TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG TERDAPAT KLAUSULA MEMBERATKAN

LEGAL PROTECTION FOR DEBTORS IN DEBT AND RECEIVABLE AGREEMENTS CONTAINING ONEROUS CLAUSES

Oleh:

AHMAD FADLY HARYADI
B022181051

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR

2022

HALAMAN JUDUL

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG TERDAPAT KLAUSULA MEMBERATKAN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
Magister Pada Program Studi Magister Kenotarian

Disusun dan Diajukan Oleh:

AHMAD FADLY HARYADI
B022181051

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022

TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG TERDAPAT KLAUSULA MEMBERATKAN

Disusun dan diajukan oleh:

AHMAD FADLY HARYADI

B022181051

Telah dipertahankan di depan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 27 Desember 2022 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,	Pembimbing Pendamping,
Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si	**Dr. Marwah, S.H., M.H**
NIP. 196006211986012001	**NIP. 198804232000 8012006**
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,	Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin,
Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.	**Prof. Dr. Hamzah Halim, SH.,M.H.M.A.P.**
NIP. 19641123 199002 2 001	**NIP. 19731231 199903 1 003**

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Ahmad Fadly Haryadi

N I M : B022181051

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul "PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG TERDAPAT KLAUSULA MEMBERATKAN", adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi Tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 01 Nopember 2022

mbuat pernyataan,

AHMAD FADLY HARYADI
NIM. B022181051

UCAPAN TERIMA KASIH

“Assalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh”

Segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam yang selalu melimpahkan nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan taslim senantiasa penulis curahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad Rasulullah SAW sebagai pembawa rahmat dan suri tauladan bagi semesta alam, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI DEBITOR DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG YANG TERDAPAT KLAUSULA MEMBERATKAN”.** Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulisan suatu karya ilmiah tidaklah mudah, oleh karena itu tidak tertutup kemungkinan dalam penyusunan tesis ini terdapat kekurangan, sehingga penulis sangat mengharapkan masukan, saran, dan kritikan yang bersifat membangun guna kesempurnaan tesis ini.

Proses penyusunan tesis ini tidak terlepas dari berbagai rintangan, mulai dari pengumpulan literatur sampai pada tahap penulisan. Namun dengan kesabaran dan ketekunan yang dilandasi dengan rasa tanggung jawab selaku mahasiswa dan juga bantuan dari berbagai pihak, baik material maupun moril, maka tesis ini bisa diselesaikan saat ini.

Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan sumbangsih begitu besar dan mendampingi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditargetkan. Terkhusus kepada kedua

orangtua saya Ayahanda Almarhum H. Haryadi, S.Sos dan Ibunda Hj. Kurniati O.P. Baso. serta adik-adik saya Ahmad Iqbal Haryadi dan Atary Reski Haryadi yang tidak pernah berhenti berdoa kepada Allah SWT dan atas dukungan yang tiada putusnya. sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Universitas Hasanuddin. Terselesaikannya tesis ini juga tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu, perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor, Prof. drg. Muhammad Ruslin, M.Kes., Ph.D,. Sp.BM(K). Selaku Wakil Rektor I, Prof. Subehan, S.Si., M.Pharm., Sc., Ph.D., Apt. selaku Wakil Rektor II, Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Rektor III, dan Prof. Dr. Eng. Adi Maulana, S.T., M.Phil. selaku Wakil Rektor IV Universitas Hasanuddin Periode 2022 – 2026.
2. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu. M.A., selaku Rektor, Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, MP. Selaku Wakil Rektor I, Prof. Ir.Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D. selaku Wakil Rektor II, Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes. selaku Wakil Rektor III, dan Prof. Dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D , selaku Wakil Rektor IV Universitas Hasanuddin Periode 2018 - 2022.
3. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., MAP. selaku Dekan, Prof. Dr. Maskun, S.H., L.LM. Selaku Wakil Dekan I, Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., MA. Selaku Wakil Dekan II, Dr. Ratnawati, S.H.,

M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Periode 2022 – 2026.

4. Prof. Dr. Farida Patitingi, S.H., M.Hum. selaku Dekan, Prof. Dr.Hamzah Halim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, Dr. Syamsuddin Muchtar,S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II, Dr. Muh. Hasrul,S.H.,M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Periode 2018 – 2022.
5. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si selaku Pembimbing Utama dan Dr. Marwah, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping, dengan penuh perhatian dan kesabaran meluangkan waktunya, memberikan sumbangsih ilmu, dorongan, bimbingan, saran, serta arahan yang sangat bermanfaat dan membantu penulis selama penulisan tesis ini.
7. Prof. Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S., Dr. Sabir Alwy, S.H., M.S., dan Dr. Sakka Pati, S.H., M.H. selaku tim penguji yang telah banyak memberikan masukan dan saran dalam penyusunan tesis ini.
8. Dosen tim pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang selama ini telah berbagi ilmu.
9. Seluruh staff dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu dalam kelancaran proses perkuliahan dan penyelesaian studi penulis.

10. Teman dan Sahabat penulis yang tergabung dalam grup yang selama ini terus menyemangati dan mendoakan untuk penulis, Scribae 2018, Man Angker, Team Horeee, Tetangga Masa Kini, dan Athirah 2013.
11. Teman-teman Mahasiswa Program Studi Kenotariatan khususnya angkatan 2018 semester ganjil, terimakasih atas kebersamaan dan persaudaraannya selama ini.
12. Serta semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Selain itu, penulis juga mengucapkan permohonan maaf yang sedalam-dalamnya jika penulis banyak melakukan kesalahan dan kekhilafan, baik dalam bentuk ucapan maupun tingkah laku, semenjak penulis menginjakkan kaki pertama kali di Universitas Hasanuddin hingga selesainya studi penulis. Semua itu adalah murni dari penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari kesalahan dan kekhilafan. Akhirnya, penulis berharap bahwa apa yang disajikan dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Semoga kesemuanya ini dapat bernilai ibadah di sisi-Nya, Amiin.

Sekian dan terima kasih.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, 1 Nopember 2022

AHMAD FADLY HARYADI

ABSTRAK

Ahmad Fadly Haryadi, Perlindungan Hukum Bagi Debitor Dalam Perjanjian Utang Piutang Yang Terdapat Klausula Memberatkan. (dibimbing oleh **Nurfaidah Said** dan **Marwah**)

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang kekuatan hukum yang mengikat dari suatu perjanjian utang piutang yang memuat klausula yang memberatkan serta upaya yang dapat dilakukan oleh debitor jika terjadi perjanjian yang memberatkan.

Penelitian ini adalah Penelitian Hukum normatif atau penelitian yang bersifat yuridis normatif. Tipe penulisan yuridis normatif adalah pendekatan masalah yang mempunyai maksud dan tujuan untuk mengkaji perundang-undangan dan peraturan yang berlaku, juga kajian teoritis dari literatur yang ada yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan yang dibahas di dalam penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) akta perjanjian utang piutang Nomor X yang dibuat oleh Notaris di kota X pada tanggal x-x-xxxx dengan jelas telah melanggar ketentuan dalam perundang-undangan serta asas-asas perjanjian. Isi dari akta perjanjian memuat klausula yang memberatkan debitor sehingga dianggap tidak sah dan batal demi hukum. Akta perjanjian dalam memberi jaminan berupa sertifikat sebidang tanah tidak disertai dengan APHT seperti ketentuan dalam UUHT yang menyebabkan menjaminkan tanah tersebut tidak sah dan kreditor tidak memiliki hak atas jaminan tersebut. Selain itu, isi perjanjian telah melanggar ketentuan dalam asas vervalbeding yakni pada Pasal 6 pada akta perjanjian. Tetapi tidak serta merta menghapus perjanjian pokok dan kewajiban debitor untuk melunasi utangnya kepada kreditor karena berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang yakni syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Kesalahan dalam pembuatan akta perjanjian sehingga terdapat klausula memberatkan debitor tersebut menjadikan akta autentik perjanjian berubah menjadi akta dibawah tangan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN. (2) Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor atas perjanjian yang memuat klausula memberatkan adalah dengan upaya hukum litigasi atau melalui pengadilan. Hal ini dapat dibuktikan dengan akta perjanjian utang piutang tersebut yang seharusnya dapat batal demi hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan dalam KUH Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan dan juga telah melanggar asas vervalbeding yang seharusnya diperhatikan oleh para pihak serta notaris pada saat membuat perjanjian.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Debitor; Perjanjian Utang Piutang; Klausula Memberatkan.

ABSTRACT

Ahmad Fadly Haryadi, Legal Protection for Debtors in Debt and Receivable Agreements Containing Onerous Clauses. (supervised by **Nurfaidah Said** and **Marwah**)

This research aims to find out about the binding legal force of a debt agreement that contains onerous clauses and the efforts that can be made by the debtor in the event of an onerous agreement.

This research is normative legal research or research that is normative juridical. The type of normative juridical writing is a problem approach that has the intent and purpose of reviewing applicable laws and regulations, as well as theoretical studies of existing literature which are then linked to the issues that are the subject of discussion discussed in the research.

