

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam rangka pembangunan ekonomi untuk memperoleh kesejahteraan hidup maka kegiatan bisnis menjadi minat yang menjanjikan di masyarakat kita dewasa ini. Untuk memulai berbisnis bagi perorangan, atau bagi badan hukum perusahaan guna mengembangkan usahanya pasti membutuhkan uang atau dana. Untuk mendapatkan dana tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, di antaranya adalah dengan meminjam kepada pihak lain dengan mengadakan hubungan hukum utang-piutang atau yang lebih dikenal dengan istilah perjanjian kredit atau perjanjian utang-piutang apabila dilakukan diantara orang perorangan

Pinjaman uang tersebut lazimnya diperoleh dengan meminjam kepada lembaga perbankan atau lembaga pembiayaan lainnya seperti koperasi. Dalam arus globalisasi ini, peningkatan dan proses pembangunan ekonomi berbanding searah dengan pertumbuhan dan percepatan partisipasi pembiayaan. Hal tersebut sebagaimana disebutkan oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa : Era globalisasi membawa serta meningkatkan perkembangan di segala bidang dan membutuhkan dana. Dana yang tersedia baik yang berasal dari dalam dan luar negeri,

lazimnya disalurkan melalui perbankan/lembaga keuangan<sup>1</sup>.

Sejalan dengan urusan dana pembiayaan ini Daeng Naja menjelaskan jenis pembiayaan yang sering dipergunakan perusahaan dalam menjalankan bisnisnya, yaitu pembiayaan dengan modal pinjaman (kredit perbankan), pembiayaan dengan modal penyertaan (penjualan saham dan modal ventura), pembiayaan dengan pengalihan piutang (*factoring*), pembiayaan dengan sewa guna usaha (*leasing*), dan pembiayaan dengan penerbitan surat berharga (*commercial paper, promes, dan obligasi*)<sup>2</sup>. Dalam hal utang-piutang uang tersebut, pihak-pihaknya tidak hanya terbatas antara bank saja yang bisa sebagai pihak kreditur, namun juga dimungkinkan dan dibenarkan yang menjadi kreditur adalah orang perorangan<sup>3</sup>.

Para pelaku bisnis baik bank, koperasi maupun perseorangan selaku kreditur akan berani melepaskan uangnya kepada debitur apabila mereka yakin akan mendapat jaminan kepastian bahwa modal uang yang mereka tanamkan itu akan kembali beserta bunganya pada waktu yang ditentukan dengan aman. Oleh karenanya pemberian fasilitas kredit ini memerlukan

---

<sup>1</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kerangka Hukum Jaminan Indonesia* : dikutip dari Peter Mahmud Marzuki, *Hukum Jaminan Indonesia Seri Dasar Hukum Ekonomi*, Elips, Jakarta, 1998, h. 59.

<sup>2</sup> Daeng Naja, H.R., *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Cet-I, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, h. 42.

<sup>3</sup> Mulyoto, *Peranan pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam rangka perlindungan Hukum terhadap Kreditur dan Debitur* : dalam "Diperlukan Perlindungan Hukum dan Kepastian Hukum bagi Kreditur dan Debitur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan", Pusat Kajian Kebijakan Hukum dan Ekonomi (PK2HE) dengan Ikatan Hakim Indonesia (IKAHI) Cabang Sukoharjo, The Sunan Hotel, Solo, 20 Juni 2009, h. 2.

jaminan demi keamanan modal atas pemberian kredit tersebut<sup>4</sup>. Jaminan kepastian dan keamanan akan kembalinya hak atas tagihan uang kreditur tersebut ada apabila dipenuhinya dua hal, yaitu pertama adanya barang agunan yang dijaminakan, dan kedua adanya perlindungan hukum yang *kredibel* dalam perjanjian kredit yang dibuat bersama debitur.

Hubungan pinjam-meminjam uang diawali dengan pembuatan kesepakatan antara peminjam uang (debitur) dan yang meminjamkan uang (kreditur), yang dituangkan dalam “perjanjian utang-piutang” bagi kreditur perorangan dan “Perjanjian Kredit” bagi kreditur berupa bank atau koperasi. Perjanjian utang- piutang/kredit dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis. Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, namun andaikan dibuat secara tertulis, maka surat perjanjian itu akan berguna sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan

Perjanjian Utang-piutang atau perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok disamping perjanjian pemberian hak tanggungan sebagai perjanjian ikutan, dan perjanjian pokok ini biasa dibuat melalui bantuan notaris atas permintaan kreditur yang dituangkan dalam bentuk akta otentik. Penuangan perjanjian dalam bentuk akta notaris (akta otentik) tersebut bagi kreditur akan lebih memberikan jaminan keamanan apabila dikemudian hari perjanjian itu diingkari oleh debitur. Perjanjian Utang-piutang/Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok dapat dibuat secara di

---

<sup>4</sup> Sri Soedewi Maschoen Sofwan, Ny, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Cet-I, Liberty, Yogyakarta, 1980, h.1.

bawah tangan ataupun dibuat secara otentik di hadapan notaris, sedangkan untuk Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) yang merupakan perjanjian ikutannya (*acesoir*) harus dibuat dihadapan PPAT<sup>5</sup>. Perjanjian ikutan dalam perjanjian utang- piutang antara lain berupa perjanjian pemberian hak tanggungan, dan keberadaan perjanjian ikutan ini tergantung dari keberadaan perjanjian pokoknya. Apabila perjanjian pokoknya batal maka perjanjian ikutannya ikut menjadi batal pula.

Akta otentik sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya<sup>6</sup>. Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya bahwa isi akta tersebut oleh hakim harus dianggap benar kecuali apabila diajukan bukti lawan, atau dengan perkataan lain bahwa apa yang termuat dalam akta otentik itu harus dianggap benar selama ketidak-benarannya itu tidak dibuktikan<sup>7</sup>. Perjanjian pokok berupa perjanjian utang-piutang/perjanjian kredit yang dituangkan dalam akta Notaris, agar akta tersebut sah selain isi perjanjiannya harus memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, juga diperlukan

---

<sup>5</sup> UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*, Pasal 10 ayat 2.

<sup>6</sup> Subekti. R dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Cet-XIII, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980, h. 419

<sup>7</sup> Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Cet-VIII, CV. Mandar Maju, Bandung, 1997, h. 66.

syarat formal sahnya akta otentik dalam pembuatannya.

Masalah keabsahan formalitas bentuk akta notaris yang berisi perjanjian utang-piutang/perjanjian kredit ini dapat digunakan oleh debitur yang keberatan membayar hutangnya sebagai alasan untuk mengajukan tuntutan pembatalan akta tersebut melalui pengadilan, dengan tujuan agar perjanjian ikutannya berupa perjanjian pemberian hak tanggungan ikut batal sehingga pinjaman tersebut oleh debitur tidak akan dibayar lunas atau untuk menunda pembayaran sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan. ntaFormalitas bentuk akta notaris dipakai sebagai alasan pembatalan akta oleh debitur, karena debitur berpendapat bahwa akta notaris yang berisi tentang perjanjian pokok utang-piutang/perjanjian kredit tersebut, tidak dapat dicampur dengan perbuatan hukum lain, seperti pernyataan pengakuan hutang dari debitur atau pernyataan pemberian jaminan dari debitur.

Adakalanya debitur dalam mengajukan gugatan pembatalan akta perjanjian ke pengadilan memakai lebih dari satu alasan/dalil gugatan, misalnya alasan pertama akta notaris tidak sah karena bentuknya menyalahi ketentuan hukum, dan alasan kedua perjanjian pokok utang-piutang tidak sah karena tidak ada kesesuaian kehendak atau karena telah terjadi penyesatan, dan lain sebagainya. Dalam menghadapi gugatan demikian, hakim berkewajiban memeriksa dan mempertimbangkan seluruh bagian dari alasan/dalil gugatan penggugat tersebut, agar dapat memberikan rasa keadilan bagi kedua belah pihak

yang berperkara. Hakim yang bersikap tidak mempertimbangkan semua bagian dalil gugatan penggugat dapat menjadikan pihak penggugat merasa tidak adil karena merasa dirugikan, yakni di samping tuntutan yang ditolak juga akan merasakan bahwa sikap hakim tersebut tidak obyektif. Undang-undang Hukum Acara Perdata sendiri dalam hal ini Pasal 178 ayat (2) HIR<sup>8</sup> telah menentukan bahwa hakim harus mengadili semua bagian dari gugatan/tuntutan penggugat.

Telah terjadi sengketa perjanjian pengikatan hutang dalam Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 326 K/Pdt/2023 Bahwa Penggugat merupakan salah seorang pemegang saham pada Hong Hai International Corporation yang berkedudukan di Taipei Taiwan, yang menanamkan modalnya sebesar 72% pada Badan Hukum Indonesia (PMA) dengan nama PT. Indo Hong Hai International yang berdiri pada tahun 1994.

Pada tanggal 16 April 2019 Penggugat mengajukan Pinjaman uang kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar USD 380.800 (Tiga Ratus Delapan Puluh Ribu Delapan Ratus Dollar Amerika) secara pribadi dengan jaminan, Akta Pengikatan Perjanjian Jua lBeli No. 53 tanggal 27 Juli 2016 Notaris YAN ARMIN. SH, sebagaimana tanda terima tanggal 16 April 2019

Tergugat I menghendaki juga sebagai Jaminan adalah pengalihan saham Penggugat pada Hong Hai International Corporation yang berkedudukan di Taipei Taiwan yang ditanamkan pada perusahaan (PMA)

PT. Indo Hong Hai International

Bahwa isi dari perjanjian dengan pengikatan *a quo*, amatlah rancu, dan tidaklah dapat digabungkan dengan pengalihan saham yang mempunyai tatacara serta mekanismenya sendiri, apalagi pada perjanjian dengan pengikatan *a quo* Penggugat bertindak selaku pribadi dan tidak mewakili Perusahaan atau Perseroan

Perjanjian dengan pengikatan *a quo*, sama sekali tidak jelas subyek dan obyeknya, karena Penggugat dalam membuat hutang tidak mewakili Perusahaan sedang obyeknya pinjaman uang sebesar 380.800 USD (tiga ratus delapan puluh ribu delapan ratus dollar Amerika), yang pengembaliannya tentu dengan pembayaran berupa uang pula dan tidak dapat dikaitkan ataupun dihubungkan dengan pengalihan saham karena hal itu mempunyai tata cara yang diatur oleh Hukum (UU No. 40 Tahun 2007 tentang PT)

Bahwa oleh karenanya perjanjian dengan pengikatan No. 008/SP&P-LEE TSM/IV/2019 tanggal 16 April 2019 selain cacat Hukum juga tidak memenuhi syarat sah nya suatu Perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, maka sudah sepatutnya Perjanjian *a quo* batal demi Hukum;

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai perjanjian pengikatan hutang dengan judul tesis: **Pembatalan Perjanjian Pengikatan Hutang Dikarenakan Tidak Memenuhi Syarat Sahnya Suatu Perjanjian (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 326 K/Pdt/2023)**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka ditentukan perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum atas perjanjian pengikatan hutang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana akibat hukum dari pembatalan suatu perjanjian pengikatan hutang terhadap masing-masing pihak dalam perjanjian?
3. Bagaimana pertimbangan hakim atas tindakan pembatalan perjanjian hutang dalam jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 326 K/Pdt/2023?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pengaturan hukum atas perjanjian pengikatan hutang yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan
2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum dari pembatalan suatu perjanjian pengikatan hutang terhadap masing-masing pihak dalam perjanjian.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa pertimbangan hakim atas tindakan pembatalan perjanjian hutang dalam jual beli dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 326 K/Pdt/2023.

