

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SECARA SEPIHAK  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA LISAN  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim)**

**RIZKI AMELIA**

**193300516092**

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM**

**2023**

**JURIDICAL ANALYSIS UNILATERAL CANCELLATION OF LAND  
AND BUILDING SALE AND PURCHASE AGREEMENT ORALLY  
(CASE STUDY OF DECISION NUMBER 331/PDT.G/2021/PN.JKT.TIM)**

**RIZKI AMELIA**

**193300516092**

**This Thesis is submitted as one of the requirements for obtaining  
a Bachelor degree of Law**



**BACHELOR DEGREE PROGRAM**

**LAW STUDY PROGRAM**

**FACULTY OF LAW**

**2023**

**TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI**

Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SECARA SEPIHAK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA LISAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 331/Pdt.G/2021/Pn.Jkt.Tim)**

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada tanggal 28 Februari 2023 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A** dan predikat **Sangat Memuaskan**.

Jakarta, 06 Maret 2023

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing

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

(Dr. Afnaini, S.H., M.Si.)

Tim Penguji,

Ketua,

Anggota

Anggota

(Surajiman, S.H., M.Hum.)

(Devarita, S.H., Sp.1., M.H.)

(Dr. Afnaini, S.H., M.Si.)

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rizki Amelia

Tempat/Tanggal Lahir : Bogor, 13 Oktober 2001

Nomor Pokok Mahasiswa : 193300516092

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Universitas : Universitas Nasional

Alamat : Jl. K.H. Moh Sholeh, Griya Fairuz Diamond No. B.1, Kel.

Pasir Jambu, Kec. Sukaraja, Kab. Bogor, Jawa Barat

Nomor Hp/Tlp : 085156994426

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya, bahwa skripsi yang saya buat berjudul **“Analisis Yuridis Pembatalan Secara Sepihak Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara Lisan (Studi Kasus Putusan Nomor 331/PDT.G/2021/PN.JKT.TIM)”** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan oleh siapapun. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinil. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat maka saya bersedia mempertanggung jawabkan secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

mempertanggung jawabkan secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun

Jakarta, 20 Februari 2023



( Rizki Amelia )



**ABSTRAK**  
**Program Sarjana Hukum Universitas Nasional**  
**Program Studi Ilmu Hukum**  
**Skripsi, Februari 2023**

- A. Nama : Rizki Amelia
- B. Nomor Pokok Mahasiswa : 193300516092
- C. Judul : **ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SECARA SEPIHAK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA LISAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 331/PDT.G/2021/PN.JKT.TIM)**
- D. Jumlah Halaman : Halaman pengantar 13, Halaman isi 151
- E. Isi Abstrak : Dalam keadaan tertentu dapat diketahui bahwa telah terjadi sesuatu yang mengakibatkan batalnya perjanjian Timbulnya sengketa dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan dapat timbul karena adanya gugatan hukum oleh orang atau badan hukum yang mengajukan gugatan sebagai akibat perbuatan hukum yang melanggar hak atas tanah dan bangunan penggugat. Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah 1. Bagaimanakah Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian Secara Lisan, 2. Bagaimanakah Kesesuaian Perkara dalam Putusan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim dengan ketentuan yang ada. Bertujuan untuk mengetahui bagaimana Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian Secara Lisan dan mengetahui bagaimana Kesesuaian Perkara dalam Putusan Nomor 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim dengan ketentuan yang ada. Metode Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normative, jenis data yang digunakan adalah data primer yaitu yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku, putusan yang terkait serta data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan. Berlandaskan satu teori yaitu Teori Kepastian Hukum. Hasil Penelitian menyatakan bahwa; Keabsahan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan bangunan secara lisan adalah perjanjian yang sah menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata tetapi melanggar syarat formil dalam jual beli tanah dan bangunan sehingga jika perbuatan hukum yang wajib dilakukan tidak dipatuhi, maka berakibat perbuatan hukum tersebut batal demi hukum.
- F. Daftar Pustaka : 19 Buku, 4 Peraturan Perundang - Undangan, 16 Jurnal, 15 Skripsi, 3 Makalah, 3 Internet
- G. Dosen Pembimbing : Dr. Afnaini, S.H., M.Si.