The results of the research show that (1) the deed of debt agreement number X made by a notary in city X on xx-xxxx has clearly violated the provisions of the law and the principles of the agreement. The contents of the agreement deed contain clauses that are burdensome to the debtor so that they are considered invalid and null and void. The deed of agreement in providing guarantees in the form of land plot certificates is not accompanied by an APHT as stipulated in the UUHT which makes pledging the land invalid and the creditor does not have the right to the collateral. In addition, the contents of the agreement have violated the provisions in the vervalbeding principle, namely in Article 6 of the agreement deed. But it does not necessarily delete the principal agreement and the debtor's obligation to pay off his debt to the creditor because based on the provisions of Article 1338 of the Civil Code, agreements made in accordance with the law, namely the legal terms of the agreement in Article 1320 of the Civil Code apply as a law for the parties who make it. Errors in making the agreement deed so that there is a burdensome clause on the debtor makes the authentic deed of the agreement turn into a private deed in accordance with the provisions of UUJN. (2) Legal remedies that can be taken by the debtor for agreements containing burdensome clauses are through litigation or through the courts. This can be proven by the deed of debt agreement which should be null and void because it is not in accordance with the provisions of the Civil Code, the Mortgage Law and has also violated the principle of vervalbeding which should be considered by the parties and the notary when making the agreement.

Keywords: Legal Protection; debtor; Accounts Payable Agreement; Onerous Clause.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
PERSETUJUAN PEMBIMBING ii
PERNYATAAN KEASLIAN iii
ABSTRAK viii
ABSTRACT ix
DAFTAR ISI x
BAB I : PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 7
C. Tujuan Penelitian 7
D. Manfaat Penelitian 8
E. Orisinalitas Penelitian 9
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA 11
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian 11
1. Pengertian Perjanjian 11
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian 16
3. Unsur-Unsur Perjanjian 20
4. Syarat Sahnya Perjanjian 21
5. Pembatalan Perjanjian 26
6. Perjanjian Utang Piutang 30
7. Akta Notaris 33
B. Klausula Yang Memberatkan dalam Perjanjian 39
C. Landasan Teori 46
1. Teori Kepastian Hukum 46
2. Teori Upaya Hukum 51
D. Kerangka Pikir 56

BAB III : METODE PENELITIAN 59

A. Tipe Penelitian 59

B. Metode Pendekatan 59

C. Sumber Bahan Hukum 60

D. Pengumpulan Bahan Hukum 61

E. Analisis Bahan Hukum 61

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 62

A. Klausula Yang Memberatkan dalam Akta Perjanjian Utang Piutang 62

B. Upaya Yang Dilakukan Oleh Debitor Atas Perjanjian Yang Memuat Klausula Memberatkan 103

BAB V : PENUTUP 126

A. Kesimpulan 126

B. Saran 127

DAFTAR PUSTAKA 129

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara hukum yang menjadikan Pancasila sebagai landasan dalam berbangsa dan bernegara merupakan salah satu negara yang setiap tahunnya mengalami perkembangan sehingga permasalahan hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat juga semakin beragam. Permasalahan hukum yang terjadi biasanya berawal dari peningkatan pemenuhan kebutuhan masyarakat yang setiap harinya mengalami peningkatan sehingga untuk memenuhi kebutuhan tersebut berbagai cara dilakukan. Salah satu permasalahan hukum yang sering terjadi adalah pemenuhan kebutuhan yang dilatarbelakangi dengan utang piutang.

Perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh dua belah pihak dapat dibuat secara lisan maupun dalam bentuk tertulis tergantung kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian utang piutang yang dibuat dalam bentuk lisan biasanya akan mendapatkan kesulitan pembuktian pada saat terjadi konflik dikemudian hari, beda halnya dengan perjanjian utang piutang tertulis. Tujuan dilakukannya perjanjian utang piutang secara tertulis adalah dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa diantara kedua pihak yang mengadakan perjanjian.

Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan biasanya adalah uang, di mana kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman uang, sedangkan pihak yang lain adalah penerima pinjaman yang harus dikembalikan dalam kurun waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak dalam perjanjian utang piutang.[1] Perjanjian utang piutang uang termasuk dalam jenis perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUH Perdata.[2]

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, para pihak memiliki kebebasan dalam membuat perjanjian, yakni dibuat secara lisan maupun secara tertulis sesuai dengan kesepakatan para pihak. Di zaman yang serba modern seperti sekarang, perjanjian utang piutang lebih banyak dilakukan secara tertulis baik dibuat dengan akta di bawah tangan maupun dibuat dengan akta autentik.

Akta perjanjian di bawah tangan yaitu perjanjian yang dibuat dan di tanda tangani oleh para pihak di hadapan para saksi.[3] Sedangkan perjanjian dengan akta notaris adalah perjanjian yang dibuat oleh notaris di kantor notaris yang didatangi oleh para pihak. Notaris adalah pejabat umum yang tugasnya membuat akta autentik, di mana notaris yang akan mengeluarkan salinan akta yang berisi tentang perjanjian utang piutang

[1] Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.9
[2] *Ibid.*
[3] *Ibid*, hlm.18

sedangkan akta autentik yang asli disimpan oleh notaris sebagai pegangan apabila akta yang diberikan kepada para pihak hilang, rusak atau musnah.[4]

Para pihak yang melakukan perjanjian utang piutang lazimnya dilandasi oleh suatu maksud atau tujuan tertentu yang dilandaskan pada kehendak masing-masing pihak dan kemudian dimuat dalam bentuk janji-janji antar pihak yang bersifat mengikat bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Herlien Budiono menambahkan bahwa selain 3 (tiga) tujuan dari perjanjian di atas, terdapat tujuan perjanjian lainnnya (tujuan keempat) yaitu mencapai keseimbangan antara kepentingan sendiri dan kepentingan terkait dari pihak lawan yang diturunkan dari asas laras (harmoni) di dalam hukum adat.[5] Sementara menurut Soepomo tujuan keempat dari suatu perjanjian adalah mencapai keseimbangan, kepantasan atau sikap sosial tertentu yang mencerminkan rasa syukur atau kepuasan dan upaya secara sadar untuk menggapai peluang eksistensi immateriil (*immateriele zijnsmogelijkheid*).[6]

Melakukan perbuatan hukum untuk suatu perjanjian utang piutang yang tertulis khususnya perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta autentik seharusnya memuat asas-asas yang berlaku dalam suatu

---

[4] *Ibid*.

[5] Herlien Budiono dan Tristam P. Moeliono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia : Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.310

[6] Jurnal Hukum dari Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Binamulia Hukum, Vol. 7 No.2, Desember 2018, hlm.114

perjanjian. Asas-asas tersebut diantaranya: (1) Asas kebebasan berkontrak, (2) Asas konsensualisme, (3) Asas *pacta sunt servanda* atau kepastian hukum, (4) Asas kepribadian dan (5) Asas untuk beritikad baik. Selain kelima asas yang berdasarkan teori ilmu hukum tersebut terdapat pula delapan asas hukum perikatan nasional lainnya yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian utang piutang khususnya dalam bentuk akta autentik di mana delapan asas ini merupakan hasil rumusan bersama berdasarkan kesepakatan nasional, yakni: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas kepatutan, asas kebiasaan, asas perlindungan dan asas moralitas.[7]

Salah satu contoh akta autentik perjanjian utang piutang yang diduga terdapat klausula yang memberatkan adalah Akta Perjanjian Utang Piutang Nomor XX tertanggal x-x-xxxx yang dibuat oleh salah satu notaris di Kota X.[8] Akta perjanjian utang piutang ini mengikat para pihak, yakni Ny.L dan Bapak S sebagai debitor (Pihak Pertama) dan Bapak AI serta Bapak AW sebagai kreditor (Pihak Kedua). Akta ini memuat pengakuan tentang pinjaman uang oleh Pihak Pertama sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah). Jumlah uang tersebut oleh Pihak Kedua telah diserahkan kepada Pihak Pertama yang

[7] Tesis Hukum oleh Desyana, *Penerapan Asas Kepatutan dalam Perjanjian Asuransi (Studi Kasus Putusan No.434/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. Antara PT. E.K. Prima Ekspor Indonesia dan PT. Chartis Insurance Indonesia Dahulu Bernama PT. Asuransi AIU Indonesia, Tbk.)*, Universitas Indonesia, Jakarta, Januari 2013, hlm.4-5

[8] Demi kepentingan yang bersangkutan, semua identitas akta disamarkan.

mengakui telah menerimanya dari Pihak Kedua sebelum penandatanganan akta ini dinyatakan sebagai kuitansi yang sah.