## D. Manfaat Penelitian

Melalui Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis, normatif maupun praktis, yakni ;

1. Secara teoritis, penelitian ini memiliki manfaat teoritis yaitu untuk memberikan landasan bagi para peneliti lain dalam melakukan penelitian lain yang sejenis mengenai perjanjian pengikatan hutang.
2. Secara praktis, Praktis hasil penelitian ini akan memberikan sumbang saran dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya tentang pembatalan perjanjian pengikatan hutang.

## E. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep

### 1. Kerangka Teori

Kerangka teoritik dan sebagainya, berbagai istilah tersebut pada dasarnya sama maksud dan maknanya, mungkin ada yang lebih luas dan yang lain lebih sempit kajiannya, akan tetapi isi dari kerangka teoritik adalah konsepsi-konsepsi, teori-teori, pandangan-pandangan, dan penemuan yang relevan dengan pokok permasalahan.<sup>8</sup>

Kata teoritik atau teoritis atau *theoretical* berarti berdasarkan pada teori, mengenai atau menurut teori.<sup>9</sup> Kata teori berasal dari kata *theoria* dalam bahasa Latin yang berarti perenungan. Kata *theoria* itu sendiri berasal dari kata *thea* yang dalam bahasa Yunani berarti cara atau hasil

---

<sup>8</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, h. 92.

<sup>9</sup>Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001, h. 156

pandang.<sup>10</sup> Dalam penelitian ilmiah, adanya kerangka teoritis adalah merupakan suatu kerangka dari mana suatu masalah dan hipotesis diambil atau dihubungkan.

Teori hukum sendiri boleh disebut sebagai kelanjutan dari mempelajari hukum positif, setidaknya-tidaknya dalam urutan yang demikian itulah kita merekonstruksikan kehadiran teori hukum secara jelas.<sup>11</sup>

Satjipto Rahardjo berpendapat bahwa :

Dalam ilmu pengetahuan hukum, teori menempati kedudukan yang penting karena memberikan sarana untuk merangkum serta memahami masalah yang dibicarakan secara lebih baik. Hal-hal yang semula tampak tersebar dan berdiri sendiri bias disatukan dan ditunjukkan kaitannya satu sama lain secara bermakna. Teori dengan demikian memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakan.<sup>12</sup>

#### **a. Teori Sistem hukum (*legal theorie system*)**

Lawrence M. Friedman menyatakan bahwa berhasil atau tidaknya penegakan hukum bergantung pada: “substansi hukum, struktur hukum/pranata hukum dan budaya hukum.”<sup>13</sup> Ketiga subsistem yang ada dalam system hukum saling berkaitan antara satu sama lainnya.

Substansi hukum adalah bagian substansial yang menentukan bisa atau tidaknya hukum itu dilaksanakan. Substansi juga berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup

---

<sup>10</sup>Soetandyo Wigjosoebroto, *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Elsam HuMa, Jakarta, 2002, h. 184

<sup>11</sup>*Ibid.*, h. 253.

<sup>12</sup>*Ibid.*

<sup>13</sup> Lawrence W. Friedman, diterjemahkan dari buku aslinya *Legal Theory* oleh Muhammad Arifin, disunting oleh Ahcmad Nasir Budiman, dan Sulaiman Saqib, 1990, *Teori dan Filsafat Hukum : Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 120.

keputusan yang mereka keluarkan, atau aturan baru yang mereka susun. Substansi juga mencakup hukum yang hidup (*living law*), bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang (*law books*).

Sebagai negara yang masih menganut sistem *civil law sistem* atau sistem Eropa Kontinental (meski sebagian peraturan perundang-undangan juga telah menganut *Common Law Sistem* atau *Anglo Saxon*) dikatakan hukum adalah peraturan-peraturan yang tertulis sedangkan peraturan-peraturan yang tidak tertulis bukan dinyatakan hukum. Sistem ini mempengaruhi sistem hukum di Indonesia.<sup>14</sup>

Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa “proses pembangunan merupakan suatu perubahan yang harus diupayakan agar berjalan teratur dan berkelanjutan (*sustainable development*) disetiap sektor antara lain politik, ekonomi, demografi, psikologi, hukum, intelektual maupun teknologi.”<sup>15</sup>

Suatu penelitian hukum difungsikan sebagai sarana untuk pembaharuan masyarakat (*Law as a tool of social engineering*) agar pembangunan benar-benar berjalan menurut garis kebijaksanaan yang diamanatkan oleh UUD Tahun 1945. Hal ini sesuai dengan pendapat yang dikemukakan oleh Mochtar Kusumaatmadja dengan menyesuaikan konsep dari Roscoe Pound terhadap hukum di Indonesia, kemudian oleh

---

<sup>14</sup>*Ibid.* h. 20.

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Kegunaan Sosiologi hukum Bagi Kalangan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, h. 11.

Romli Atmasasmita dikembangkan lagi dengan konsep *Bureucratic and Social Engineering*.

Romli Atmasasmita mengemukakan, hukum harus memegang peranan dalam memberdayakan masyarakat dan birokrasi untuk mewujudkan masyarakat madani.<sup>16</sup> Kemudian Mochtar Kusumaatmadja memberikan pandangannya mengenai fungsi dan peranan hukum dalam pembangunan nasional, yang kemudian dikenal sebagai Teori Hukum Pembangunan. Di mana fungsi dan peran hukum diletakkan di atas premis atau prinsip sebagai berikut:

- a. Semua masyarakat yang sedang membangun selalu dicirikan oleh perubahan dan hukum berfungsi agar dapat menjamin bahwa perubahan itu terjadi dengan cara yang teratur. Perubahan yang teratur menurut Mochtar, dapat dibantu oleh perundang-undangan atau keputusan pengadilan atau kombinasi dari keduanya. Beliau menolak perubahan yang tidak teratur dengan menggunakan kekerasan semata-mata.
- b. Baik perubahan maupun ketertiban (atau keteraturan) merupakan tujuan awal dari masyarakat yang sedang membangun, maka hukum menjadi suatu sarana (bukan alat) yang tidak dapat diabaikan dalam proses pembangunan.
- c. Fungsi hukum dalam masyarakat adalah mempertahankan ketertiban melalui kepastian hukum dan juga (sebagai kaidah sosial) harus dapat mengatur (membantu) proses perubahan dalam masyarakat.
- d. Hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup (*the living law*) dalam masyarakat, yang tentunya sesuai pula atau merupakan pencerminan dari nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat itu.
- e. Implementasi fungsi hukum tersebut di atas hanya dapat diwujudkan jika hukum dijalankan oleh suatu kekuasaan, akan tetapi kekuasaan itu sendiri harus berjalan dalam batas rambu-rambu yang ditentukan di dalam hukum itu.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Romli Atmasasmita, 2012, *Teori Hukum Integratif, Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Yogyakarta, Genta Publishing, h. 64.

<sup>17</sup> *Ibid.*, h. 65-66.

Hukum sangat diperlukan bagi proses perubahan termasuk perubahan yang cepat yang biasa diharapkan oleh masyarakat yang sedang membangun, apabila suatu perubahan itu hendak dilakukan dengan teratur dan tertib, maka hukum merupakan sarana yang tidak dapat diabaikan dalam proses pembangunan.<sup>18</sup>

Struktur hukum mencakup wadah ataupun bentuk dari sistem tersebut, umpamanya menyangkut tatanan lembaga-lembaga hukum formal, hubungan antara lembaga-lembaga tersebut, hak-hak dan kewajiban-kewajibannya, dan seterusnya.<sup>19</sup>

Budaya/kultur hukum menurut Lawrence M. Friedman pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai yang merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dianuti) dan apa yang dianggap buruk sehingga dihindari. Nilai-nilai tersebut lazimnya merupakan pasangan nilai-nilai yang mencerminkan dua keadaan ekstrim yang harus diserasikan.<sup>20</sup> Menurut Jimly Asshiddiqie: Substansi yang tercermin dalam peraturan perundang-undangan atau pun dalam putusan-putusan hakim selalu berasal dari budaya hukum, dan institusi hukum yang bekerja untuk membuat maupun menerapkan dan menegakkan hukum juga dipengaruhi oleh budaya hukum yang hidup dan mempengaruhi orang-orang yang bekerja di dalam setiap institusi itu. Karena itu, menurut Lawrence Friedman, budaya

---

<sup>18</sup> Emma Nurita. 2014, *Cybernotary Pemahaman Awal dan Konsep Pemikiran*. Jakarta, Refika Aditama, h. 96.

<sup>19</sup> Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, h. 59.

<sup>20</sup> *Ibid.*, h. 59-50.

hukum itulah yang menjadi komponen utama dalam setiap sistem hukum.<sup>21</sup>

Budaya hukum juga dapat dipersepsikan sebagai sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum-kepercayaan, nilai, pemikiran, serta harapannya. Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan.

Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum di masyarakat.

### **b. Teori Perlindungan Hukum**

Kekuasaan penguasa yang diberikan lewat kontrak sosial, dengan sendirinya tidak bersifat mutlak. Namun sebaliknya kekuasaan penguasa tersebut bertujuan untuk melindungi hak-hak dasar tersebut.

Begitu pula halnya dengan hukum, sebagai peraturan yang dibuat Negara, maka hukum bertugas untuk melindungi hak-hak dasar tersebut.<sup>22</sup> Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam

---

<sup>21</sup> Jimly Asshiddiqie, *Teori Hukum Hens Kelsen*, Komisi Yudisial, Jakarta, 2006, h. 21-22

<sup>22</sup> Bernard L. Tanya dkk, 2010, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Yogyakarta, Penerbit Genta Publishing, h. 72-72.

atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic).

Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.<sup>23</sup>

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.

Kepentingan hukum adalah :

mengurusi hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>24</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah :

memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan

---

<sup>23</sup> Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, h. 53.

<sup>24</sup> *Ibid.*, h. 54.

oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.<sup>25</sup>

Phillipus M. Hadjon menjelaskan bahwa :

perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>26</sup>

Suatu hubungan hukum yang terjadi di masyarakat harus memiliki kekuatan mengikat bagi masyarakat, kekuatan mengikat dalam suatu peristiwa hukum atau hubungan hukum membutuhkan adanya kepastian hukum. Hens Kelsen sebagaimana dikutip oleh Peter Mahmud Marzuki, menjelaskan bahwa: Hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau “*das sollen*”, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu dalam bertingkah laku dalam masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, h. 55.

<sup>26</sup> Phillipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, h. 29.

tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>27</sup>

Menurut Utrecht sebagaimana dikutip Dominikus Rato, kepastian hukum mengandung dua makna, pertama adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dan atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.<sup>28</sup> Kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum adalah menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan.

Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas hukum tersebut tersimpul dua tugas lain, yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum.

Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam

---

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2008, h. 158.

<sup>28</sup> Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laskbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, h. 59.

undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan.<sup>29</sup>

Kepastian hukum sangat identik dengan pemahaman positivisme hukum. Positivisme hukum berpendapat bahwa satu-satunya sumber hukum adalah undang-undang, sedangkan peradilan berarti semata-mata penerapan undang-undang pada peristiwa yang konkrit.<sup>30</sup> Undang-undang dan hukum diidentikkan,<sup>31</sup> Hakim positivis dapat dikatakan sebagai corong undang-undang. Artinya, setiap peristiwa hukum yang terjadi di tengah masyarakat haruslah memiliki sarana atau undang-undang yang mengaturnya, sehingga peristiwa tersebut dapat memiliki kekuatan hukum dan memperoleh perlindungan hukum.

Kepastian hukum merupakan suatu asas mutlak ada dalam suatu negara hukum. Menurut Philipus M. Hadjon, konsep *rechstaat* lahir dari suatu perjuangan menentang absolutisme sehingga sifatnya revolusioner, sebaliknya konsep *rule of law* berkembang secara evolusioner. Hal ini tampak baik dari isi maupun kriteria *rechstaat* dan *rule of the law* itu sendiri.<sup>32</sup>

### **c. Teori Keadilan (*justice theory*)**

Keadilan merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberpihakan, kebenaran dan ketidaksewenang-wenangan dari institusi

---

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, h. 35.

<sup>30</sup> Lilik Rasyidi dan Ira Thania Rasyidi, 2004, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, h. 42-43.

<sup>31</sup> Pontang Moerad, 2005, *Pembentukan Hukum Melalui Putusan Pengadilan Dalam Perkara Pidana*, Bandung, Alumni, h. 120.

<sup>32</sup> Philipus M. Hadjon, 1998, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, h. 72.

atau individu terhadap masyarakat atau individu yang lainnya. Teori keadilan dikembangkan oleh Plato, Hans Kelsen, Jhon Stuart Mill, dan Jhon Rawls. Fokus teori ini pada keadilan yang terjadi dalam masyarakat, bangsa dan negara.<sup>33</sup>

Keadilan bukan permasalahan atau hal yang baru dibicarakan para ahli, pembicaraan tentang keadilan telah dimulai sejak Aristoteles sampai saat ini. Bahkan, setiap ahli mempunyai pandangan yang berbeda tentang esensi keadilan. Teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keadilan dari sejak Aristoteles sampai saat ini, disebut dengan teori keadilan.<sup>34</sup>

Salah satu teori keadilan yang dapat disajikan dalam penelitian ini adalah teori keadilan yang dikembangkan oleh Jhon Rawls, yang mengembangkan teori keadilan berlandaskan pada konsep keadilan sosial. Keadilan sosial menurut Jhon Rawls merupakan prinsip kebijaksanaan rasional yang diterapkan pada konsep kesejahteraan agregatif (hasil pengumpulan) kelompok. Subjek utama keadilan sosial adalah struktur masyarakat, atau lebih tepatnya, cara-cara lembaga-lembaga sosial utama mendistribusikan hak dan kewajiban fundamental serta menentukan pembagian keuntungan dari kerja sama sosial.<sup>35</sup>

Hukum senantiasa mencari jalan untuk memecahkan soal, yakni dengan mempertimbangkan seteliti-telitinya kedua jenis kepentingan yang bertentangan, sehingga terdapat keseimbangan. Jadi hukum itu

---

<sup>33</sup> Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Desertasi dan Tesis*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, h. 2.

<sup>34</sup> *Ibid.*, h. 25.

<sup>35</sup> Jhon Rawls, 2006, *A Theory of Justice, Teori Keadilan*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, h. 26.

menunjukkan usahanya penyelesaian masalah dengan cara adil, yaitu penyelesaian yang mengadakan keseimbangan antara kepentingan yang pada hakikatnya bertentangan, sehingga masing-masing memperoleh apa yang patut diterima, meskipun hakikatnya tidak memberi kepuasan kepada semua pihak.<sup>36</sup>

Dialektika hukum dan keadilan merupakan permasalahan lama (klasik), akan tetapi selalu menarik perhatian. Hal ini dikarenakan manusia senantiasa memerlukan dan mengharapkan keadilan, kebenaran dari hukum yang ada. Sebab, hal itu merupakan merupakan nilai dan kebutuhan asasi bagi masyarakat yang beradab.

Pemikiran mengenai keadilan berkembang dengan berbagai pendekatan yang berbeda, sehingga konsep keadilan yang tertuang dalam banyak literatur tidak mungkin tanpa melibatkan tema-tema moral, politik, dan teori hukum yang ada. Konsep keadilan menurut Jhon Rawls misalnya, Jhon Rawls mendasari pemikiran mengenai keadilan dalam dua arus utama. *Pertama*, aliran etis yang menghendaki keadilan yang lebih mengutamakan hak daripada manfaat keadilan itu sendiri. Kedua, aliran institutif yang lebih mengutamakan manfaat daripada hak.<sup>37</sup>

Jhon Rawls, memahami keadilan sebagai suatu upaya untuk mentesiskan paham liberalisme dan sosialisme. Sehingga secara konseptual Rawls menjelaskan keadilan sebagai *fairness*, yang

---

<sup>36</sup> Soedjono Dirjosisworo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, h. 11.

<sup>37</sup> Jogi Nainggolan, 2015, *Energi Hukum Sebagai Faktor Pendorong Efektivitas Hukum*, Jakarta, Refika Aditama, h. 51.

mengandung asas bahwa orang yang merdeka dan rasional berkehendak mengembangkan kepentingannya untuk memperoleh kedudukan yang sama pada saat akan memulainya dan itu merupakan syarat yang fundamental.<sup>38</sup>

Secara umum, unsur-unsur formal dari keadilan yang dikatakan oleh Rawls pada dasarnya harus memenuhi nilai unsur hak dan unsur manfaat. Maka nilai keadilan di sini mempunyai aspek empiris, di samping aspek idealnya. Maksudnya adalah diaktualisasikan secara konkret menurut ukuran manfaatnya.<sup>39</sup>

Menurut Jhon Rawls keadilan tidak saja meliputi konsep moral tentang individunya (keadilan substantif), tetapi juga mempersoalkan mekanisme dari pencapaian keadilan itu sendiri, termasuk juga bagaimana hukum turut serta mendukung upaya tersebut (keadilan prosedural).<sup>40</sup> Dengan demikian, terdapat beberapa kriteria untuk dapat menentukan suatu keadilan, baik secara substantif, maupun prosedural, yaitu:

- 1) Adanya keadilan yang berlaku di mana dan kapan saja, artinya keadilan harus ditempatkan atas dasar yang relatif sesuai tempat dan waktu.
- 2) Adanya persamaan hak dan kewajiban.
- 3) Adanya kesesuaian antara keadilan prosedural dengan keadilan substansional, artinya keadilan yang diperoleh sejak dimulai perkara sampai dengan hasil akhir, yaitu dapat diterimanya putusan oleh para pihak.
- 4) Adanya kesesuaian penerapan antara peraturan perundang-undangan dengan rumusan putusan hakim yang dihasilkan.

---

<sup>38</sup>Faisal, 2015, *Ilmu Hukum, Sebuah Kajian Kritis, Filsafat, Keadilan dan Tafsir*, Yogyakarta, Thafamedia, h. 38.

<sup>39</sup>*Ibid.*, h. 39.

<sup>40</sup>Jogi Nainggolan, *Op. Cit.*, h. 51.

5) Adanya pengakuan masyarakat terhadap keadilan yang dihasilkan.<sup>41</sup>

Mekanisme pencapaian keadilan adalah suatu bentuk keadilan prosedural, di mana suatu aturan tidak saja sekedar adil dan tidak memihak, tetapi juga harus dilaksanakan secara jujur, sejalan dengan standar-standar prosedur yang semestinya dan tanpa peduli akan ras, kelas, ataupun status sosial.<sup>42</sup> Secara teoritis dapat dikemukakan beberapa asas untuk menentukan apakah sesuatu itu adil atau tidak adil, yaitu:

- 1) Asas persamaan, dimana diadakan pembagian secara mutlak. Setiap warga masyarakat mendapatkan bagian secara merata tanpa memperhatikan kelebihan/kekurangan individu.
- 2) Asas kebutuhan, dimana setiap warga masyarakat mendapatkan bagian sesuai dengan keperluan yang nyata.
- 3) Asas kualifikasi, dimana keadilan didasarkan pada kenyataan bahwa yang bersangkutan akan dapat mengerjakan tugas yang diberikan kepadanya.
- 4) Asas prestasi objektif, bahwa bagian seseorang warga masyarakat didasarkan pada syarat-syarat objektif
- 5) Asas subjektif, yang didasarkan pada syarat-syarat subjektif, misalnya: intensi, ketekunan, kerajinan, dan lain-lain.<sup>43</sup>

#### **d. Teori Perjanjian Kontrak**

Kontrak atau perjanjian adalah merupakan bagian dari hukum perdata yang diatur dalam buku ketiga Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, definisi perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya atau lebih. Dalam *Black's Law Dictionary*

---

<sup>41</sup> Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, h. 34.

<sup>42</sup> Achmad Ali dan Wiwie Hariyani, 2012, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta, Prenada Kencana Media Group, h. 231.

<sup>43</sup> Ridwan Syahrani, 2013, *Rangkuman Inti Sari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, h. 21.

*Contract* didefinisikan sebagai suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus. Lebih lanjut I.G Rai Wijaya menjelaskan pengertian kontrak adalah suatu perjanjian yang dituangkan dalam tulisan atau perjanjian tertulis.<sup>44</sup> Secara sederhana Subekti menjelaskan pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sehingga dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian adalah perikatan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian.<sup>45</sup>

Marzuki, menyatakan ada dua prinsip yang harus dilakukan dalam menyusun perjanjian yaitu:

1. *Beginzellen de contractsvirjheid* atau *party autonomy*, yaitu para pihak bebas untuk memperjanjikan apa yang mereka inginkan, dengan syarat tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.
2. *Pacta Sunt Servanda* artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus dipatuhi atau mengikat para pihak, dengan kata lain perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (pasal 1338 ayat (1) KUHPERdata)<sup>46</sup>

Adapun syarat sahnya perjanjian berdasarkan pasal 1320 Burgelijk Wetboek/KUHPERdata dijelaskan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat harus didasarkan tanpa adanya cacat kehendak. Yang dimaksud dengan 11 tanpa adanya cacat kehendak adalah

---

<sup>44</sup> Wijaya, I.G. Rai, 2002, **Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)**, Jakarta Kesain Blanc.

<sup>45</sup> Subekti, R., 2003, **Hukum Perjanjian**, Jakarta: PT. Intermasa.

