulan data dan pengolahan data, tahapan selanjutnya adalah melakukan analisis terhadap data yang dimiliki oleh penulis. Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis, kemudian ditarik kesimpulan sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan yang dibahas.⁵¹

⁵¹ *Ibid.*, hlm. 127

V. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Kedudukan perjanjian lisan antara almarhumah Betty Simanjuntak dengan PT Bintang Nusantara sah dan mengikat bagi para pihak karena memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, kedudukan tersebut tidak hapus akibat meninggalnya salah satu pihak, mengingat perjanjian ini bersifat patrimonial dan bukan personal, sehingga segala hak dan kewajiban yang lahir daripadanya beralih secara otomatis kepada ahli waris berdasarkan Pasal 1318 jo. Pasal 833 KUH Perdata. Adapun dari sisi kekuatan hukum, perjanjian lisan dalam perkara ini secara substantif mengikat dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Namun demikian, kekuatan hukum tersebut menghadapi tantangan nyata dalam aspek pembuktian, karena ketiadaan dokumentasi tertulis yang komprehensif menjadikan posisi hukum pihak yang mendalilkan adanya perjanjian lebih rentan ketika sengketa diajukan ke pengadilan, sebagaimana terbukti dalam perkara *a quo* di mana kedua belah pihak mengajukan keterangan yang saling bertentangan mengenai ada atau tidaknya kesepakatan biaya penambahan fasilitas.
2. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibolga telah tepat dalam mengkualifikasikan sengketa dalam perkara *a quo* sebagai sengketa perdata umum dan menyatakan BPSK Kota Sibolga tidak berwenang mengadilinya. Kualifikasi tersebut didasarkan pada fakta bahwa inti sengketa adalah dugaan wanprestasi atas perjanjian penambahan fasilitas bangunan, yang berada di luar

ruang lingkup kewenangan BPSK sebagaimana dibatasi oleh Pasal 52 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen jo. Pasal 3 Kepmen Perindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001, dan telah konsisten dengan yurisprudensi Mahkamah Agung yang menegaskan bahwa BPSK tidak berwenang mengadili sengketa wanprestasi. Pertimbangan hakim dalam menolak petitum-petitum substantif Pemohon Keberatan juga dinilai tepat karena kewenangan Pengadilan Negeri dalam perkara keberatan putusan BPSK terbatas pada pengujian legalitas putusan BPSK, dan tidak mencakup pemeriksaan pokok sengketa secara penuh sebagaimana gugatan perdata biasa. Meskipun demikian, putusan ini belum mampu menuntaskan sengketa secara substansial, sehingga para pihak masih harus menempuh jalur gugatan perdata umum untuk memperoleh kepastian hukum atas hak dan kewajiban masing-masing.

5.2.Saran

Berdasarkan Kesimpulan dari penulis peroleh, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Bagi pelaku usaha, setiap kesepakatan mengenai apa yang diperjanjikan wajib dituangkan dalam perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak, apalagi perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang memiliki nilai transaksi yang besar. Dokumen tertulis bukan hanya berfungsi sebagai alat bukti dalam sengketa, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak, termasuk bagi ahli waris apabila salah satu pihak meninggal dunia sebelum kewajiban dalam perjanjian selesai dilaksanakan. Secara lebih luas, pelaku usaha dalam bidang apapun hendaknya membiasakan diri menuangkan setiap kesepakatan termasuk perubahan atau penambahan terhadap perjanjian yang sudah ada ke dalam dokumen tertulis yang ditandatangani para pihak, bukan sekadar mengandalkan kepercayaan semata. Hal ini penting tidak hanya untuk melindungi pelaku usaha dari risiko sengketa, tetapi juga sebagai bentuk pemenuhan hak konsumen atas informasi dan kepastian sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