Jangka waktu yang disepakati dalam perjanjian adalah 1 (satu) bulan terhitung sejak tanggal 29 Januari 2021 dan berakhir pada tanggal 28 Februari 2021. Kemudian, isi akta juga memuat bunga yang harus dibayar sekaligus oleh Pihak Pertama pada saat berakhirnya perjanjian sebesar Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah), sehingga jumlah keseluruhan dari utang yang harus dibayar oleh Pihak Pertama adalah sebesar Rp.500.000.000 (Lima ratus juta rupiah).[9]

Selanjutnya, terdapat klausul yang memuat tentang jaminan yang diberikan oleh Pihak Pertama yaitu sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan berupa kos-kosan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00xx/Kota seluas 950 M^2 terletak di Propinsi X, Kecamatan X, Kelurahan X.[10] Pasal 3 akta menjelaskan Pihak Pertama menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dimilikinya kepada Pihak Kedua setelah ditandatanganinya akta ini.

Akta juga memuat bahwa apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan Pihak Pertama belum bisa membayar utang tersebut, maka Pihak Kedua memberikan tambahan jangka waktu selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 28 Februari 2021 sampai dengan tanggal 28 Agustus 2021 dengan syarat setiap bulan dalam jangka waktu

[9] Akta Notaris tentang Perjanjian Hutang Piutang Nomor XX tanggal x-x-xxxx
[10] *Ibid*, Pasal 2.

perpanjangan tersebut, hasil dari usaha kos-kosan milik Pihak Pertama diserahkan kepada Pihak.[11]

Pasal 6 akta menjelaskan lebih lanjut apabila Pihak Pertama belum membayar sesuai toleransi jangka waktu di atas (batas pembayaran tanggal 28 agustus 2021) maka Pihak Pertama bersedia mengalihkan hak kepemilikan sertifikat tanah tersebut kepada Pihak Kedua. Dalam hal ini Pihak Pertama bersedia kapanpun diperlukan untuk menghadap kepada pejabat yang berwenang Notaris/PPAT, meminta/membuat dan menandatangani Akta Jual Beli, surat-surat dan segala tindakan yang diperlukan untuk proses balik nama.

Berdasarkan uraian akta perjanjian utang piutang di atas jelas bahwa akta tersebut dianggap menyimpang dan mengandung klausula-klausula yang memberatkan Pihak Pertama sebagai debitor yang dijelaskan dalam Pasal 2 (Dua), Pasal 5 (Lima) dan Pasal 6 (Enam) di dalam akta perjanjian utang piutang No. XX tersebut.

Suatu perjanjian utang piutang yang dibuat oleh para pihak seharusnya menempatkan para pihak dalam kedudukan yang seimbang. Namun, Akta Perjanjian Utang Piutang tersebut, justru memuat beberapa klausula yang memberatkan pihak debitor. Klausula yang memberatkan sebagaimana telah diuraikan di atas, akan menimbulkan dampak yang merugikan bagi debitor di kemudian hari, karena terdapat indikasi adanya penyalahgunaan keadaan dalam situasi tersebut. Pada

[11] *Ibid*, Pasal 5.

penyalahgunaan keadaan, tidaklah semata-mata berhubungan dengan isi perjanjian, tetapi berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian, yaitu penyalahgunaan keadaan yang menyebabkan pernyataan kehendak dan dengan sendirinya persetujuan satu pihak tanpa cacat.[12]

Berdasarkan uraian latar belakang di atas penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

B. Rumusan Masalah

Dilatar belakangi oleh uraian permasalahan di atas maka penulis dapat menarik beberapa rumusan masalah inti dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah perjanjian yang memuat klausula memberatkan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak?
2. Upaya apa yang dapat dilakukan oleh pihak debitor atas perjanjian yang memuat klausula memberatkan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengkaji kekuatan hukum yang mengikat dari suatu perjanjian utang piutang yang memuat klausula yang memberatkan.

[12] Van Dunne, *Diktat Kursus Hukum Perikatan III*, Terjemahan Sudikno Mertokusumo, Yogyakarta, 1987 dalam Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandingheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm.50

2. Untuk menganalisis upaya hukum yang dilakukan oleh pihak debitor atas perjanjian tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan agar dapat memberikan manfaat baik bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya mengenai hukum serta memiliki kegunaan praktis, yaitu :

1. Manfaat teoretis

   Penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan pemiikiran teoritis bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya menyangkut perjanjian utang piutang terutama dalam hal klausula yang dapat memberatkan dalam perjanjian utang piutang sehingga dapat pula mendeskripsikan kekuatan hukum serta upaya hukum yang dapat dilakukan dalam suatu perjanjian utang piutang yang diduga mengandung klausula memberatkan sehingga tidak merugikan pihak debitor.

2. Manfaat praktis

   Manfaat praktis yang berkaitan dengan penelitian ini dapat dibagi menjadi 2 manfaat, yaitu :

   a. Manfaat bagi masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan juga pengetahuan bagi masyarakat dalam melakukan perjanjian utang piutang juga bermanfaat untuk memecahkan permasalahan terkait

permasalahan perjanjian utang piutang agar terjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi debitor.

b. Manfaat bagi peneliti, hasil penelitian ini disusun sebagai syarat untuk penyelesaian studi program magister kenotariatan di Universitas Hasanuddin Makassar serta dapat menambah dan memperluas pengetahuan serta wawasan peneliti dalam ilmu pengetahuan terkait perjanjian utang piutang yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi debitor dalam perjanjian tersebut.

E. Orisinalitas Penelitian

Setelah peneliti melakukan penelusuran di Perpustakaan Universitas Hasanuddin dan *repository online* beberapa perguruan tinggi di Indonesia, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa topik yang berhubungan dengan penelitian ini, antara lain:

1. Perlindungan hukum bagi debitor dari penyalahgunaan keadaan dalam kontrak baku perjanjian kredit bank, Tesis ini ditulis oleh mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin yang bernama Mohamad Nur Muliatno Abbas pada Januari 2021.

   Fokus dari penelitian ini adalah penyalahgunaan keadaan yang terjadi pada kontrak baku pada perjanjian kredit produktif perbankan serta perlindungan hukum terhadap debitor dari penyalahgunaan keadaan. Kesimpulan dari penelitian yaitu indikator penyalahgunaan keadaan yang dimaksud adalah adanya keadaan terdesak dan tidak

ada alternatif lain bagi pihak yang lemah dari segi ekonomi tidak terpenuhi selain itu pada klausula baku perjanjian kredit belum memberikan perlindungan hukum bagi debitor yang hanya terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen di mana perlindungan hukumnya diaplikasikan dalam Pasal 18 ayat (1). Penelitian tersebut sangat jelas berbeda dengan penelitian penulis yang tidak menitikberatkan pada klausul baku seperti yang digunakan pada perbankan tetapi klausula memberatkan yang terkandung di dalam sebuah akta perjanjian utang piutang diluar perbankan di dasarkan pada asas kepatutan dan asas keseimbangan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu alat yang digunakan untuk mengakomodir kepentingan dari beberapa pihak yang berbeda-beda dan melalui perjanjian perbedaan kepentingan antar pihak tersebut dapat dikemas dengan perangkat hukum sehingga memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang terlibat didalamnya. Perjanjian menurut H. Chairumian Pasaribu dan Surawardi K. Lubis adalah suatu perbuatan yang didalamnya terdapat kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu, di mana perbuatan tersebut didalam hukum memiliki akibat hukum maka perbuatan yang dimaksud dalam perjanjian tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.[13]

Kemudian, menurut Subekti, bahwa perjanjian merupakan salah satu peristiwa di mana seseorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal tertentu. Pada Pasal 1313 KUH Perdata menjelaskan definisi mengenai perjanjian (yang dalam KUH Perdata disebut persetujuan) dengan mengatakan bahwa “sesuatu perjanjian atau perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana

[13] Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm.1

satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih lainnya". Di mana ketentuan dalam pasal ini masih terdapat beberapa kelemahan dikarenakan rumusan pasalnya yang kurang lengkap dan maknanya terlalu luas. Dikatakan tidak lengkap karena menyebutkan persetujuan yang bersifat sepihak saja, dan dikatakan maknanya luas karena digunakannya kata "perbuatan" yang juga mewakili sikap sukarela (*zaakwaarnerning*) dan juga perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).[14] Sehingga perlu dilakukan perbaikan terhadap rumusan pada pasal tersebut dan diubah menjadi persetujuan atau perjanjian yaitu suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikat dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.[15]

Menurut Muhammad Syaifudin pengertian antara perjanjian dan kontrak adalah sama, hal ini jika kita lihat dari pengertian yang dijelaskan dalam BW sebagai produk peninggalan kolonial Belanda, maka ditemukan istilah "*Overeenkomst*" dan "*Contract*" untuk pengertian yang sama, sebagaimana dicermati dalam buku III bahwa titel kedua tentang perikatan yang lahir dari kontrak atau persetujuan, yang dalam bahasa Belanda ditulis "*van verbintenissen die uit contract of*

[14] H. Nanang Hermansyah, *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Penitipan Uang Yang Pada Hakikatnya Perjanjian Hutang Piutang (Suatu Tinjauan Dari Sisi Pasal 1320 KUH Perdata)*, Jurnal Wasaka Hukum, Vol. 7 No.1, Februari 2019, hlm.224