<sup>46</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2008. **Pengantar Ilmu Hukum**. Jakarta: Kencana.

kesepakatan itu didasarkan pada kerelaan dimana kesepakatan itu tidak atas penipuan, kekhilafan ataupun paksaan. Gamal (2009), menjelaskan bahwa kesepakatan (*toestemming*) harus memiliki unsur:

- a. *Offerte* (penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan dan
- b. *Acceptasi* (penerimaan) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.<sup>47</sup>

Sebagai awal terjadinya perjanjian ini, kesepakatan ini penting diketahui karena merupakan awal perjanjian. Dalam perkembangannya muncul unsur cacat kehendak yang tidak terdapat dalam KUHPdata yaitu penyalahgunaan keadaan.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Soeroso (1999), menjelaskan bahwa

para pihak yang terlibat dalam kesepakatan haruslah merupakan subyek hukum yang memenuhi syarat cakap dan memiliki kewenangan untuk bertindak menurut hukum. Adapun kriteria yang termasuk tidak cakap secara hukum adalah:

- a. Sehat pikirannya (tidak berada di bawah pengampunan)
- b. Dewasa (terdapat pengaturan berbeda mengenai syarat dewasa)
- c. Tidak dilarang oleh undang-undang<sup>48</sup>

## 3. Suatu hal tertentu

Dalam pasal 1332 s/d 1334 KUHPdata, obyek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut menurut Badruzaman (2006) adalah sebagai berikut:

---

<sup>47</sup> Komandoko, Gamal dan Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2009

<sup>48</sup> R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung.

- a. Obyek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat diperhitungkan
  - b. Obyek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi obyek perjanjian)<sup>49</sup>
4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan atau ketertiban umum.

Syarat nomor 1 dan 2 dikategorikan sebagai syarat subyektif (syarat kesepakatan atau kecakapan) jika tidak terpenuhi, berakibat suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Perjanjian itu dapat dimohonkan pembatalan oleh salah satu pihak melalui pengadilan atau hakim dengan batasan hak meminta pembatalan berdasarkan pasal 1454 KUH Perdata disebutkan bahwa waktunya adalah 5 tahun. Waktu tersebut mulai berlaku:

- a. Dalam hal kebelum dewasaan, sejak hari kedewasaan
- b. Dalam hal pengampuan, sejak pencabutan pengampuan
- c. Dalam hal paksaan, sejak hari paksaan telah berhenti
- d. Dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu
- e. Dalam hal perbuatan seorang perempuan yang bersuami, yang dilakukan tanpa kuasa si suami, sejak hari pembubaran perkawinan.

---

<sup>49</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2006, KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, PT. Alumni, Bandung

Sedangkan syarat nomor 3 dan 4 (suatu hal tertentu dan sebab yang halal ) apabila tidak terpenuhi maka dapat berakibat perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum yang artinya perjanjian tersebut sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan. Jadi sejak semula secara yuridis tidak pernah ada perikatan. Sehingga dengan demikian salah satu pihak tidak dapat melakukan tuntutan hukum terhadap pihak lainnya karena tidak mempunyai dasar hukum. Sehubungan dengan hal tersebut maka hakim diwajibkan karena jabatannya menyatakan tidak pernah ada perjanjian atau perikatan.

## **2. Kerangka Konsep**

Konsepsi berasal dari bahasa latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berpikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan. Peranan konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi dan realitas.

Konsepsi merupakan definisi operasional dari intisari obyek penelitian yang akan dilaksanakan. Pentingnya definisi operasional adalah untuk menghindari perbedaan pengertian dan penafsiran dari suatu istilah yang dipakai. Selain itu dipergunakan juga untuk memberikan pegangan pada proses penelitian ini. Menghindari terjadinya perbedaan pengertian tentang konsep yang dipakai dalam penelitian ini, perlu dikemukakan mengenai pengertian konsep yang akan digunakan, sebagai berikut:

1. Pembatalan dan kebatalan berawal dari kata batal yang artinya tidak berlaku; tidak sah; tidak jadi di langungkan; ditunda; urung; tidak berhasil; gagal. Pembatalan: proses, cara, perbuatan membatalkan; pernyataan batal. Kebatalan: menjadi batal.<sup>50</sup>
2. Perjanjian menurut Subekti, adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."<sup>51</sup>
3. Hutang adalah adalah semua kewajiban keuangan perusahaan kepada pihak lain yang belum terpenuhi, dimana hutang ini merupakan sumber dana atau modal perusahaan yang berasal dari kreditor.<sup>52</sup>

## F. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan di perpustakaan Universitas Islam Sumatera Utara dan browsing melalui internet terdapat beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh penelitian terdahulu, yang berkaitan dengan judul dan permasalahan yang menjadi objek kajian dalam penulisan tesis ini. Adapun beberapa penelitian yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian ini adalah:

1. Tesis Heni Astuti,, NIM: 21301900030, Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang 2021.

---

<sup>50</sup> Pusat Bahasa, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Edisi Ke IV (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2008), h. 145

<sup>51</sup> Subekti. **Pokok-Pokok Hukum Perdata**, Cet. 24 Jakarta: PT. Intermasa, 1992, h.. 3.

<sup>52</sup> S. Munawir, 2004. **Analisis Laporan Keuangan**, Penerbit Liberty, Yogyakarta..

Judul penelitian/tesis: **“Perjanjian Hutang Piutang Perorangan Menggunakan Jaminan Sertifikat Yang Diikat Akta Jual Beli Di Kabupaten Kendal”**

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini, yaitu: Bagaimana Keabsahan suatu perjanjian jaminan hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten kendal?. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan dan pendaftaran Akta Jaminan dari perjanjian hutang piutang perorangan menggunakan jaminan sertifikat yang diikat Akta Jual Beli di kabupaten Kendal?

2. Tesis Abdur Rahman, NIM: B4B 005 065, mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2007.

Judul tesis yang menjadi topik/tema dalam penelitian tesis ini adalah mengenai: **Pelaksanaan Perjanjian Utang – Piutang Dengan Jaminan Fidusia Dalam Praktek Di Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan.**

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah: Bagaimana praktek utang – piutang yang di jamin denan jamiman fidusia di Perum Pegadaian Branta Kabupaten Pamekasan Propinsi Jawa Timur?, Bagaimana pelaksanaan eksekusi terhadap objek Jaminan Fidusia yang pembebanannya tidak didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusi, setelah berlakunya UUF?

Berdasarkan peninjauan yang telah dilakukan, maka sejauh yang diketahui, penelitian tentang: **Pembatalan Perjanjian Pengikatan Hutang Dikarenakan Tidak Memenuhi Syarat Sahnya Suatu Perjanjian (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 326 K/Pdt/2023)** belum pernah dilakukan baik dilihat dari judul maupun dari substansi permasalahan. Sehingga penelitian ini adalah asli adanya. Artinya, secara akademik penulisan ini dapat dipertanggungjawabkan kemurniannya.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian yang penulis susun ini merupakan jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan, atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama mempertegas hipotesa, agar dapat memperkuat teori-teori lama atau dalam kerangka penyusunan dapat memperkuat teori-teori lama didalam kerangka penyusunan kerangka baru.<sup>53</sup>

### **2. Metode Pendekatan**

Menurut Peter Mahmud Marzuki, ada beberapa pendekatan dalam penelitian hukum. Pendekatan-pendekatan itu antara lain pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*),

---

<sup>53</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Pers, 2014, h. 10.

pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>54</sup>

Dalam penulisan ini, penulis cenderung menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Dimana pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang di tangani, sedangkan pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah putusan hakim pengadilan atas suatu kasus yang terkait

### **3. Objek Penelitian**

Adapun objek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 326 K/Pdt/2023.

### **4. Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang diambil oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah studi kepustakaan atau studi dokumen. Teknik ini merupakan teknik pengumpulan data dengan mempelajari, membaca, dan mencatat buku-buku, literatur, catatan-catatan, peraturan perundang-undangan, serta artikel-artikel penting dari media internet dan erat kaitannya dengan pokok-pokok masalah yang digunakan untuk menyusun

---

<sup>54</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, Kencana*, Jakarta, 2006, h. 93

penulisan hukum ini yang kemudian dikategorisasikan menurut pengelompokan yang tepat.

## 5. Prosedur Pengambilan dan Pengumpulan Data

### a. Jenis Data

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

Penelitian hukum normatif ini menurut Soerjono Soekanto merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian ini dapat pula dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.<sup>55</sup>

### b. Sumber Data

Sumber data merupakan tempat data diperoleh. Sumber data dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder yaitu tempat kedua diperoleh data. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa

---

<sup>55</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*, h. 13-14.

a. bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang mengikat, terdiri dari:

1) UUD 1945;

2) KUH Perdata

3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas

3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 326 K/Pdt/2023;

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian, buku-buku, majalah, internet, e-book, dan makalah.

c. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data merupakan landasan utama dalam menyusun tesis ini yang didasarkan atas : penelitian kepustakaan (*library research*); Dengan metode ini penulis dapat mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan, berupa putusan dari pengadilan, buku-buku, majalah, dokumen-dokumen, serta sumber-sumber teoritis lainnya sebagai dasar penyelesaian permasalahan dalam tesis ini.

## **6. Analisis Data**

Teknik analisis data yang dipergunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah teknik analisis data kualitatif, yakni suatu uraian mengenai cara-

cara analisis berupa kegiatan mengumpulkan data kemudian di edit dahulu untuk selanjutnya dimanfaatkan sebagai bahan yang sifatnya kualitatif, yaitu data yang berisikan sejumlah penjelasan dan pemahaman mengenai isi dan kualitas isi dan gejala-gejala sosial yang menjadi sasaran atau objek penelitian.<sup>56</sup>

Teknik analisis data ini dilakukan dengan teknik analisis data yang logis dengan metode induktif. Metode induktif adalah cara berfikir yang berpangkal dari prinsip-prinsip umum, yang menghadirkan objek yang hendak diteliti, menjabarkan objek yang diteliti tersebut dan kemudian melakukan konklusi dari penelitian tersebut

---

<sup>56</sup> Ashofa, Burhan. 2001. Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rineka Cipta. h. 69.

## BAB II

### PENGATURAN HUKUM ATAS PERJANJIAN PENGIKATAN HUTANG YANG DIATUR DALAM KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

#### A. Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1233 KUHPerdara menyatakan suatu perikatan itu lahir karena adanya perjanjian dan dari undang-undang. Dari pasal ini diketahui perikatan terjadi dan bersumber salah satunya dari suatu perjanjian sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yaitu perjanjian itu terjadi karena adanya tindakan saling mengikatkan diri satu individu atau lebih dengan yang lainnya.

