

**KEABSAHAN KESEPAKATAN LISAN DALAM PERJANJIAN  
PEMBIAYAAN PENGURUSAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH DI  
KABUPATEN BOGOR**

**(Studi Kasus Putusan No. 224/Pdt.G/2020/PN Cbi)**



**BENJAMIN PIETER OTTA**

**NPM: 193300516041**

**PROGRAM STUDI HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NASIONAL**

**2024**

**VALIDITY OF ORAL AGREEMENTS IN FINANCING AGREEMENTS  
FOR THE MANAGEMENT OF LAND OWNERSHIP CERTIFICATES IN  
BOGOR DISTRICT**

**(Case Study Court Decision Number 224/Pdt.G/2020/PN Cbi)**



**BENJAMIN PIETER OTTA**

**Student ID: 193300516041**

**LAW STUDY PROGRAM**

**FACULTY OF LAW**

**NATIONAL UNIVERSITY**

**2024**

## TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi:

KEABSAHAN KESEPAKATAN LISAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN  
PENGURUSAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH DI KABUPATEN BOGOR  
(Studi Kasus No. 224/Pdt. G/2020/PN Cbi).

Skripsi ini telah kami setujui untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program  
Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional

Jakarta, 19 Februari 2024

Mengetahui,



Dekan

Pembimbing

(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si.)

Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Benjamin Pieter Otta  
Tempat dan Tanggal Lahir : Jakarta 16 Agustus 2001  
Nomor Pokok Mahasiswa : 193300516041  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum  
Universitas : Universitas Nasional  
Alamat : Cikeas Gardenia Blok G9 No.18, Gunung Putri, Bogor.

Dengan ini menyatakan yang sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul **“Keabsahan Kesepakatan Lisan Dalam Perjanjian Pembiayaan Pengurusan Sertifikat Hak Milik Tanah Di Kabupaten Bogor (Studi Kasus Putusan Nomor 224/Pdt.G/2020/PN Cibinong)”** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan.

Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan yang orisinal. Bila kemudian hari, terbukti skripsi ini adalah plagiat maka saya bersedia mempertanggung jawabkannya secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tanpa ada paksaan dari siapa pun.

Jakarta, 14 Februari 2024

  
(Benjamin Pieter Otta)

## LEMBAR TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi:

**“KEABSAHAN KESEPAKATAN LISAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN PENGURUSAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH DI KABUPATEN BOGOR (Studi Kasus Putusan No. 224/Pdt.G/2020/PN Cbi)”**


Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan tim Penguji pada tanggal 1 Maret 2024 dan dinyatakan LULUS dengan nilai 81 (Delapan Puluh Satu).

Jakarta, 19 Maret 2024

Mengetahui,

Dekan  




Pembimbing  


(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.)

(Prof. Dr. Arrisman, SH.H, M.H.)

Tim Penguji



Dr. Ismail Rumadan, M.H.

Surajiman, S.H., M.H.

Prof. Dr. Arrisman, SH.H, M.H.

## **ABSTRACT**

National University Bachelor Program

Law Study Program

Thesis, (February 14, 2024)

Benjamin Pieter Otta

193300516041

THE VALIDITY OF ORAL AGREEMENTS IN LAND TITLE FINANCING AGREEMENTS IN BOGOR DISTRICT (Case Study Decision No. 224/Pdt. G/2020/PN Cbi).

Number of pages: viii, 87, 2024

Oral agreements or unwritten agreements are practices of agreements that have been frequently done since ancient times until the modern era. As informal agreements, convenience and a sense of familiarity often become reasons for many people to choose to make agreements in oral form. This research is descriptive analytical using a normative approach which utilizes written law, interpretations of civil law experts, explanations of the Law of each Article as well as general explanations, formalities, and the binding force of a Law. The research results show that it is true and proven that there has been a breach of contract committed by the defendant by not fulfilling at all what has been agreed upon in the oral agreement between the plaintiff and the defendant, thus it is fair and lawful according to the judge's decision by determining as ruled in Decision No. 224/Pdt. G/2020/PN Cbi. In order to prove in court for legal protection and the rights and obligations of the parties in the agreement, it is advisable that the agreement be made in authentic form so that it can serve as perfect evidence in court.

Keywords: Informal agreement, oral agreement, breach of contract

Bibliography: Books 20, Legislation 5, Journals 4, Court Decisions 3, Internet 3

Supervisor: Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

## ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, (14 Februari 2024)

Benjamin Pieter Otta

193300516041

KEABSAHAN KESEPAKATAN LISAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN  
PENGURUSAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH DI KABUPATEN BOGOR  
(Studi Kasus Putusan No. 224/Pdt. G/2020/PN Cbi).