[15] R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perserikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994, hlm.49

overeenkomst geboren worden".[16] Lawrence M. Friedman menjelaskan bahwa hukum kontrak merupakan perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu saja, di mana aspek tersebut berasal dari pasar dan juga mengatur jenis perjanjian tertentu.[17]

Sedangkan Satrio mengatakan bahwa pengertian antara kontrak dan perjanjian adalah sama. Menurut beliau, perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu atau dua orang atau lebih yang mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau di mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri.[18] Sudikno Mertokusumo pun memiliki pendapat lain mengenai perjanjian. Menurut Sudikno perjanjian harusnya dibedakan dengan janji, walaupun janji didasarkan pada kata sepakat tetapi kata sepakat itu tidak menimbulkan akibat hukum yang berarti apabila janji itu dilanggar tidak ada akibat hukumnya atau tidak ada sanksinya.[19]

Istilah perjanjian digunakan sebagai terjemahan dari *overeenkomst*, di mana salah satu syarat sahnya yakni adanya *toesteming* yang diterjemahkan sebagai persetujuan, kata sepakat, consensus atau persesuaian kehendak. Apabila *overeenkomst* diterjemahkan sebagai persetujuan maka akan menimbulkan hal yang janggal sehingga pilihan

---

[16] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Rancangan Kontrak*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm.43

[17] Lawrence W. Friedman, *American Law an Introduction*, ed. Wishnu Basuki, Tatanusa, Jakarta, 2001, hlm.196

[18] J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, Hlm.27

[19] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty, Yogyakarta, 2003, Hlm.110-117

lainnya yang dapat digunakan oleh Mertokusumo yaitu istilah perjanjian sebagai terjemahan *overeenkomst* sehingga arti perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.[20]

Suatu kesepakatan dalam bentuk sebuah perjanjian atau kontrak pada dasarnya bersifat mengikat. Hal ini pun sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menjelaskan bahwa kesepakatan memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (dua atau lebih pihak di dalamnya). Sehingga dapat disimpulkan dari beberapa defenisi perjanjian yang telah dikemukakan oleh beberapa ahli hukum di atas bahwa perjanjian itu terdiri atas : adanya pihak-pihak, ada persetujuan antar pihak-pihak, adanya prestasi yang akan dilaksanakan, sebab yang halal, ada bentuk tertentu lisan atau tulisan, ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian dan ada tujuan yang hendak dicapai.[21] Hal ini pun telah dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian.

Sesuai ketentuan di dalam Pasal 1233 KUH Perdata, perjanjian timbul karena :

a. Persetujuan

[20] *Ibid.*

[21] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm.82

Persetujuan sama artinya dengan “persesuaian kehendak” antara para pihak, di mana persesuaian kehendak atau pernyataan kehendak tersebut dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan/surat dan lain-lain yang pada umumnya ikatan hukum yang diakibatkan persetujuan adalah saling “memberatkan” atau “pembebanan” kepada para pihak kreditor dan debitor.[22]

b. Perjanjian yang Lahir dari Undang-Undang

Mengenai perjanjian yang lahir dari undang-undang diatur dalam Pasal 1352 KUH Perdata :[23]

1) Semata-mata dari undang-undang;

2) Dari undang-undang sebagai akibat perbuatan manusia.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1353 KUH Perdata dapat dibedakan persetujuan yang timbul akibat perbuatan manusia:[24]

a. Yang sesuai dengan hukum atau perbuatan manusia yang rechtmatige;

b. Karena perbuatan dursila atau perbuatan yang bertentangan dengan hukum (onrechtmatige daad).

[22] M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm.23

[23] *Ibid*, hlm.28

[24] *Ibid*.

2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yang menjadi dasar dalam melakukan suatu perjanjian termasuk perjanjian utang piutang, yaitu:

a) Asas Konsensualisme

Asas ini menjelaskan bahwa suatu perikatan terjadi atau ada sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak, sehingga perikatan dapat dikatakan sah dan memiliki akibat hukum saat tercapainya kata sepakat antara para pihak yang terkait mengenai suatu pokok perikatan walaupun perikatan belum dilaksanakan pada saat itu juga. Artinya, dengan terciptanya kata sepakat antar pihak melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak atau disebut dengan kontrak yang bersifat obligatoir, yakni perjanjian yang melahirkan kewajiban bagi para pihak yang bersangkutan untuk memenuhi kontrak tersebut.[25]

Berdasarkan Pasal 1320 ayat 1 KUH Perdata, menjelaskan bahwa salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak,[26] di mana kesepakatan tersebut dapat menimbulkan sikap saling percaya satu sama lain terkait pemenuhan perjanjian. Kesepakatan di atas dapat dibuat secara lisan maupun dituangkan dalam bentuk tulisan yakni berupa akta autentik atau akta di bawah

[25] Ahmadi Miru, *Op. Cit*, hlm. 3

[26] Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2008, hlm.227

tangan sesuai dengan kesepakatan yang disetujui para pihak, apabila nanti dikehendaki untuk dijadikan alat bukti jika kedepannya terjadi pelanggaran dalam perjanjian yang dibuat. Perjanjian secara lisan didasarkan pada asas bahwa "manusia itu dapat dipegang mulutnya", artinya dapat dipercaya atas kata-kata yang diucapkannya.[27]

b) Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum atau asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian, yaitu hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak sebagaimana layaknya sebuah undang-undang, sehingga mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak yang juga dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata.[28]

c) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas penting dalam sebuah perjanjian terutama perjanjian utang piutang, di mana asas ini berkaitan dengan bentuk dan isi perjanjian yang tersirat dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini juga sangat berkaitan dengan ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Menurut Salim H. S. bahwa

[27] *Ibid*, hlm.228

[28] M. Muhtarom, *"Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak"*, Suhuf, Vol.26 No. 1, Mei 2014, hlm.52

asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk :

1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
4) Menentukan bentuknya perjanjian yaitu perjanjian tertulis atau tidak tertulis (lisan); dan
5) Kebebasan-bebasan lainnya selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.[29]

Makna kebebasan berkontrak yang dimaksud adalah setiap orang bebas untuk menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, bebas untuk menentukan bentuk dan isi perjanjian juga bebas menentukan pilihan hukum (*choice of law*) sehingga asas ini menunjukkan bahwa perlu adanya keseimbangan kedudukan (*bargaining position*) antara pihak pembuatnya.[30] Asas ini merupakan asas yang bersifat universal.

d) Asas Itikad Baik

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak dalam suatu perjanjian harus melaksanakan substansi kontraknya berdasarkan

[29] Ahmadi Miru, *Op. Cit*, hlm. 4

[30] Budi Santoso dan Ratih Dheviana Puru, "*Eksistensi Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Kerja*", Arena Hukum, Vol.6 No.3, Desember 2012, hlm.202

kepercayaan serta kemauan baik dari para pihak agar tecapai tujuan perjanjian. Hal ini juga telah diatur dalam Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*contractus bonafidei* – kontrak berdasarkan itikad baik) yang dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan.[31]

Itikad baik dapat dibedakan menurut sifatnya yaitu itikad baik yang nisbi (relative-subjektif) artinya orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Kemudian itikad baik yang mutlak (absolut-objektif) atau sesuai dengan akal dan keadilan, objektif untuk menilai keadaan sekitar perbuatan hukumnya (penilaian tidak memihak menurut norma-norma objektif).[32]

e) Asas Mengikatnya Perjanjian

Setiap orang yang melakukan perjanjian, dia akan terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena perjanjian tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan juga mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya perundang-undangan bagi setia warga negaranya.[33] Hal ini selaras dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat 1 bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

---

[31] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2010, hlm.135

[32] *Ibid*, hlm.137

[33] Ahmadi Miru, *Op. Cit, hlm.5*

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Di dalam suatu perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu :[34]

a) Unsur Esensialia

Unsur ini merupakan unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian karena tanpa adanya kesepekatan tentang unsur esensialia ini maka tidak akan ada suatu kontrak/perjanjian, contohnya suatu perjanjian jual beli harus ada kesepakatan mengenai barang apa yang diperjual belikan dan juga harga dari barang tersebut harus disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Apabila tidak ada kesepakatan maka perjanjian pun dapat dibatalkan demi hukum karena tidak terpenuhinya salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu tidak adanya suatu hal tertentu yang diperjanjikan.

b) Unsur Naturalia

Unsur ini merupakan unsur yang telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian yang mereka buat maka undang-undang yang akan mengaturnya, contohnya jika dalam perjanjian tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi maka secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi tersebut.[35]

c) Unsur Aksidentalia

---

[34] Ahmadi Miru, *Op. Cit,*, hlm.31
[35] *Ibid*.

Unsur ini adalah unsur yang nanti akan ada atau mengikat para pihak yang melakukan perjanjian, contohnya dalam perjanjian jual beli dengan sistem kredit atau diangsur. Dalam jual beli tersebut diperjanjikan apabila pihak debitor lalai membayar hutangnya maka akan dikenakan denda 2% per bulan atas keterlambatan pembayarannya dan apabila debitor lalai tidak membayar selama tiga bulan berturut-turut konsekuensinya adalah barang yang telah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Hal ini biasanya adalah sistem jual beli di perusahaan-perusahaan pembiayaan.