R. Subekti merumuskan bahwa perikatan terjadi karena adanya perjanjian antara individu satu dengan individu lainnya, atau kumpulan individu itu saling janji untuk melakukan hal-hal tertentu.<sup>57</sup> Menurut Salim, H.S, perjanjian ialah hubungan hukum yang terjadi diantara individu satu dengan individu lainnya pada lapangan kekayaan yang disatu sisi individu memiliki hak akan prestasi dan disisi individu lainnya memiliki kewajiban memenuhi prestasi berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat oleh mereka.<sup>58</sup>

Adapun unsur-unsur perjanjian adalah:

- 1) Persetujuan para pihak;

---

<sup>57</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005, h. 1

<sup>58</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013. h. 16

- 2) Adanya para pihak;
- 3) Ada tujuan tertentu;
- 4) Adanya suatu prestasi;
- 5) Adanya syarat-syarat tertentu;
- 6) Ada bentuk tertentu; dan
- 7) Perjanjian dalam lingkup harta kekayaan.<sup>59</sup>

## 2. Syarat Sah Perjanjian

Dalam pembuatan perjanjian harus melihat KUHPerdota Pasal 1320 mengenai syarat sahnya perjanjian, yang antara lain syarat- syaratnya:

### 1) Kata sepakat;

Pada dasarnya perjanjian sudahlah ada ketika suatu kata sepakat dilakukan oleh antara para pihak. Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdota, kata sepakat itu haruslah diberikan tanpa kekhilafan, penipuan serta paksaan yang biasanya sering disebut dengan cacat kehendak.

Kekhilafan dapat terjadi apabila adanya kekeliruan di satu pihak mengenai hal yang diperjanjikan, tetapi hal itu dibiarkan terjadi oleh pihak yang lainnya. Kemudian paksaan dapat terjadi pada rohani atau jiwa atau *psychis*, mengenai paksaan pada badan atau paksaan secara fisik pada dasarnya dari awal tidak ada kesepakatan yang terjadi. Penipuan dapat dilakukan dengan sengaja oleh salah satu pihak menggunakan tipu daya kepada pihaklain atau memberikan keterangan yang tidak benar.<sup>60</sup>

Kemudian adanya penyalahgunaan keadaan mengenai

---

<sup>59</sup> H.A Dardiri Hasyim, 2015, *Hukum perikatan dan perjanjian*, Surakarta, UNS Pers, h. 39

<sup>60</sup> Subekti, *Op.Cit.*, h. 24

kekuasaan ekonomi (*eemisch verwicht*) pada kondisi salah satu pihak yang dapat mempengaruhi keseimbangan diantara pihak- pihak yang membuat perjanjian sehingga dapat menimbulkan persetujuan yang diberikan diambil atas keinginan yang tidak bebas.<sup>61</sup>

2) Cakap dalam mengadakan perikatan;

Berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdara bahwa perikatan bisa dilakukan oleh siapa saja yang cakap kecuali bagi mereka yang tidak cakap berdasarkan peraturan undang-undang. Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan golongan siapa saja yang dinyatakan tidak cakap dalam melakukan perikatan ialah mereka yang belum mencapai dewasa, yang ditaruh di bawah pengampundan mereka yang perempuan, pada beberapa hal yang ditentukan oleh undang- undang, serta umumnya seluruh individu pada siapa undang- undang sudah melarang menciptakan suatu perjanjian. Berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 ketentuan dalam Pasal 110 serta 108 KUHPerdara mengenai wewenang isteri yang melaksanakan tindakan hukum serta menghadap di depan pengadilan dan tidak menggunakan bantuan ataupun izin dari suaminya dinyatakan telah dicabut. Terkait wanita bersuami, hal ini telah dihapus oleh Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan bahwa tiap tiap pihak mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum.

---

<sup>61</sup> HP Panggabean, 2010, Penyalahgunaan Keadaan (Misburk van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda dan Indonesia), Yogyakarta, Liberty, h. 101

3) Mengenai hal atau obyek tertentu;

Sebagaimana berdasarkan Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara obyek dari perjanjian dapat dikelompokkanyaitu:

- a) Obyek yang akan ada asal saja bisa dihitung serta bisa ditentukan mengenai jenisnya.
- b) Obyek yang bisa diperdagangkan atau diperjualbelikan (benda-benda yang bisa digunakan guna kepentingan umum tidak dapat sebagai obyek suatu perjanjian).

4) Adanya kausa yang halal

Causa ialah isi perjanjian dan tujuan daripada perjanjian itu sendiri. Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara perjanjian itu halal tidak bertentangan dengan undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Suatu perjanjian dilarang memuat kausa yang bertentangan dengan aturan hukum tertulis maupun aturan hukum yang tidak tertulis.<sup>62</sup> Hal dimana apabila perjanjian dilakukan tanpa suatu sebab atau dilakukan dengan sebab yang dilarang menimbulkan akibat tidak memilikinya kekuatan hukum atas perjanjian tersebut sebagaimana diatur pada Pasal 1335 KUHPerdara.

Syarat sahnya perjanjian yang kesatu serta yang kedua disebut syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek-subjeknya yang membuat suatu perjanjian, kemudian syarat sah ketiga dan keempat disebut syarat obyektif karena berkaitan dengan perjanjiannya itu

---

<sup>62</sup> Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 112

sendiri atau obyek perjanjian.<sup>63</sup>

Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, akibat hukumnya perjanjian tersebut tidak batal kecuali dibatalkan dengan adanya permintaan pembatalan perjanjian oleh pihak yang secara tidak bebas dalam memberikan persetujuannya. Kemudian jika syarat obyektif tidak dipenuhi maka akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum. Bahwa dari awal tidak pernah terwujudnya suatu perikatan atau perjanjian. Tujuan para pihak menimbulkan perjanjian tersebut menjadi suatu perikatan telah gagal.<sup>64</sup>

### **3. Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Teori hukum mengakui bahwa sumber hukum tidak hanya meliputi aturan perundangan, adat atau putusan pengadilan, tetapi juga asas hukum. Fungsi asas hukum adalah memelihara dan melaksanakan nilai-nilai baku atau mendasari norma hukum baik hukum positif maupun dalam praktik hukum. Asas hukum merupakan dasar dari suatu peraturan atau system hukum.<sup>65</sup>

Menurut Mariam Darus bahwa sistem hukum itu merupakan gugusan atau kumpulan mengenai asas-asas hukum yang terpadu. Pandangan ini membagikan maksud bahwa asas-asas hukum kontrak merupakan konsep dasar kebenaran dari segi isi, guna mendukung norma hukum dan

---

<sup>63</sup> Subekti, *Op.Cit.*, h. 17

<sup>64</sup> *Ibid.*, h. 20

<sup>65</sup> Harlien, *Op.Cit.*, h. 28.

menjadi unsur hukum dari sistem hukum kontrak.<sup>66</sup> Asas-asas pada perjanjian terdapat beberapa bentuk, yaitu:

1) Asas kebebasan berkontrak

Asas yang menjamin hak setiap orang atas kebebasan mereka dalam berkontrak. Asas ini berarti bahwa orang-orang memiliki kebebasan untuk melakukan perjanjian dengan siapa saja, serta bebas menentukan isi dan bentuk perjanjian selama tidak melanggar aturan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pada Pasal 1337 dan 1338 KUHPerdara menetapkan bahwa atas dibuatnya perjanjian secara sah menjadikan hukum bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian itu sendiri. Dengan persetujuan para pihak perjanjian itu bisa ditarik kembali atau sebab alasan-alasan yang disediakan oleh undang-undang yang cukup untuk perjanjian tersebut. Perjanjian haruslah dibuat dengan itikad baik. Dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk:

- a) Membuat perjanjian atau tidak
- b) Membuat perjanjian dengan siapa pun
- c) Menentukan isi dan ketentuan syarat-syarat perjanjian
- d) Menentukan aturan hukum yang akan gunakan sebagai aturan perjanjian

2) Asas itikad baik atau *in good faith*

Berdasar Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, setiap perjanjian

---

<sup>66</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, cetakan kedua, Bandung, Alumni, h. 8

harus dibuat dan dilakukan dengan itikad baik. Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian itu tidak hanya mengikat pada apa yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga terhadap segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian itu diharuskan oleh suatu kepatutan, suatu kebiasaan dan undang-undang. Adanya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti kita harus mengartikan perjanjian tadi atas dasar keadilan dan suatu kepatutan.<sup>67</sup>

Suatu itikad baik juga penting dalam tahap proses negosiasi dan tahap penyusunan kontrak. Dengan demikian dalam suatu kontrak haruslah adanya itikad baik sejak saat proses negosiasi dan penyusunan kontrak sampai dengan pelaksanaan kontrak itu sendiri. Wujud itikad baik pada masa pra kontrak mencakup kewajiban untuk meneliti dan kewajiban untuk menginformasikan dan memberikan penjelasan.<sup>68</sup>

Pada prakontrak berpegang pada itikad baik yang bersifat subjektif. Itikad subjektif ini tergantung pada kejujuran para pihak. Dalam tahap proses negosiasi dan tahap penyusunan kontrak, pihak kreditur berkewajiban untuk menjelaskan keadaan yang sebenarnya atau fakta yang terjadi yang berhubungan dengan pokok dari negosiasi

---

<sup>67</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994. h. 67

<sup>68</sup> Khairandy, Ridwan. 2003. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: FH-UI Pascasarjana. h. 13

sedangkan debitur wajib mempertimbangkan keadaan material.<sup>69</sup> Pasal 1965 menyatakan bahwa itikad baik itu mesti dianggap selalu ada, sedangkan barang siapa yang menimbulkan itikad tidak baik harus membuktikannya. Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian memiliki 2 (dua) penjelasan, yakni:

- a) Dalam arti subyektif yaitu sikap batin seseorang bersikap jujur dengan tidak menyembunyikan atau menutupi hal-hal yang buruk yang dapat merugikan orang lain dipermulaan hubungan hukum yang mereka lakukan.
- b) Dalam arti obyektif yaitu dalam melaksanakan perjanjian adanya perbuatan untuk melakukan suatu kewajiban dan hak dengan didasarkan pada kaidah-kaidah yang tepat berdasarkan kepatutan serta kesusilaan.

Asas yang diatur pada Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan perikatan atau perjanjian haruslah dilakukan dengan itikad baik, menurut pasal tersebut hakim memiliki kekuasaan dalam melakukan pengawasan terhadap jalannya perjanjian jangan sampai perjanjian itu melanggar suatu kepatutan serta suatu keadilan.<sup>70</sup>

### 3) Asas Pacta Sunt Servanda

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan atas dibuatnya perjanjian secara sah menjadikan hukum bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian itu sendiri. Asas ini mengisyaratkan bahwa

---

<sup>69</sup> *Ibid*,, h. 347

<sup>70</sup> Abdul kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Citra Adhitya Bakti, Bandung, 1992, h. 10

suatu perjanjian yang dilakukan dengan benar bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang ada didalamnya dan berlaku sebagai hukum bagi mereka yang membuat perjanjian itu, dengan demikian mewajibkan mereka semua pihak yang ada didalam perjanjian untuk menghormati dan semua hal yang telah disepakati.

Asas ini dapat menimbulkan suatu kepastian hukum bagi kepada pihak-pihak yang telah mengadakan perjanjian yang menjanjikan sesuatu yang dijamin pemenuhannya. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1338 KUHPerdara suatu perjanjian akan dapat diakhiri atas hal-hal yang ditetapkan aturan undang-undang.