**ABSTRACT**  
**National University Undergraduate Program**  
**Legal Studies Program**  
**Thesis, February 2023**

- A. Author's Name : Rizki Amelia
- B. NIM : 193300516092
- C. Thesis Title : **JURIDICAL ANALYSIS UNILATERAL CANCELLATION OF LAND AND BUILDING SALE AND PURCHASE AGREEMENT ORALLY (CASE STUDY OF DECISION NUMBER 331/PDT.G/2021/PN.JKT.TIM)**
- D. The Number Of Page : 13 Pages of Introduction, Content Page: 151 Sheet
- E. Contents Abstract : In certain circumstances it can be known that something has happened which resulted in the cancellation of the agreement. The emergence of a dispute in the land and building sale and purchase agreement can arise due to a lawsuit by a person or legal entity who filed a lawsuit as a result of a legal act that violates the plaintiff's land and building rights. The formulation of the problems in this thesis are 1. What is the Legitimacy of the Sale and Purchase of Land and Buildings in Oral Agreements, 2. How is the Conformity of the Case in Decision Number 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim with the existing provisions. The aim is to find out how the Legitimacy of the Sale and Purchase of Land and Buildings is in an Oral Agreement and find out how the Conformity of the Case in the Decision Number 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim is with the existing provisions. This research method is normative juridical research, the type of data used is primary data, namely the applicable laws and regulations, related decisions and secondary data obtained from the literature. Based on one theory, namely the Theory of Legal Certainty. Research results state that; The validity of the verbal agreement for the sale and purchase of land and buildings is a legal agreement according to the Civil Code but violates the formal requirements in the sale and purchase of land and buildings so that if the legal actions that must be carried out are not complied with, then the legal actions will result in the legal actions being null and void.
- F. Bibliograph : 19 Books, 4 Laws, 16 Journal, 15 Thesis, 3 Paper, 3 Website
- G. Supervisor : Dr. Afnaini, S.H., M.Si.

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah, karena dengan rahmat dan lindungannya pada akhirnya penulisan skripsi yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SECARA SEPIHAK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SECARA LISAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 331/PDT.G/2021/PN.JKT.TIM)”** ini dapat diselesaikan. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Sarjana Hukum Universitas Nasional.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada orang tua penulis, Awaludin Chaniago dan Rosmiwati yang telah memberikan doa, dorongan semangat, selalu mendengarkan keluh kesah penulis dan memberikan kasih sayang yang tiada henti-hentinya kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Pada kesempatan ini Penulis sampaikan ucapan terima kasih juga kepada para pihak yang telah memberikan bantuan baik moril dan materiil dalam penyelesaian 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. Masidin Nasrip, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Nasional.



5. Cucuk Endratno, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Hukum Universitas Nasional.
6. Dr. Afnaini S.H., M.Si. selaku Pembimbing Penulis yang bersedia membimbing, mengarahkan penulis dengan sabar sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi dengan tuntas.
7. Kakak – kakak penulis yaitu Tuti Maulani Chaniago, Mutia Chaniago, Yolandari Chaniago dan Adinda Saraswati.
8. Sahabat persejuangan selama kuliah penulis yaitu Syafina Indriana Putri Junaedi, Winda Eka Sari, Maria Roswita Mea Laki, Nurati Rumadan yang selalu saling mendukung, memberikan informasi, dan saling mendengarkan keluh kesah selama menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman – teman satu angkatan penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang selalu bersedia memberikan waktunya untuk berdiskusi mengenai skripsi, saling memberikan informasi, saling memberikan semangat serta saling mendoakan yang terbaik.
10. Tidak lupa Penulis ingin berterimakasih kepada diri sendiri karena sudah berani, selalu bersabar dan bertahan dengan segala kondisi yang ada saat menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih sudah bekerja keras dan tidak pantang menyerah.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat yang cukup berarti bagi pihak-pihak yang membutuhkan dan bagi kepentingan penelitian lanjutan dan juga bagi almamater. Semoga ALLAH SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya selalu kepada kita semua. Dalam penulisan skripsi ini penulis sadar bahwa masih banyak kekurangan sehingga masih jauh dari kata sempurna, oleh

karena itu kritik dan saran dari semua pihak untuk menyusun skripsi ini sangat diharapkan.