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang. Sehingga perjanjian tersebut diakui oleh hukum dan sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat-sayarat yang telah ditentukan maka tidak diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Jika para pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat maka perjanjian itu tetap berlaku antara mereka. Apabila kedepannya ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

Pada dasarnya undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab para pihak mengadakan perjanjian, yang diawasi dan diperhatikan oleh undang-undang adalah “isi perjanjian itu”. Isi perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut menggambarkan tujuan apa yang akan dicapai, apakah bertentangan oleh undang-undang atau tidak serta apakah isi perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dan kesesuaian atau tidak.[36]

Syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu meliputi :[37]

a) Sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri

Para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan tersebut. Kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUH Perdata). [38] Dengan kata lain sepakat merupakan unsur mutlak dalam suatu perjanjian dengan Bahasa yang dipahami dan dimengerti oleh para pihak bahwa telah terjadi kesepakatan diantara mereka.

[36] H. Nanang Hermansyah, *Op. Cit*, hlm.226
[37] Ahmadi Miru, *Op. Cit*, hlm.5
[38] P.N.H Simanjuntak, *Hukum Pidana Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm.287

Menurut Muhammad Teguh Pangestu, beberapa contoh yang dapat dikemukakan sebagai cara terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan adalah :[39]

1) Bahasa yang sempurna dan tertulis;
2) Bahasa yang sempurna secara lisan;
3) Bahasa yang tidak sempurna asalkan dapat diterima oleh pihak lawan;
4) Bahasa isyarat asalkan dapat diterima oleh pihak lawannya;
5) Diam atau membisu asalkan dipahami atau diterima dari pihak lawannya.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Setiap orang pada dasarnya adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali tidak cakap yang dinyatakan oleh ketentuan yang telah di atur dalam undang-undang yakni pada Pasal 1330 KUH Perdata, bahwa mereka yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

1) Orang yang belum dewasa;
2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian

[39] Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, CV. Social Politic Genius, Makassar, 2019, hlm. 98

tertentu, yang pada saat ini tidak dipatuhi lagi karena adanya hak kesetaraan gender bahwa perempuan dan laki-laki adalah sama termasuk dalam membuat suatu perjanjian.

c) Adanya suatu hal tertentu

Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memuat suatu hal yang jelas di mana hal tersebut menjadi objek dalam perjanjian yang telah ditentukan oleh para pihak. Objek perjanjian yang dimaksud bisa berupa barang atau berupa jasa, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan datau diperhitungkan.[40]

Objek dari suatu perjanjian pun dapat berupa prestasi (pokok perjanjian), yaitu apa yang menjadi kewajiban debitor dan apa saja yang menjadi hak kreditor, di mana prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi yang dimaksud sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1234 KUH Perdata terdiri atas : 1) memberikan sesuatu; 2) berbuat sesuatu; dan 3) tidak berbuat sesuatu.[41]

d) Adanya suatu sebab yang halal atau causa yang halal

Sebab yang halal artinya isi perjanjian yang disepakati oleh para pihak tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal

[40] Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT.Alumni, Bandung, 2006, hlm.209-210

[41] Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata*, SinarGrafika, Jakarta, 2009, hlm.165

1337 KUH Perdata. Diperhatikan oleh undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai sehingga suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang dilarang, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan sehingga dapat dibatalkan demi hukum.

Perjanjian yang tidak bercausa halal (dilarang undang-undang) contohnya perjanjian jual beli sabu-sabu, ekstasi atau perjanjian untuk melakukan pembunuhan terhadap seseorang. Perjanjian yang bercausa tidak halal yang bertentangan dengan ketertiban umum contohnya perjanjian jual beli manusia sebagai budak, mengacaukan ajaran agama tertentu dan sebagainya. Perjanjian yang bercausa tidak halal yang bertentangan dengan kesusilaan contohnya perjanjian untuk membocorkan rahasia suatu perusahaan, memberikan kenikmatan seksual tanpa adanya status pernikahan yang sah di mata hukum dan lain-lain. Akibat hukum dari perjanjian yang berisi causa tidak halal yaitu perjanjian tersebut batal demi hukum.

Syarat sahnya perjanjian tersebut dibagi menjadi 2 macam, yaitu syarat subjektif meliputi huruf a dan b, dan syarat objektif meliputi huruf c dan d. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, dan apabila tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian batal demi hukum. Perjanjian yang batal demi hukum adalah perjanjian yang sejak semula batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi para pihak karena bertentangan dengan undang-undang, ketertiban

umum dan kesusilaan. Sedangkan perjanjian dapat dibatalkan artinya salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan.[42]

5. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan dalam suatu perjanjian adalah keadaan yang membawa akibat suatu hubungan perjanjian dianggap tidak ada, di mana dengan pembatalan perjanjian maka eksistensi perjanjian dengan sendirinya menjadi berakhir atau terhapus.[43] Pembatalan perjanjian erat kaitannya dengan syarat sah suatu perjanjian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Apabila syarat subjektif dari suatu perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan seterusnya apabila syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.

Untuk syarat subjektif, perjanjian dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak yang mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan. Dalam Pasal 1265 KUH Perdata telah ditentukan bahwa apabila suatu syarat batal dipenuhi maka syarat tersebut menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali ke keadaan semula seolah-olah perikatan tersebut tidak pernah terjadi.[44] Kemudian, dalam Pasal 1266 ayat 1 KUH Perdata juga ditentukan bahwa “syarat batal dianggap selalu

---

[42] P.N.H Simanjuntak, *Op.Cit*, hlm.289

[43] Rendy Saputra, *Kedudukan Penyalahgunaan Keadaan Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 28

[44] Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2009, hlm. 62

dicantumkan dalm perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi."

Dapat disimpulkan bahwa salah satu syarat batalnya suatu perjanjian karena adanya wanpretasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian. Namun, tidak secara otomatis suatu perjanjian batal apabila ditemukan adanya wanpretasi, tetapi terlebih dahulu dimintakan pembatalan kepada hakim apakah pelanggaran atau wanprestasi tersebut menyebabkan kerugian besar atau tidak sehingga peranan hakim menjadi sangat penting dalam hal ini.[45]

Beberapa alasan yang dapat dijadikan dasar dalam membatalkan suatu perjanjian antara lain :[46]

a. Tidak terpenuhinya syarat formal untuk jenis perjanjian formal yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.
b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian yang mengakibatkan perjanjian batal demi hukum dan perjanjian dapat dibatalkan.
c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian bersyarat.

Selain itu, suatu perjanjian pun dapat batal secara hukum sehingga perjanjian sebelumnya diantara kedua pihak atau lebih dianggap tidak pernah terjadi dikarenakan oleh beberapa hal, antara lain :[47]

---

[45] Widjaja Gunawan, *Seri Hukum Bisnis Lisensi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.84
[46] Rendy Saputra, *Op.Cit*, hlm.30
[47] *Ibid.*

a. Batal demi hukum karena adanya syarat perjanjian formal yang tidak terpenuhi, format dari perjanjian itu sendiri, cara pengesahannya yang tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku.
b. Batal demi hukum karena syarat objektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata bahwa syarat objektif perjanjian yaitu hal tertentu dan causa atau sebab yang halal. Sehingga syarat objektif mengenai "hal tertentu" diartikan sebagai objek perjanjian atau apa yang menjadi hak dari kreditor dan kewajiban bagi debitor menurut pendapat Subekti.[48] Sedangkan syarat objektif "causa yang halal" adalah dasar atau isis dari perjanjian bukan tujuan diadakannya perjanjian,[49] di mana hal ini telah dijelaskan dalam Pasal 1335 KUH Perdata yakni "suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau dilarang (tidak halal) maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikatnya".
c. Batal demi hukum karena perjanjian dibuat oleh orang yang tidak bersangkutan atau tidak memiliki kewenangan melakukan perbuatan hukum (perjanjian).
d. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi, yaitu suatu peristiwa atau fakta tertentu yang belum pasti akan terjadi

[48] Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm 79-80
[49] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm.18

di masa yang akan dating tetapi para pihak dalam perjanjian tersebut setuju bahwa peristiwa tersebut akan terjadi sehingga perjanjian seperti itu menjadi batal demi hukum.[50]

Pasal 1265 KUH Perdata pun telah menjelaskan mengenai syarat batalnya suatu perjanjian, yaitu "suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan tetapi hanya mewajibkan kreditor mengembalikan apa yang telah diterimanya apabila peristiwa yang dimaksud terjadi."[51]