#### 4) Asas konsesualisme

Yaitu lahirnya perjanjian karena terdapat kata sepakat dari para pihak. Dapat dikatakan perjanjian itu sudah berlaku sah dan mengikat para pihak apabila telah tercapainya kesepakatan atas pokok-pokok dari perjanjian itu sendiri.<sup>71</sup> Perjanjian terbentuk dengan terpenuhinya kehendak (kesepakatan) para pihak. Pada hakikatnya, perjanjian dapat diberikan dalam bentuk dan ditandatangani tidak secara formal tetapi hanya dengan konsesus sederhana.<sup>72</sup>

Asas ini dijelaskan pada Pasal 1338 (1) dan Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara. Persetujuan yang terjadi diantara pihak- pihak dilihat dari dibuatnya secara sah perjanjian itu dan untuk dapat dikatakan sahnya perjanjian dilihat berdasar Pasal 1320 KUHPerdara yang menyebutkan

---

<sup>71</sup> Subekti, *Op.Cit.*, h. 15

<sup>72</sup> Harlien, *Op.Cit.*, h. 29.

adanya kata sepakat yang dimana terjadi ketika ada pernyataan niat dari salah satu pihak dan dipihak lainnya adanya persetujuan.

#### 5) Asas Kepribadian

Disebutkan dalam Pasal 1315 KUHPPerdata bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat bertindak atas namanya atau meminta untuk melakukan suatu perikatan atas namanya. Pengecualia terdapat pada Pasal 1317 KUHPPerdata terkait janji- janji yang dibuat kepada pihak ketiga, yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian bisa juga dibuat untuk kepentingan dari pihak ketiga, jika perjanjian itu dibuat untuk diri sendiri atau diberikan kepada orang lain berdasarkan kondisi seperti itu.<sup>73</sup>

#### 6) Asas Keseimbangan

Menurut Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa asas ini bagian lanjutan dari asas persamaan, yang menurutnya kreditur atau pihak yang berpiutang berhak menuntut prestasi dari harta milik pihak yang berhutang atau debitur untuk pelunasan hutangnya, tetapi pihak yang berpiutang atau kreditur juga harus menanggung bebannya untuk melaksanakan perjanjian secara itikad baik, dengan demikian kreditur dan debitur tersebut memiliki keseimbangan kedudukan.<sup>74</sup>

Pemahaman mengenai sistem asas keseimbangan ini menekankan pada aspek keseimbangan yang memiliki arti "*equal-*

---

<sup>73</sup> Sumardi, 2016. *Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama*, Jurnal Hukum Kenotariatan, 1 (14): h. 5

<sup>74</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, h. 43

*equilibrium*”, yang dalam hal ini membantu untuk memastikan keseimbangan posisi tawar para pihak dalam menentukan kehendak. Tujuan dari asas ini adalah agar hasil akhirnya membawa para pihak pada keseimbangan dalam menentukan hak dan kewajibannya.<sup>75</sup>

#### **4. Asas Proporsionalitas**

Asas proporsionalitas ialah wujud dari doktrin keadilan kontraktual yang mengatur keutamaan kebebasan dalam berkontrak bahkan pada beberapa kasus dapat terjadinya suatu ketidakadilan. Suatu keadilan dalam kontrak didefinisikan pada dua pendekatan: yaitu secara prosedural, yang menitikberatkan pada persoalan kehendak bebas dalam kontrak dan pendekatan yang secara substantif yang fokus pada isi dan pelaksanaan perjanjian. Pendekatan substantif ini perlu diperhatikan mengenai adanya perbedaan kepentingan.<sup>76</sup>

Asas proporsionalitas mengacu pada asas-asas yang mendasari terjadinya pemenuhan atas hak serta kewajiban para pihak dalam perjanjian sesuai dengan bagiannya atau proporsional. Asas proporsionalitas berpandangan bahwa terdapat cara dalam pembagian hak serta kewajiban sesuai dengan proporsi yang terwujud pada pembentukan dan pelaksanaan kontrak/perjanjian. Prinsip proporsi berfokus pada keberlangsungan kepentingan hubungan para pihak dalam

---

<sup>75</sup> Agus, A. (2016). Analisis Tingkat Kepatuhan Hukum Berlalu Lintas Bagi Pengemudi Angkutan Hukum Antar Kota Di Makassar. *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. 6, No. 2, h. 453

<sup>76</sup> Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana Prenada Media, h. 235

menjalankan perjanjian.<sup>77</sup>

Asas proporsionalitas ini menjadi asas dasar dalam pertukaran hak serta kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian menurut bagian masing-masing. Asas ini tidak mempersoalkan soal kesamaan ataupun keseimbangan dari suatu hasil, melainkan lebih pada rasio mengenai pembagian hak serta kewajiban antara pihak-pihak dalam perjanjian atau kontrak.<sup>78</sup>

Kontrak atau perjanjian yang bersubstansikan asas proporsionalitas yaitu :

- a. kontrak yang mengakui persamaan hak, peluang yang sama untuk mereka para pihak yang melakukan perjanjian untuk dapat menentukan pertukaran yang adil yang diberikan kepada para pihak tersebut. Kesetaraan tidak dapat diartikan persamaan hasil tetapi kedudukan para pihak berdasarkan persamaan posisi dan hak (*equitability*) adanya prinsip persamaan atau kesetaraan hak.
- b. Berdasarkan prinsip persamaan hak diatas, kontrak yang mengandung asas proporsional ialah kontrak yang didasari atas kebebasan para pihak dalam kontrak atau perjanjian untuk menentukan isi mengenai suatu hal yang adil dan tidak adil untuk mereka atau dapat disebut dengan prinsip kebebasan.
- c. Kontrak berdasarkan asas proporsional adalah kontrak yang dapat menjamin pelaksanaan hak sekaligus dan pada saat yang sama

---

<sup>77</sup> *Ibid.*, h. 236

<sup>78</sup> *Ibid.*, h. 31

mengalokasikan kewajiban antar para pihak secara proporsional. Keadilan itu tidak selalu diartikan bahwa setiap individu harus menerima sesuatu dengan jumlah yang sama rata, di mana dapat terjadinya hasil akhir yang berbeda.<sup>79</sup>

## 5. Unsur-Unsur Perjanjian

Terdapat 5 (lima) unsur-unsur perjanjian:<sup>80</sup>

### 1) Kata sepakat dua pihak atau lebih

Kata sepakat itu merupakan suatu pernyataan akan kehendak dari beberapa pihak. Yang dimaksud perjanjian itu bisa terjadi atau dibuat atas kerjasama dua pihak atau lebih dari dua pihak, perjanjian itu dibuat oleh tindakan beberapa pihak yang terlibat.

### 2) Kesepakatan yang dicapai harus bergantung pada para pihak

Kesepakatan dibuat jika salah satu pihak menerima tawaran dari pihak lain atas sesuatu, yang berarti para pihak mencapai kesepakatan. Adanya keinginan dari para pihak saja tidak cukup karena tidak mengakibatkan suatu akibat hukum. Perjanjian barulah terjadi setelah adanya pernyataan keinginan atau kehendak dari para pihak dan mereka sepakat untuk melakukan itu.

### 3) adanya tujuan para pihak mengenai timbulnya akibat hukum

Tidak semua perjanjian di kehidupan sehari-hari memiliki akibat

---

<sup>79</sup> *Ibid.*, h. 88

<sup>80</sup> Harlien, *Op.Cit*, h. 5-11

hukum. Memang dapat dikatakan janji yang dibuat oleh seseorang dapat menimbulkan suatu kewajiban sosial. Akibat hukum dari suatu janji yang dibuat tergantung pada keadaan dan kebiasaan masyarakat. Praktiknya kita mengenal yang namanya *Gentlemen's Agreement*. Dari segi isi, perlu dibedakan *Gentlemen's* yang hanya menimbulkan suatu kewajiban moral dengan yang dapat menimbulkan kewajiban hukum. Tergantung niat para pihak itu sendiri.

#### 4) Akibat hukum timbal balik atas perjanjian

Dalam membuat perjanjian perlu adanya akibat hukum tersebut guna kepentingan sesuatu yang timbal balik dimana pihak yang satu atas suatu beban pihak lainnya. Akibat hukum suatu kontrak hanya mengikat untuk pihak-pihak yang terlibat di dalam perjanjian dan tidak dapat mengikat pihak ketiga. Ketentuan ini merupakan asas umum dari hukum kontrak serta diatur pada ketentuan Pasal 1315 KUHPerdato jo. Pasal 1340 KUHPerdato menyatakan bahwa suatu perjanjian itu berlaku hanya diantara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

#### 5) Dibuat menurut undang-undang

Bentuk perjanjian biasanya ditentukan secara bebas oleh mereka yang membuat perjanjian, tetapi atas perjanjian khusus dalam aturan hukum diharuskan dibuat dalam bentuk tertentu. Mengenai bentuk tertentu yang diwajibkan oleh aturan hukum tersebut menjadikan perbuatan itu sebagai syarat mutlak bagi terjadinya perbuatan hukum.

### **6. Hapusnya Suatu Perjanjian**

Hapusnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdata.<sup>81</sup>

- 1) Adanya pembayaran  
Pelaksanaan kontrak dengan adanya pembayaran in dilakukan tanpa suatu paksaan. Pada artinya, pembeli tidak sekedap melakukan membayar atas harga beli tetapi si penjual juga membayar kepada si pembeli dengan penyerahan barang jualannya.
- 2) Adanya penawaran untuk membayar tunai yang diikuti dengan penitipan ataupun dengan penyimpanan;  
Suatu metode yang harus dilakukann untuk melakukan pembayaran bila seorang kreditur tidak mau untuk membayar. Penawaran pembayaran ini dapat dilakukan melalui juru sita pengadilan atau melalui notaris.
- 3) Pembaharuan utang atau novasi;  
Adanya penggantian atau penghapusan perjanjian yang lama dengan perjanjian baru. Unsur dari novasi yaitu adanya perjanjian yang baru dengan subyek serta adanya hak dan kewajiban yang baru.
- 4) Perjumpaan utang;  
Hapusnya hutang dengan cara mempertimbangkan utang yang dimiliki tiap-tiap pihak, dengan demikian salah satu dari perjanjiannya menjadi hapus.
- 5) Pencampuran utang;  
Posisi dari si berpiutang (kreditur) dan yang berhutang (debitur) terletak pada satu orang, semisal seorang yang berhutang atau debitur menikah dengan yang memberikan hutang atau krediturnya maka terjadi percampuran utang atau debitur adalah ahli waris tunggal dari seorang kreditur.
- 6) Dibebaskannya suatu utang;  
Penghapusan terjadi jika kreditur secara tegas menyatakan dia tidak lagi menginginkan pemenuhan suatu prestasi dari debitur dan melepaskan haknya untuk melakukan perjanjian.
- 7) Musnahnya barang yang terutang;  
Obyek dari perjanjian musnah maka dapat menghapuskan perjanjian, dengansyarat musnahnya barang bukan merupakan kesalahan dan debitur dan untuk debitur harus dapat membuktikannya.
- 8) Pembatalan;  
Berakhirnya suatu perjanjian dapat terjadi dikarenakan tidak terpenuhinya syarat obyektif perjanjian, hal ini memberikan akibat batal demi hukum atas perjanjian tersebut. Apabila perjanjian itu tidak memenuhi syarat subjektif maka bisa

---

<sup>81</sup> Subekti, *Op.Cit.*, h. 64

dimintakan pembatalan.<sup>82</sup>

- 9) Adanya suatu syarat batal;  
Apabila syarat batal terpenuhi maka akan menghentikan perikatan tersebut dan kembalinya pada keadaan atau posisi semulasebagaimana dijelaskan pada Pasal 1265 KUHPerdara.
- 10) Lewat waktunya;  
Ketentuan pada Pasal 1946 KUHPerdara menyatakan lewat waktu atau daluarsa ialah usaha dalam mencapai atau untuk dapat dibebaskannya dari perjanjian dengan berjalannya waktu tertentu dan menurut ketentuan yang ditetapkan oleh aturan perundang- undangan.