2. Bagi pembentuk kebijakan, perlu dilakukan evaluasi terhadap ruang lingkup kewenangan BPSK sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Batasan yang terlalu ketat antara sengketa konsumen dan sengketa wanprestasi dalam praktiknya menyulitkan konsumen untuk mendapatkan perlindungan hukum yang efektif dan terjangkau. Perlu adanya penegasan normatif yang lebih jelas mengenai kategorisasi sengketa konsumen agar BPSK dapat berfungsi secara optimal sebagai lembaga penyelesaian sengketa yang berpihak pada kepentingan konsumen. Badan-badan penyelesaian sengketa konsumen di seluruh Indonesia juga diharapkan lebih selektif dalam menerima permohonan penyelesaian sengketa yang sejatinya merupakan sengketa perdata umum, sehingga tidak terjadi penyalahgunaan forum yang merugikan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amriani, Nurnaningsih. 2012. *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Arto, Mukti. 2004. *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Harahap, M. Yahya. 2007. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: CV Mandar Maju.
- . 2017. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kurniawan, Faizal. 2025. *Doktrin Unjust Enrichment: Karakteristik dan Penerapannya dalam Tuntutan Ganti Rugi*. Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2014. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Perdana Media Group.
- Meliala, Qirom Syamsudin. 2010. *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi, dan Sutarman Yodo. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Raja Grafindo.
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia. Edisi Revisi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- . 2019. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Nugroho, Susanti Agung. 2008. *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau dari Hukum Acara serta Kendala Implementasinya*. Jakarta: Kencana.

- Oktaviana, Selvia dan Torkis Lumbantobing. *Hukum Perancangan Kontrak: Teori, Praktik dan Perkembangan di Era Digital*. Padang: CV Dunia Penerbitan Buku, 2026.
- Projudikoro, Wiryono. 1981. *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung: Penerbit Sumur.
- Salim, H. S. 2019. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J. 1992, *Hukum Waris*, Cetakan Pertama Bandung: Alumni.
- . 1995. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2018. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Shidarta. 2016. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Shofie, Yusuf, dan Somi Awan. 2004. *Sosok Peradilan Konsumen: Mengungkap Berbagai Persoalan Mendasar BPSK*. Jakarta: Penerbit Piramedia.
- Sriwidodo, Joko dan Kristiawanto. 2021. *Memahami Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Kepel Press.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibio. 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku I: Hukum Perikatan*. Jakarta: Pradnya Paramita.

2. Jurnal

- Dahlia. 2014. "Peran BPSK sebagai Lembaga Penyelesaian Sengketa Konsumen dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen." *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Firdaus, Sunny Ummul dkk. 2020. "Peran Dissenting Opinion Hakim Konstitusi dalam Pembaharuan Hukum Nasional." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* Vol. 20, No. 1.
- Handriani, Aan. 2018. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata." *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 1, No. 2.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. "Kepastian Hukum dalam Kontrak Lisan." *Jurnal Hukum & Pembangunan* Vol. 40, No. 2.
- Isnantiana, Nur Iftifah. 2017. "Legal Reasoning Hakim Dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan." *Jurnal Islamadina* Vol. 18, No. 2.
- Lawrina Cristi Natalia Kea Ezati A K dan Syakira Almanisa. 2023. "Konsep dan Karakteristik Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen Ditinjau dari

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999.” *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* Vol. 9, No. 19.

Nurdin, Luthia Sakti Melinda. 2024. “Urgensi Labelisasi Halal Produk Obat Over-the-Counter Dalam Upaya Perlindungan Konsumen.” *USM Law Review* Vol. 7, No. 1.

Marzuki, Peter Mahmud, “Batas-batas Kebebasan Berkontrak” *Yuridika*, Vol. 18, No. 3, 2003.

Perillo, Joseph M. 1974. “The Statute of Frauds in the Light of the Functions and Dysfunctions of Form.” *Fordham Law Review* Vol. 43, No. 1.

Stiawati, Feby Soviani dan Wahyuni Safitri. 2024. “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Debitur Ingkar Janji oleh BPSK Samarinda dalam Perspektif Perlindungan Konsumen.” *International Journal of Politic, Public Policy and Environment* Vol. 4, No. 2.

Syuhada. 2021. “Pelimpahan Hutang terhadap Ahli Waris Menurut Pasal 833 Ayat (1) KUH Perdata: Analisis Perspektif Hukum Islam.” *Minhaj: Jurnal Ilmu Syariah* Vol. 2, No. 2.

3. Peraturan Perundang-undangan

Kepmen Perindag Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wawenang Badan Penyelesaian Sengketaa Konsumen

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Perma No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.