Beberapa kategori lain yang menjadi penyebab dapat dibatalkannya suatu perjanjian diantaranya :

a. Dapat dibatalkan karena ada cacat pada kehendak pihak yang membuatnya. Cacat kehendak yang dimaksud dalam hal ini yaitu perjanjian yang terjadi akibat adanya unsur :
    1) Kekhilafan dan kesesatan;
    2) Paksaan, yaitu berupa ancaman psikologis yang sudah melanggar hukum;[52]
    3) Penipuan, sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1328 KUH Perdata bahwa "penipuan adalah salah satu alasan untuk pembatalan persetujuan, apabila tipu muslihat yang dipakai

[50] Rendi Saputra, *Op. Cit*, hlm.30
[51] *Ibid*, hlm.32
[52] Ilham Akbar, *Akibat Hukum Cacat Kehendak Terkait Hakikat Benda Pada Perjanjian Jual Beli Batu Akik Bongkahan*, Jurnal Hukum dan Pemikiran, Volume 16, Nomor 2, 2016, Hlm.38

oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan, hal ini berarti setiap pembatalan kontrak dengan alasan penipuan, harus dibuktikan telah terjadinya penipuan tersebut."[53]

4) Penyalahgunaan keadaan, yaitu menyangkut keadaan-keadaan yang berperan pada terjadinya kontrak, seperti memanfaatkan keadaan orang lain tidak menyebabkan isi kontrak atau maksud menjadi dibolehkan, tetapi menyebabkan kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas.[54]

b. Dapat dibatalkan karena dibuat oleh orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata bahwa "orang yang tidak cakap melakukan perbuatan hukum adalah mereka yang belum dewasa dan mereka yang berada di bawah pengampuan."

6. Perjanjian utang piutang

Perjanjian utang piutang atau biasa disebut dengan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian pinjam mengganti, yaitu perjanjian

[53] *Ibid*, hlm.27

[54] Fatmah Paparang, *Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Kontrak*, Universitas Samratulangi, Jurnal Hukum Vol.22/No.6/Juli/2016, Sulawesi Utara, 2016, hlm.51

yang objeknya adalah barang yang habis karena pemakaian, sehingga barang yang dipinjam akan digunakan atau dihabiskan oleh pihak peminjam dan menggantinya dengan barang lain yang sejenis dan sama nilainya pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian.[55] Dalam konteks ini, pihak yang meminjamkan akan mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah yang sama dan keadaan yang sama pula. Jika uang yang dipinjam, maka peminjam harus mengembalikan uang dengan nilai yang sama dan uangnya dapat dibelanjakan.[56]

Chairuman Pasaribu dan Lubis Suhrawerdi K menyebutkan bahwa utang piutang adalah memberikan sesuatu kepada seseorang dengan perjanjian yang akan dia bayar dengan nilai yang sama sesuai dengan yang itu.[57] Perjanjian utang piutang sebenarnya memiliki makna yang sama dengan perjanjian pinjam-meminjam yang kita jumpai dalam Pasal 1754 KUH Perdata.

Perjanjian pinjam meminjam diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa :

> "Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan seumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula".

[55] Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian, Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam BW*, UPT Unhas Press, hlm. 211.
[56] Gatot Supranomo, *Op. Cit*, 2014, hlm.10.
[57] Chairuman Pasaribu dan Lubis Suhrawerdi K, *Op. Cit*, hlm.136

Perjanjian utang piutang termasuk ke dalam penggolongan perjanjian bernama yaitu perjanjian yang memiliki nama sendiri, artinya perjanjian yang telah diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari.[58] Pasal 1756 KUH Perdata menjelaskan mengenai ketentuan dalam perjanjian pinjam meminjam uang atau utang piutang, yaitu :

> "Utang yang terjadi karna peminjaman uang hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika, sebelum saat pelunasan, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya yang berlaku pada saat itu."

Perjanjian yang memiliki hubungan timbal balik seperti perjanjian utang piutang, hak dan kewajiban kreditornya pun bertimbal balik dengan hak dan kewajiban debitor. Hak kreditor di satu pihak merupakan kewajiban debitor di lain pihak. Begitu pula sebaliknya, kewajiban kreditor merupakan hak debitor.[59] Apabila si berutang (debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan "wanprestasi". Ia alpa atau lalai atau ingkar janji. Atau juga melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.[60]

---

[58] Mariam Darus Badrulzaman, *Op. Cit*, hal. 66.
[59] *Ibid*, hal. 29
[60] Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Op.Cit*, hal. 45.

Perjanjian utang piutang adalah salah satu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditor dan debitor yang hubungannya timba balik. Perjanjian ini pada dasarnya adalah kreditor yang memberikan pinjaman uang kepada debitor dan debitor sebagai pihak yang meminjam wajib memberikan pinjaman uang tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama diserta dengan bunga yang dituang dalam perjanjian baik secara lisan maupun melalui tulisan. Pada umumnya, pengembalian utang dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulan.[61]

7. Akta Notaris

Subekti menjelaskan bahwa "yang dinamakan surat akta adalah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani."[62] Sedangkan Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa "akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang dijadikan dasar dari suatu hak/perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian."[63]

Suatu perjanjian memiliki 2 jenis yaitu perjanjian secara lisan dan perjanjian secara tulisan atau tertulis. Perjanjian yang dibuat dalam bentuk kata-kata yang tertulis tersebut sering kali dibuat dalam bentuk

[61] Gatot Supramono, *Op. Cit*, hlm.9

[62] R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-XXVIII, Intermasa, Jakarta, 2006, hlm.178

[63] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.142

akta. Akta adalah suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa yang ditanda tangani oleh pembuatnya.[64] Akta dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu akta autentik yakni akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang yang berlaku atau dengan kata lain akta perjanjian tersebut dibuat langsung oleh pejabat yang bersangkutan dan disetujui oleh para pihak. Sedangkan akta dibawah tangan yaitu perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang artinya yang membuat akta itu adalah para pihak itu sendiri tetapi dengan disaksikan oleh pejabat tersebut.

Maka dapat disimpulkan bahwa akta autentik terdiri dari 2 macam, yaitu:[65]

1. Akta yang dibuat oleh pejabat yang sering disebut dengan akta pejabat (*acte ambtelijke*).
2. Akta autentik yang dibuat dihadapan pejabat yang sering disebut dengan akta partai (*acte partij*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain:

1. Akta Di bawah Tangan, yaitu akta yang dibuat tidak dihadapan pejabat yang berwenang atau Notaris melainkan akta yang dibuat dan ditanda tangani oleh para pihak yang membuatnya.

[64] *Ibid*, hlm.106
[65] H. Nanang Hermansyah, *Op.Cit*, hlm.225

Apabila akta di bawah tangan tersebut tidak disangkal oleh para pihak, maka mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Autentik; dan

2. Akta Autentik, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Di mana akta tersebut memuat atau menguraikan secara autentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Yang termasuk dalam pejabat umum yang berwenang ini antara lain Notaris, Hakim, Juru sita pada suatu pengadilan, Pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya.

   Suatu akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak, sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta autentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.[66]

[66] Jatmiko Winarno, *Kajian Normatif Tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Jurnal Independent Vol.5 No.1, hlm.67

Akta notaris atau akta perjanjian yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta autentik yan memiliki fungsi penting dalam kehidupan bermasyarakat di zaman yang serba canggih ini. Hal ini disebabkan oleh meningkatnya kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik yang sejalan dengan berkembangnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum sebagai salah satu prinsip negara Indonesia sebagai negara hukum.

Akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna dan memiliki kekuatan penuh di dalam hukum sehingga dapat memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan juga dapat dijadikan sebagai alat untuk menghindari terjadinya sengketa atas perjanjian dikemudian hari. Menuangkan suatu perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk akta notaris dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat di bawah tangan, walaupun ditandatangani di atas materai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi.[67]

Pasal 1 angka 7 UUJN menyebutkan pengertian akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Sedangkan dalam Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan bahwa “akta autentik adalah suatu akta yang bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum

[67] *Ibid*.

yang berkuasa pada saat akta tersebut dibuat". Pasal-pasal di atas memberikan syarat agar suatu akta memiliki kekuatan bukti yang autentik sehingga harus ada kewenangan dari Pejabat Umum (notaris) untuk membuat akta autentik tersebut yang sumbernya berdasarkan pada ketentuan undang-undang.[68]

Setiap akta yang dibuat harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh peraturan yang terkait, di antaranya :

1. Surat itu harus ditanda tangani;
2. Surat itu harus memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar untuk hak;
3. Surat itu diperuntukkan sebagai alat bukti.[69]

Akta yang dibuat oleh notaris juga harus mengandung syarat-syarat tertentu agar tercapainya sifat autentik dari akta yang bersangkutan sebagaimana hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang memuat syarat sahnya suatu perjanjian yaitu adanya kesepakatan dari kedua pihak yang bersangkutan, kecakapan untuk melakukan perjanjian, adanya suatu hal tertentu dan causa yang halal. akta sebagai alat bukti yang kuat kadang kala terdapat kesalahan atau kecacatan, di mana cacatnya suatu akta notaris dapat mengakibatkan batalnya suatu akta notaris dan akan ditinjau dari sanksi atau akibat