## **B. Perbuatan Melawan Hukum**

Didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian kepada pihak lain maka orang yang karena kesalahannya yang menimbulkan kerugian tersebut untuk dapat menggantikan kerugian yang dialami pihak lain yang mengalami kerugian.

Secara sempit pengertian perbuatan melawan hukum itu tidak saja suatu perbuatan yang secara langsung melawan hukum tetapi perbuatan melawan hukum itu secara langsung melanggar peraturan lainnya seperti norma keagamaan, kesusilaan dan kesopanan.<sup>83</sup>

Munir Fuandy menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum adalah bagian prinsip hukum yang bertujuan untuk mengendalikan atau mengatur perilaku yang berbahaya, bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan akibat dari interaksi sosial, dan memberikan kompensasi kepada korban melalui proses hukum yang sesuai.<sup>84</sup>

---

<sup>82</sup> Ariyani, Evi. 2013. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Ombak. h. 25

<sup>83</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Op,Cit.*, h. 12

<sup>84</sup> Fuady. Munir. 2005. *Perbandingan Hukum Perdata*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, h. 3

Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu:<sup>85</sup>

a. Adanya perbuatan;

Sebuah perbuatan melawan hukum dimulai dari perbuatan si pelakunya itu sendiri. Secara umum anggapan itu diterima bahwa yang dimaksud perbuatan tersebut yaitu berbuat atau melakukan sesuatu (dalam arti aktif) atau tidak berbuat atau melakukan sesuatu (dalam arti pasif), seperti tidak melakukan sesuatu, padahal ia memiliki kewajiban hukum untuk melakukannya yang berasal dari hukum yang berlaku (karena ada juga kewajiban hukum yang timbul dari kontrak). Oleh karena itu, untuk perbuatan-perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan undang-undang, tidak ada unsur kesepakatan dan tidak ada juga unsur sebab yang halal sebagaimana yang ditentukan di dalam kontrak.

b. Perbuatan yang dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum;

Sejak tahun 1919 pengertian perbuatan melawan hukum sudah diartikan secara luas yang tidak hanya diartikan bertentangan dengan suatu kewajiban yang diatur di dalam undang-undang. Adapun perbuatan dapat dikatakan melawan hukum yaitu:

1. Perbuatan itu bertentangan dengan hak orang lain.

Yang dimaksud dengan hak orang lain yaitu hak subjektif yang keberadaannya diatur undang-undang, maka hak subjektif orang lain

---

<sup>85</sup> *Ibid.* h. 10

itu terbatas pada hak-hak yang diatur di dalam undang-undang saja.<sup>86</sup>

2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri. Perbuatan ini juga dikenal sebagai pelanggaran terhadap kewajiban hukum pelaku, tidak hanya terhadap norma yang memberikan larangan tetapi juga terhadap norma yang bersifat memerintah yaitu mewajibkan atau mengharuskan.<sup>87</sup>

3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.

Perbuatan hukum diartikan sebagai suatu perbuatan atau perilaku yang tidak sesuai dengan kesusilaan.

4. Perbuatan itu bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam hubungan sosial yang baik.

c. Adanya adanya kesalahan dari pelaku;

Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan haruslah ada unsur kesalahan apabila suatu perbuatan itu dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan dapat dikatakan mengandung unsur kesalahan sehingga wajib mempertanggungjawabkan secara hukum harus memenuhi unsur-unsur dari kesalahan yaitu:

1. Terdapat unsur kesengajaan;
2. Terdapat unsur kelalaian;
3. Tidak adanya alasan pembenar atau pemaaf seperti keadaan

---

<sup>86</sup> J. Satrio, 2001. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni. h. 168

<sup>87</sup> *Ibid.* h. 182

memaksa (*overmacht*).

d. Adanya kerugian yang dialami korban.

Dalam gugatan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara haruslah adanya kerugian bagi korban. Dalam konsep hukum perdata ada 2 (dua) wujud ganti rugi karena adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu: 1) ganti rugi umum yaitu dapat diterapkan untuk semua permasalahan kasus baik itu permasalahan wanprestasi, perjanjian ataupun permasalahan yang kaitannya dengan perikatan karena adanya perbuatan melawan hukum, 2) Ganti rugi khusus adalah wujud ganti rugi yang muncul karena adanya perikatan-perikatan tertentu, dalam kaitannya dengan ganti rugi yang muncul dari adanya perbuatan melawan hukum, KUHPerdara menyatakan di dalam Pasal 1365 salah satunya ganti rugi untuk perbuatan melawan hukum.

e. Adanya hubungan kasual antara perbuatan dengan kerugian.

Kerugian akibat perbuatan melawan hukum haruslah kerugian yang terjadi karena perbuatan melawan hukum itu sendiri bukan karena faktor sebab yang lain, dapat dikatakan adanya hubungan sebab akibat antara adanya kerugian dengan perbuatan si pelaku. Terdapat dua macam teori mengenai hubungan sebab akibat tersebut yaitu pertama, teori hubungan faktual dan kedua, teori penyebab kira-kira.

Teori sebab akibat secara hubungan faktual ini hanya masalah fakta atau apa yang telah terjadi secara faktual. Setiap penyebab yang

menyebabkan kerugian dapat menjadi penyebab yang sebenarnya, asalkan kerugian tidak akan pernah ada tanpa adanya suatu sebab. Dalam hukum perbuatan yang melanggar hukum sebab akibat sejenis ini dapat disebut dengan hukum mengenai *but for* ataupun *sine qua non*.

### **C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

#### **1. Pengertian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya tidak berbeda dengan perjanjian umum, perjanjian yang lahir dari sifat terbuka buku III KUHPerduta. Pada prinsipnya PPJB itu sendiri tunduk berdasarkan ketentuan umum perjanjian dalam Buku III KUHPerduta Pasal 1313 KUHPerduta tentang perikatan yang dimana perjanjian adalah tindakan atau perbuatan yang mana individu satu ataupun lebih yang mengikatkan dirinya pada satu individu lainnya ataupun lebih.

Pengertian dari PPJB atau Perjanjian Jual Beli ini dapat dipahami dengan memisahkan menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Menurut R. Subekti Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian antara orang sebagai penjual dan pembeli sebelum jual beli dilakukan karena ada unsur-unsur yang perlu dilakukan untuk jual beli, diantaranya sertipikat hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli masih dalam proses di Kantor Pertanahan dan belum dilunasinya harga hak atas tanah

tersebut oleh pembeli.<sup>88</sup> Kemudian menurut Herlien Budiono yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian bantuan yang bentuknya bebas yang berlaku sebagai perjanjian pendahuluan, sehingga PPJB ini dibuat sebagai perjanjian pendahuluan sebelum perjanjian utama atau pokok itu dilakukan.<sup>89</sup>

PPJB merupakan perjanjian yang dibuat sebagai pengikatan awal sebelum calon penjual dan calon pembeli hak atas tanah atau bangunan itu melanjutkan membuat Akta Jual Beli atau sering disebut AJB dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut PPAT. Jadi dalam membuat PPJB tersebut dilakukan di hadapan Notaris terlebih dahulu yang kemudian dilakukannya jual beli tanah dengan membuat Akta Jual Beli dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang.

Pengikatan ini sebagai perjanjian pendahuluan dari tujuan utama para pihak dalam mengalihkan hak atas tanah milik penjual kepada pembeli. Pengikatan jual beli ini berisikan kesepakatan untuk melakukan peralihan hak jual beli tanah apabila syarat yang diperlukan dalam peralihan hak tanah tersebut sudah terpenuhi semuanya (Supriadi, 2006: 12).<sup>90</sup>

PPJB termasuk jenis perjanjian obligatoir yang dimana para pihak menyepakati saling mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda kepada pihak lain, sehingga pada dasarnya dengan adanya PPJB belum

---

<sup>88</sup> Fitri Susanti, 2008. *Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur*. Tesis Undip Magister Kenotariatan. h. 48

<sup>89</sup> Dewi, M. N. K. (2017). *Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Jual Beli Secara Online*. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 5(2), h. 632

<sup>90</sup> *Supriadi, op.cit.* h. 12

terjadinya peralihan hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan dengan perjanjian pendahuluan ini baru suatu kesepakatan dan kemudian harus dilakukan perjanjian penyerahan atau levering dengan menghadap di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).<sup>91</sup>

### **E. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

Menurut Herlien Budiono, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilakukannya perjanjian pokok atau utama yang dapat dibuat dengan bentuk yang bebas. Maka membuat PPJB ini dapat dibuat dengan bentuk akta notariil ataupun dibawah tangan.

Akta mempunyai fungsi sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut:

- a. Kekuatan pembuktian lahir  
Kekuatan pembuktian ini didasarkan atas keadaan lahir seperti halnya surat yang tampaknya atau dari lahir seperti akta, dianggap memiliki kekuatan seperti akta itu sendiri asalkan tidak terbukti sebaliknya.
- b. Kekuatan pembuktian formil  
Kekuatan pembuktian formil dilihat dari pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang tertera dalam akta yang memberikan kepastian tentang suatu peristiwa.
- c. Kekuatan pembuktian materiil  
Kekuatan pembuktian ini memberikan suatu kepastian bahwasanya pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang tertera di dalam akta. Dengan demikian adanya kepastian tentang materi suatu akta.<sup>92</sup>

Selain itu PPJB dapat dibuat oleh para pihak dengan membuat akta

---

<sup>91</sup> Aksami, Ni Made Dwi dan I Made Jember. 2019. Analisis Minat Penggunaan Layanan E-Money Pada Masyarakat Kota Denpasar. E-Jurnal EP Unud, Vol. 8, No. 10: h. 7

<sup>92</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta: Liberty. h. 221

secara dibawah tangan. Akta ini merupakan akta yang memang dibuat sebagai bukti oleh para pihak tanpa melibatkan seorang pejabat. Jadi akta ini hanya dibuat oleh mereka yang berkepentingan.<sup>93</sup>

Selain itu praktek yang sering terjadi, para pihak dalam membuat PPJB dibuat dihadapan Notaris yang menjadikan PPJB tersebut merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini bertujuan untuk dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan akta otentik yaitu akta yang dibuat dalam suatu bentuk yang telah diatur oleh undang-undang dengan dibuat dihadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat itu di tempat di mana akta dibuat.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik berdasarkan undang-undang.