Jakarta, 20 Februari 2023



(Rizki Amelia)

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	
LEMBAR TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI .....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	ii
ABSTRAK .....	iv
ABSTRACT .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	12
D. Tujuan Penelitian .....	12
E. Manfaat Penelitian .....	12
1. Manfaat Teoritis.....	12
2. Manfaat Praktis .....	12
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	13
1. Kerangka Teori.....	13
a. Teori Kepastian Hukum.....	13
2. Kerangka Konseptual.....	15
a. Pembatalan Secara Sepihak.....	15
b. Perjanjian.....	16

c. Perjanjian Jual Beli.....	18
d. Jual Beli Tanah dan Bangunan.....	19
e. Perjanjian Lisan.....	21
G. Metode Penelitian.....	22
H. Sistematika Penulisan .....	27

## **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI**

<b>TANAH DAN BANGUNAN SECARA LISAN.....</b>	<b>30</b>
A. Perjanjian Jual Beli.....	30
1. Pengertian Perjanjian.....	30
2. Jenis - Jenis Perjanjian.....	31
3. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	35
4. Penyerahan.....	37
5. Asas-Asas Perjanjian Jual Beli.....	38
6. Syarat-Syarat Perjanjian Jual Beli.....	41
7. Terjadinya Perjanjian Jual Beli.....	45
8. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	45
9. Resiko Perjanjian Jual Beli.....	46
10. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.....	47
B. Batal dan Pembatalan Suatu Perjanjian.....	48
1. Batal Karena Tidak Terpenuhinya Salah Satu Syarat Sah Perjanjian.....	48
2. Batal Karena Terpenuhi Syarat Batal Dalam Perikatan Bersyarat.....	49

3. Pembatalan Karena Adanya Wanprestasi.....	51
4. Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak.....	52
C. Peralihan Hak atas Tanah.....	55
1. Pengertian Peralihan Hak atas Tanah.....	55
2. Prosedur Peralihan Hak atas Tanah.....	57
3. Pendaftaran Peralihan Hak.....	59
4. Penyerahan Sertifikat.....	60
5. Syarat Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	62
C. Perjanjian Secara Lisan.....	67
1. Pengertian Perjanjian Lisan.....	67
2. Kekuatan Mengikat dari Perjanjian Secara Lisan.....	68
3. Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis Atau Lisan di Pengadilan.....	71
D. Perbuatan Melawan Hukum.....	73
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum.....	73
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	74
E. Wanprestasi.....	79

**BAB III FAKTA YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN SECARA  
SEPIHAK PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN  
BANGUNAN SECARA LISAN BERDASARKAN**

<b>PUTUSAN NOMOR 331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim.....</b>	<b>80</b>
A. Identitas Para Pihak.....	80

B. Kasus Posisi.....	80
C. Pertimbangan Hakim.....	83
D. Amar Putusan.....	102
<b>BAB IV ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SECARA SEPIHAK</b>	
<b>PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN</b>	
<b>SECARA LISAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR</b>	
<b>331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim).....</b>	<b>97</b>
A. Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian	
Secara Lisan.....	105
B. Kesesuaian Perkara dalam Putusan Nomor	
331/Pdt.G/2021/PN.Jkt.Tim dengan ketentuan yang ada.....	126
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>141</b>
A. Kesimpulan.....	142
B. Saran.....	143
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## LAMPIRAN

1. Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional tentang penetapan Dosen Pembimbing Skripsi Mahasiswa;
2. Berita Acara Ujian Sidang Komperhensip Skripsi;
3. Putusan Pengadilan Nomor 331/Pdt.g/2021/Pn.Jkt.Tim;
4. Turnitin.