[68] Budi Untung, *Hukum Koperasi dan Peran Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2005, hlm.30

[69] Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Perbuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm.100

hukum dari batalnya maka dapat dibedakan menjadi : batal demi hukum dan dapat dibatalkan.[70]

Menurut R.E van Esch, sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian maka nilai materiil yang terpenuhi dalam sebuah akta notaris antara lain :

a. Ketahanan akan jenis material yang digunakan;
b. Ketahanan terhadap pemalsuan sehingga lebih memberikan jaminan bagi para pihak;
c. Orisinalitas bahwa hanya ada satu minuta akta yang “asli”, kecuali untuk akta *in originally* yang dibuat dalam beberapa rangkap yang tetap dianggap asli;
d. Publisitas bagi para pihak yang berkepentingan untuk melihatnya;
e. Data-data yang terdapat dalam akta dapat segera diketahui atau mudah terlihat (*waarneembaarheid*);
f. Akta mudah dipindahkan.[71]

Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki tanggung jawab penuh terhadap setiap akta yang dibuatnya jika di kemudian hari akta tersebut menemui masalah dan menjadi sengketa di pengadilan akibat

[70] G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ke-5, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm.201
[71] A. Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 1983, hlm.53

dari adanya cacat hukum dalam akta tersebut maka hal ini patut untuk dipersoalkan. Pada akta yang didalamnya terdapat cacat hukum sehingga menimbulkan sengketa hukum harus diketahui juga apakah ada unsur kesalahan murni dari si Notaris atau kesalahan tersebut berasal dari para pihak dalam memberikan keterangan dan dokumen-dokumen penunjang lainnya.[72]

B. Klausula yang Memberatkan dalam Perjanjian

Salah satu sumber permasalahan dalam perjanjian tidak terkecuali dalam perjanjian utang piutang adalah terdapatnya beberapa klausula dalam perjanjian tersebut yang secara langsung maupun tidak langsung memberatkan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Klausula berat sebelah ini biasa disebut klausula eksemsi (*exemtion clause*) yang dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *exoneratie clausule* atau klausula eksonerasi. Klausula eksemsi yang dimaksud dalam hal ini adalah klausula dalam perjanjian yang membebaskan atau membatasi tanggung jawab dari salah satu pihak jika terjadi wanprestasi padahal menurut hukum, tanggung jawab tersebut mestinya dibebankan kepadanya.[73]

KUH Perdata telah menjelaskan mengenai klausula eksonerasi ini dalam Pasal 1493 yang menyatakan bahwa “kedua belah pihak, dengan

---

[72] Zuliana Maro Batubara, *Analisis Yuridis Terhadap Pembuatan Akta Notaris (Studi Kasus Pada Pengadilan Negeri Medan)*, Fakultas Hukum USU, 2011, hlm.18

[73] Az Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen (Suatu Pengantar)*, Diadit Media, Jakarta, 2002, hlm.95-96

persetujuan-persetujuan istimewa boleh memperluas atau mengurangi kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang ini dan bahkan mereka boleh mengadakan persetujuan bahwa penjual tidak wajib menanggung sesuatu apapun." Hal yang sama juga berlaku dalam perjanjian utang piutang yang objek perjanjiannya adalah uang, di mana pihak yang memberikan pinjaman (kreditor) biasanya mencantumkan klausula yang memberatkan pihak debitor atau yang mendapatkan pinjaman uang seperti memberikan bunga yang terlalu tinggi, sehingga jika disuatu hari terjadi sengketa terkait dengan perjanjian tersebut maka pihak kreditorlah yang diuntungkan dan pihak debitor mendapatkan kerugian yang seharusnya hal tersebut bisa ditanggulangi sejak awal apabila mereka mengerti akan prosedur suatu perjanjian yang baik itu seperti apa. Salah satu contoh perjanjian yang didalamnya memuat klausula yang memberatkan adalah perjanjian utang piutang dengan akta Nomor X tertanggal x-x-xxxx di kota X.

Rijken berpendapat bahwa klausula eksonerasi adalah klausula yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terbatas yang terjadi karena ingkar janji atau perbuatan melanggar hukum.[74] Klausula eksonerasi yang biasanya dimuat dalam perjanjian sebagai klausul tambahan atas unsur esensial dari suatu perjanjian, pada umumnya ditemukan dalam kontrak baku dan klausula

[74] Ahmadi Miru, *Op. Cit*, hlm.40

tersebut merupakan klausula yang sangat merugikan konsumen yang umumnya memiliki posisi lemah jika dibandingkan dengan produsen karena beban yang seharusnya dipikul oleh produsen dengan adanya klausul tersebut menjadi beban konsumen.[75]

Pasal 1337 KUH Perdata menyebutkan bahwa “suatu kausa adalah terlarang apabila kausa itu dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan moral atau dengan ketertiban umum.” Pasal ini dapat diartikan bahwa isi atau klausula-klausula dalam suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, moral dan atau ketertiban umum. Pasal 1339 KUH Perdata menyebutkan bahwa “persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalam, tetapi juga segala sesuatu yang menurut sifat dari persetujuan itu diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Berdasarkan penjelasan dari Pasal 1337 dan Pasal 1339 KUH Perdata, dapat disimpulkan bahwa persyaratan materiil (substantif) dalam menentukan sahnya suatu perjanjian baik itu perjanjian baku maupun perjanjian utang piutang yang dibuat dalam bentuk akta autentik yang memuat klausula yang secara tidak wajar dan tidak seimbang sehingga dapat merugikan salah satu pihak dalam perjanjian adalah

[75] *Ibid*, hlm.41

undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, kepatutan dan kebiasaan.[76]

Klausula yang memberatkan di dalam suatu perjanjian utang piutang biasanya berkaitan dengan hak kebendaan yang diberikan oleh debitor sebagai jaminan utang piutangnya kepada pihak kreditor. Pada dasarnya tidak ada perjanjian utang piutang yang tidak mengandung jaminan, di mana pemberian jaminan tersebut berfungsi sebagai bentuk kepastian akan pelunasan utang oleh debitor.[77]

Jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zackerheid* atau *cautie* yaitu kemampuan debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas utang yang diterima oleh debitor. Menurut Pasal 1131 KUH Perdata menjelaskan bahwa segala kebendaan debitor, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang aka nada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitor kepada kreditornya sehingga pihak kreditor dapat melaksanakan haknya terhadap benda-benda milik debitor kecuali terhadap benda-benda yang dikecualikan oleh Undang-Undang.[78]

---

[76] Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm.225

[77] J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1993, hlm.5

[78] Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, *Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 2-3

Sedangkan hak jaminan kebendaan adalah hak yang diberikan kepada kreditor untuk kedudukan yang lebih baik karena kreditor didahulukan dan dimudahkan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan benda tertentu milik debitor, dan kreditor pun diberikan kewenangan untu memegang benda berharga yang dijadikan jaminan oleh debitor dan memberikan tekanan psikologis agar debitor memiliki itikad baik untuk memenuhi kewajibannya sesuai denga nisi perjanjian yang sudah disepakati bersama.[79] Para kreditor pemegang hak jaminan memiliki hak yang diutamakan (hak preveren) apabila terjadi eksekusi atas harta kekayaan debitor yang dinyatakan wanprestasi sehingga kreditor didahulukan dalam pengambilan pelunasan utang piutangnya dibandingkan kreditor-kreditor lainnya.[80]

Pasal 1154 KUH Perdata menjelaskan bahwa debitor atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban-kewajiban, kreditor tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan itu menjadi miliknya. Sehingga apabila debitor melakukan wanprestasi maka kreditor tidak dapat secara langsung memiliki benda yang dijadikan objek gadai karena penguasaan atas benda jaminan tersebut bukan berasal dari penyerahan dalam arti *levering* yang sebenarnya, tetapi objek gadai hanya sebagai jaminan atas pelunasan utang piutang.[81]

---

[79] J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 12

[80] Mariam Darus Badrulzaman*, Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Jurnal Hukum Bisnis*, Volume 11 tahun 2002, hlm.7

[81] Subekti, *Op. Cit*, hlm. 45

Pasal 1178 KUH Perdata menegaskan bahwa segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditor diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan menjadi miliknya adalah batal demi hukum. Artinya, dalam suatu akta hipotek dilarang memuat perjanjian yang menjelaskan bahwa apabila debitor melakukan wanprestasi terhadap perjanjian yang disepakati maka kreditor dengan sendirinya menjadi pemilik benda yang dijadikan jaminan hipotek yang secara nyata telah melanggar ketentuan dari asas *vervalbeding*.

Selain KUH Perdata, peraturan yang mengatur pelanggaran terhadap asas *vervalbeding* pun secara tersirat di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Nomor 4 tahun 1996 yakni pada Pasal 12 yang menyebutkan bahwa setiap janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitor wanprestasi adalah batal demi hukum.[82] Alasan diaturnya hal tersebut di dalam hak tanggungan yakni untuk melindungi kepentingan debitor sebagai pemilik dari objek hak tanggungan yang umumnya memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan nilai utangnya.