Pengikatan jual beli dapat diikuti kuasa menjual dari pemberi kuasa yaitu penjual kepada penerima kuasa yaitu pembeli dengantujuan apabila syarat-syarat dalam proses jual beli hak atas tanah sudah terpenuhi semua maka dapat dilakukan sendiri penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT oleh pembeli tanpa

---

<sup>93</sup> *Ibid.* h. 218

kehadiran dari pemberi kuasa atau penjual. Hal ini dilakukan untuk dapat memberikan jaminan kepada penerima kuasa atau pembeli.

Berdasar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak yang menjabarkan mengenai unsur dari kuasa mutlak, dapat dipahami bahwa kuasa yang digunakan dalam pengikatan jual beli tidak termasuk dari kuasa mutlak tersebut. Hal ini dikarenakan Akta Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian pendahuluan yang memuat syarat-syarat yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum sampai pada perjanjian pokoknya yaitu dilakukan peralihan hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan dasar pencantuman pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali.<sup>94</sup>

## **E. Perjanjian Pengikatan Hutang Yang Diatur Dalam Ketentuan Peraturan Perundang-Undangan**

### **1. Pengertian Perjanjian Hutang Piutang**

Perjanjian hutang piutang termasuk perjanjian pinjam meminjam. Pasal 1754 Kitab KUHPerdato menyebutkan perjanjian pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dimana adanya pemberian sejumlah barang tertentu yang akan habis dalam pemakaiannya dari pihak satu kepada pihak lainnya dengan ketentuan bahwa pihak yang menerima barang tersebut akan mengembalikan barang tersebut dengan macam dan keadaan yang sama. Obyek dari perjanjian tersebut dapat berwujud

---

<sup>94</sup> Bambang, R. Joni S, 2013, Hukum Ketenagakerjaan, Bandung: CV Pustaka Setia. h. 69

barang-barang habis pakai seperti uang. Uang termasuk sebagai objek perjanjian pinjam meminjam karena uang merupakan alat tukar habis pakai.<sup>95</sup>

Meskipun dalam Pasal 1754 KUHPerdara tidak menyebutkan uang sebagai objek perjanjian, namun berdasarkan kriteria yang disebutkan di atas uang termasuk obyek dari perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam dan bukan dalam perjanjian pinjam pakai. Prinsipnya obyek perjanjian itu merupakan segala barang seperti pada umumnya. Apabila ditinjau berdasarkan pengertian sebagaimana yang tertera dalam Pasal 1754 KUHPerdara, yang menjadi obyek utama suatu perjanjian yaitu barang habis pakai atau barang yang jenis dan keadaannya yang sama dapat diganti maupun berupa wujud uang. Pada saat pengembalian, dapat dikembalikan dengan barang yang lain yang haruslah sama mengenai jumlah, jenis dan keadaannya.<sup>96</sup>

Menurut ketentuan Bab XIII Buku III KUHPerdara perjanjian pinjam uang ini memiliki sifat riil yang artinya baru dapat terjadi perjanjian setelah diserahkan uang. Selama benda atau uang yang menjadi objek dalam perjanjian belum diserahkan atau diberikan kepada pihak lainnya, maka menurut Bab XIII KUHPerdara belum dapat dikatakan sebagai perjanjian pinjam uang.

Melihat ketentuan isi Pasal 1754 KUHPerdara adanya kata memberikan, dapat disimpulkan bahwa perjanjian uang itu bersifat riil.

---

<sup>95</sup> Supramono, Gatot, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta; Kencana Prenadamedia Group, h. 10

<sup>96</sup> H.A. Dardiri, *Op.Cit.*, h. 120

Meskipun para pihak telah sepakat mengenai semua syarat atau unsur dalam perjanjian pinjam dengan kemudian mengganti, tidak berarti telah terjadinya perjanjian pinjam mengganti tersebut. Dengan adanya kesepakatan tersebut yang terjadi barulah kesepakatan untuk melakukan perjanjian pinjam uang. Apabila uang yang menjadi objek perjanjian diberikan kepada pihak yang meminjam maka terwujudnya perjanjian pinjam mengganti sebagaimana sesuai ketentuan Bab XIII KUHPerdara.<sup>97</sup>

## 2. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Hutang Piutang

Ada 2 (dua) pihak yang terdapat dalam perjanjian hutang piutang yaitu: 1) pihak pemberi pinjaman uang atau yang berpiutang atau sering disebut kreditur; 2) pihak menerima pinjaman uang atau yang berutang yang sering disebut debitur.<sup>98</sup>

Dalam hubungan kreditur dan debitur berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara mengenai pelaksanaan kewajiban, pihak yang berutang atau debitur memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi dan harus memberikan jaminan kepada pihak yang berpiutang atau kreditur. Menurut R. Setiawan, *Schuld* merupakan utang pihak debitur kepada kreditur sedangkan *Haftung* ialah jaminan berupa harta kekayaan yang dimiliki debitur untuk pelunasan hutangnya kepada kreditur.<sup>99</sup>

Kreditur yang meminjamkan uang kepada debitur memiliki hak untuk menagih hutangnya kepada debitur. Apabila debitur tidak melakukan

---

<sup>97</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, h. 26.

<sup>98</sup> Supramono, Gatot, *Op.Cit.*, h. 9

<sup>99</sup> R.Setiawan, *Op.Cit.*, h. 7

kewajibannya dengan membayar atau mengembalikan hutang kepada kreditur, selain kreditur memiliki hak untuk menagih (*Vorderingsrecht*) ia juga memiliki hak untuk menagih hutangnya supaya kembali dengan kekayaan yang dimiliki debitur (*verhaalsrecht*).<sup>100</sup>

Para pihak dalam melakukan pinjam meminjam uang harus menjalankan perjanjian sebagaimana yang mereka sepakati. Para pihak tidak diperbolehkan menagih atau meminta hutangnya melebihi dari jumlah yang telah disepakati di dalam perjanjian yang mereka buat. Kreditur hanya mempunyai hak untuk menagih hutang yang diberikan kepada debitur sesuai dengan apa yang mereka perjanjikan.<sup>101</sup>

Kewajiban pokok si peminjam atau yang berhutang ialah mengembalikan barang/uang yang dipinjam. Setiap pihak yang berhutang atau debitur berkewajiban melakukan prestasi atau disebut *schuld* kepada kreditur sesuai waktu pengembalian hutang yang telah mereka buat dan disepakati dalam perjanjian. Apabila pihak yang berhutang atau debitur itu tidak dapat melakukan prestasi atau tidak terpenuhinya kewajiban mengembalikan hutang kepada kreditur maka ia berkewajiban untuk memberikan harta kekayaan yang dimilikinya untuk diambil oleh kreditur sebanyak hutang yang dimilikinya untuk pelunasan hutangnya atau disebut *hafting*.<sup>102</sup>

Dalam perjanjian pinjam-meminjam, pihak yang meminjamkan itu

---

<sup>100</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, h. 10.

<sup>101</sup> Supramono, Gatot, *Op.Cit.*, h. 10

<sup>102</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, h. 8.

memiliki beberapa kewajiban diantaranya:

1. Pihak pemberi pinjaman tidak boleh meminta kembali pinjamanya sebelum tanggal daluasa yang telah ditentukan dalam kontrak atau perjanjian; Apabila tanggal daluasa tidak ditetapkan dalam kontrak atau perjanjian dan pemberi pinjaman meminta pembayaran hutangnya kepada peminjam, hakim mempunyai kekuasaan yang menurut keadaan dapat memberikan kelonggaran atau waktu kepada peminjam untuk mengembalikan hutangnya.
2. Apabila dalam kontrak telah disepakati bahwa peminjam akan mengembalikan pinjaman atau uang jika dimungkinkan, hakim akan menentukan kapan peminjam berkewajiban mengembalikan pinjaman atau uang tersebut.<sup>103</sup>

### 3. Pelaksanaan Perjanjian Hutang Piutang

Para pihak mempunyai kebebasan dalam membuat dan melakukan perjanjian hutang piutang hal ini sesuai dengan asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak. Berdasarkan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian, perjanjian tersebut dapat berbentuk tertulis atau lisan.<sup>104</sup>

Bentuk perjanjian yang dilakukan secara tertulis ini memiliki kekuatan pembuktian mengenai adanya suatu peristiwa hutangpiutang yang terjadi jika dikemudian hari terjadi sengketa. Perjanjian hutang piutang yang dibuat secara tertulis juga dapat dibuat oleh para pihak dengan cara dibawah tangan yang hanya ditandatangani mereka para pihak yang membuatnya dengan dihadiri saksi-saksi tanpa melibatkan dan menghadap notaris selaku pejabat umum yang berwenang.<sup>105</sup>

Selain itu perjanjian hutang piutang dapat dibuat dihadapan notaris

---

<sup>103</sup> Ariyani, Evi, *Op.Cit.*, h. 58

<sup>104</sup> Supramono, Gatot, *Op.Cit.*, h. 17

<sup>105</sup> *Ibid.*, h. 18

yang menjadikan perjanjian tersebut berbentuk akta otentik. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak mudah untuk dibantah keberadaannya apabila ada pihak yang menyangkal akan isi perjanjian ataupun tandatangan yang ada di dalam perjanjian pada waktu dikemudian hari.

Sempurnanya kekuatan pembuktian dari akta di bawah tangan jika para pihak membenarkan isi dan tandatangan para pihak dalam perjanjian atau kontrak. Apabila adanya penyangkalan mengenai isi dan tandatangan dalam perjanjian oleh salah satu pihak maka akta dibuat secara bawah tangan belum memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan memerlukan bukti tambahan lainnya untuk mendukung isi dari kontrak atau perjanjian tersebut.<sup>106</sup>

Perjanjian hutang piutang merupakan perjanjian riil yang secara khusus tidak hanya mensyaratkan adanya kata sepakat, tetapi juga seketika itu memberikan atau penyerahan benda atau obyek perjanjian yaitu berupa uang kepada pihak yang meminjam, maka harus ditegaskan pada bagian pokok perjanjian adanya penyerahan uangnya.<sup>107</sup>

Dalam pelaksanaan perjanjian hutang piutang tidak lepas dengan namanya jaminan utang yang dipersyaratkan oleh kreditur untuk menjamin hutang debitur kepada kreditur. Dibagi menjadi 2 (dua) bentuk dari jaminan hutang yaitu jaminan kebendaan yang memberikan hak kebendaan itu kepada kreditur selaku pemegang jaminan dan jaminan

---

<sup>106</sup> *Ibid.*, h. 18

<sup>107</sup> Herlien Budiono, *Op.Cit.*, h. 44.

perorangan yaitu penanggungan hutang .<sup>108</sup>

Pemberian jaminan hutang oleh debitur ini akan memberikan keyakinan kepada pihak yang berpiutang atau kreditur atas hutang yang telah dipinjamkan kepada debitur. Jaminan dalam perjanjian hutang piutang merupakan perjanjian *assesoir* atas perjanjian hutang piutangnya.<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup> Muhammad, Abdulkadir, 2017, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan 5, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 94

<sup>109</sup> Munir Fuady, *Op.Cit.*, h. 8