Jumlah halaman: viii, 87, 2024

Kesepakatan lisan atau kesepakatan tak tertulis merupakan praktik perjanjian yang kerap dilakukan sejak sangat lama hingga masa modern sekarang ini. Sebagai kesepakatan bawah tangan, kemudahan serta rasa kekeluargaan kerap menjadi alasan banyak masyarakat memilih untuk membuat kesepakatan dalam bentuk lisan. Penelitian ini bersifat deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan normatif yang dimana menggunakan hukum tertulis, tafsiran ahli hukum perdata, penjelasan Undang-Undang tiap-tiap Pasal maupun penjelasan secara umum, formalitas dan kekuatan mengikat suatu Undang-Undang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa adalah benar dan terbukti bahwa telah terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh tergugat dengan tidak melakukan sama sekali seperti apa yang telah diperjanjikan dalam kesepakatan bawah tangan secara lisan antara penggugat dengan pihak tergugat sehingga adalah benar, adil dan berdasar menurut hukum putusan hakim dengan menetapkan sebagaimana diputus dalam Putusan No. 224/Pdt. G/2020/PN Cbi. Dalam rangka pembuktian di persidangan demi perlindungan hukum serta hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, alangkah baiknya perjanjian dibuat dalam bentuk perjanjian otentik sehingga dapat menjadi bukti sempurna di pengadilan.

Kata kunci: Kesepakatan bawah tangan, kesepakatan lisan, wanprestasi

Daftar pustaka: Buku 20, Perundang-undangan 5, Jurnal 4, Putusan Pengadilan 3,  
Internet 3

Dosen Pembimbing: Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan kasih karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: “KEABSAHAN KESEPAKATAN LISAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN PENGURUSAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH DI KABUPATEN BOGOR (Studi Kasus Putusan No. 224/Pdt. G/2020/PN Cbi)”. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi hukum demi mencapai gelar sarjana hukum di Universitas Nasional.

Menyadari bahwa penulis adalah manusia yang terbatas, sehingga selama penyusunan skripsi ini penulis mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak, sehingga penulis mencapai tahap akhir dari periode penelitian ini. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Pieter Y. Otta dan Antonetha A. Tfuakani selaku orang tua serta kerabat yang telah dengan sabar menunggu penulis untuk menyelesaikan penelitian dan studi ini.

Tak lupa, penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar membimbing penulis dengan meluangkan waktu, pikiran dan tenaga dalam proses penulisan skripsi ini sehingga dapat diselesaikan sebaik-baiknya.



Pada kesempatan ini penulis juga ingin sampaikan terima kasih kepada para pihak yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril maupun materil dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Dr. El Amry Bermawi Putera, M.A., selaku Rektor Universitas Nasional;
2. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
3. Dr. Mustakim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
4. Bapak Masidin Nasrip, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Nasional;
5. Bapak Cucuk Endratno, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Hukum Universitas Nasional;
6. Para sahabat seperjuangan penulis yaitu Angga, Yogi, Royan, dan Adam;
7. Seluruh kerabat dan keluarga penulis yang tidak kalah memberikan semangat kepada penulis serta bersedia meluangkan waktunya untuk penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Dengan segala keterbatasan penulis menyadari bahwa skripsi yang penulis buat tidak luput dari segala kekurang dan kesalahan. Sehingga penulis sangat mengharapkan segala kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan dalam penulisan skripsi ini. Penulis berharap penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang Ilmu Hukum. Amin.

Bogor, 11 Mei 2023

Benjamin Pieter Otta



## DAFTAR ISI

<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	i
<b>TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	ii
<b>ABSTRACT</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
I. Latar Belakang Masalah .....	1
II. Rumusan Masalah .....	6
III. Tujuan dan Manfaat Penulisan .....	7
IV. Kerangka Teori dan Konseptual .....	8
V. Metode Penelitian .....	17
VI. Sistematika Penulisan .....	20
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	23
I. Tinjauan Tentang Perjajian .....	23
II. Perjanjian Lisan .....	38
III. Wanprestasi .....	47

<b>BAB III FAKTA/OBJEK PENELITIAN</b> .....	56
I. Kasus Posisi .....	56
II. Posita .....	57
III. Petitum .....	59
IV. Eksepsi .....	60
V. Rekonvesi .....	61
VI. Putusan Hakim .....	63
<b>BAB IV KEABSAHAN KESEPAKATAN LISAN DALAM PERJANJIAN BAWAH TANGAN PEMBIAYAAN PENGURUSAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH DI KABUPATEN BOGOR (Studi Kasus Putusan No. 224/Pdt. G/2020/PN Cbi)</b> .....	65
I. Keabsahan Kesepakatan Lisan dalam Perjanjian Bawah Tangan Antara Penggugat dengan Tergugat .....	65
II. Analisis Perbuatan Wanprestasi oleh Tergugat .....	69
III. Pertimbangan Hukum Putusan Hakim dalam Memutus Perkara Wanprestasi Antara Penggugat dengan Tergugat .....	75
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	82
I. KESIMPULAN .....	82
II. SARAN .....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	84
<b>LAMPIRAN</b>	