Asas *verval beding* yang dimaksud adalah dilarangnya perjanjian yang berisi tentang beralihnya suatu jaminan kebendaan kepada kreditor manakala terjadi wanprestasi dan apabila hal tersebut tetap dimuat

[82] Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

dalam suatu perjanjian maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1321 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Kecuali setelah wanprestasi para pihak Kembali bersepakat dalam perjanjian bahwa debitor menjual objek jaminan kepada kreditor, maka pengalihan hak milik tersebut tidak dilarang.[83]

Ketentuan batal terhadap janji untuk memiliki benda jaminan *(vervalbeding)* merupakan asas yang berlaku secara umum yang dikenal dalam semua lembaga jaminan baik lembaga jaminan hak tanggungan, gadai, fidusia maupun hipotek sehingga tidak mungkin terjadi peralihan hak milik yang sempurna dari debitor kepada kreditor dalam suatu perjanjian utang piutang yang di dalamnya terdapat jaminan.[84] Sehingga jika suatu akta perjanjian utang piutang memuat perjanjian yang indikasinya mengarah ke pelanggaran terhadap asas *vervalbeding* maka secara otomatis batal demi hukum. Seperti halnya dengan contoh surat perjanjian yang dijadikan topik utama dalam penelitian yakni Akta Perjanjian Utang Piutang Nomor XX tertanggal x-x-xxxx yang dibuat oleh seorang notaris di kota X terutama pada Pasal 6 di dalam akta perjanjian dengan jelas telah melanggar ketentuan yang terdapat dalam asas

[83] Nurfaidah Said, *Hukum Jaminan Fidusia Kajian Yuridis dan Filosofis Undang-Undang No. 42 Tahun 1999*, Kretakupa Print, Makassar, 2010, hlm.104

[84] D.Y. Witanto, *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen (Aspek Perikatan, Pendaftaran dan Eksekusi)*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2015, hlm.285

vervalbeding, di mana asas tersebut seharusnya dijadikan pedoman dalam pembuatan akta perjanjian yang menjaminkan sebuah tanah dan atau bangunan di atas tanah tersebut.

C. Landasan Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Hukum adalah suatu tata aturan tentang perilaku manusia tidak berarti bahwa tata hukum (*legal order*) hanya terkait dengan perilaku manusia, tetapi juga dengan kondisi tertentu yang terkait dengan perilaku manusia.[85] Artinya kondisi tersebut tidak harus berupa tindakan manusia tetapi dapat juga berupa suatu kondisi apabila kondisi tersebut terkait dengan tindakan manusia baik sebagai kondisi atau sebagai akibat. Dengan adanya hukum yang memberikan batasan terhadap perilaku manusia maka dapat memberikan kekuatan hukum apabila terjadi suatu perbuatan yang tidak sesuai atau membawa kerugian bagi pihak-pihak yang bersangkutan.

Di kehidupan sosial terdapat berbagai macam tata aturan selain hukum, seperti moral dan agama yang masing-masing memiliki tata aturan yang berbeda-beda. Oleh karena itu, pengertian hukum harus lebih spesifik sehingga dapat digunakan untuk membedakan hukum dari tata aturan lain yang masing-masing dari tata aturan tersebut terdiri dari

[85] Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konpress, Jakarta, 2012, hlm.13

norma-norma yang memiliki karakteristik berbeda-beda.[86] Pemikiran hukum modern yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dikenal sebagai tiga nilai dasar hukum yang meliputi : keadilan (filosofis), kepastian hukum (juridis) dan kemanfaatan bagi masyarakat (sosiologis).[87]

Menurut Gustav Radbruch, masyarakat dan ketertiban memiliki hubungan yang erat seperti dua sisi mata uang, di mana hal ini menunjukkan bahwa setiap masyarakat membutuhkan adanya ketertiban dan untuk mewujudkan ketertiban tersebut maka dalam masyarakat selalu terdapat beberapa norma seperti kebiasaan, kesusilaan dan hukum.[88]

Aturan-aturan yang menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani setiap tindakan yang hendak dilakukan terhadap individu atau kepentingan negara dalam pelaksanaannya dapat menimbulkan kepastian hukum.[89] Kepastian hukum secara normative dapat diartikan suatu peraturan yang telah diundangkan secara pasti sehingga memuat peraturan yang jelas dan logis serta tidak menimbulkan multi tafsir juga memiliki daya prediktibilitas. Asas kepastian hukum diperlukan dalam suatu peraturan perundang-undangan karena kepastian hukum merupakan prinsip utama dari berbagai prinsip-prinsip supremasi hukum yang menurut M. Kordela "*The legal certainty as the superior principle of*

---

[86] Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, translated by : Anders Wedberg, Russell and Russell, New York, 1961, hlm.4

[87] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1996, hlm.13-17

[88] *Ibid.*

[89] Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Kencana*, Jakarta, 2008, hlm.158

the system of formal principles of the rule of law justifies the legal validity of a defined group of values".[90]

Kepastian hukum menurut Maxeiner mempunyai 2 fungsi yaitu menuntun masyarakat patuh pada hukum dan melindungi masyarakat terhadap perbuatan pemerintah yang sewenang-wenang yang dapat menggunakan kekuatannya dalam membuat dan menegakkan aturan hukum.[91] Sedangkan menurut Jan Michiel Otto memberikan defenisi bahwa kepastian hukum sebagai kemungkinan pada situasi tertentu seperti :[92]

a) Tersedia aturan-aturan yang jelas, konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena kekuasaan negara.
b) Instansi-instansi penguasa atau pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
c) Warga secara principal menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

[90] Samudra Putera Indratanto, Nurain dan Kristoforus Laga Kleden, *Asas Kepastian Hukum dalam Implementasi Putusan Mahkamah Konstitusi Berbentuk Peraturan Lembaga Negara dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang*, Jurnal Ilmu Hukum 16, No.1, 2020, hlm. 88-100

[91] *Ibid.*

[92] Asikin Zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2012.

d) Hakim peradilan yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
e) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Sudikno Mertukusumo menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik karena kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.[93] Utrecht menjelaskan bahwa kepastian hukum memiliki 2 pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan 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 boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.[94]

Bagi penganut aliran Yuridis-Dogmatik, tujuan dari hukum adalah menjamin terwujudnya kepastian hukum. Di mana kepastian hukum ini dapat diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat

[93] Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm.158
[94] Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23

suatu aturan hukum yang bersifat umum seperti halnya yang dijelaskan oleh Utrecht dan aturan hukum umum tersebut membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.

Perjanjian utang piutang yang baik disusun dan dibuat dengan memperhatikan prinsip-prinsip pokok perjanjian sebagai landasan hukum antara pihak yang membuat perjanjian tersebut. Prinsip-prinsip yang menjadi acuan dalam pembuatan suatu perjanjian dalam sistem hukum perbankan meliputi prinsip konsensualisme, prinsip kekuatan mengikat perjanjian (*verbindende kracht der overeenkomst*) dan prinsip kebebasan berkontrak (*contractsvrijheid*), di mana prinsip-prinsip tersebut sebagai pedoman bagi kekuatan hukum perjanjian.

Herlein Budiono berpendapat bahwa selain ketiga prinsip tersebut perlu ada tambahan lagi sebagai pelengkap yaitu prinsip keseimbangan sebagai prinsip fundamental dalam hukum perjanjian yang harus selaras dengan prinsip keseimbangan yang terdapat di dalam UUPK yang bertujuan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan debitor dan kreditor.[95] Di dalam perjanjian pun asas keseimbangan merupakan salah satu pedoman yang digunakan dala suatu perjanjian, di mana asas ini berkedudukan faktual, antara salah satu pihak terhadap pihak lainnya adalah seimbang dalam cakupan muatan isi maupun maksud dan tujuan

[95] Herlein Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di BIdang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm.20

perjanjian. Jika kedudukan lebih kuat tersebut berpengaruh kepada hubungan prestasi satu dengan lainnya yang mengacaukan keseimbangan dalam perjanjian, bagi pihak yang dirugikan akan merupakan alasan untuk mengajukan ketuntutan ketidakabsahan perjanjian.[96]

Hukum pada dasarnya bertugas untuk menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat sehingga sangatlah jelas bahwa kepastian hukum merupakan salah satu nilai dasar yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama bagi hukum tertulis. Hal ini sesuai dengan pendapat Fence M. Wantu bahwa "hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang."[97] Meskipun aturan atau penerapan hukum terasa tidak adil dan tidak memberikan kemanfaatan bagi sebagian besar warga negaranya, bukanlah hal penting asalkan kepastian hukum dapat diwujudkan karena hukum identik dengan kepastian.[98]

2. Teori Upaya Hukum

Upaya hukum menurut Sudikno Mertukusumo adalah upaya atau alat untuk mencegah atau memperbaiki kekeliruan dalam suatu putusan,

---

[96] *Ibid*, hlm.318

[97] Fence M. Wantu, *Antinomi Dalam Penegakkan Hukum Oleh Hakim*, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol.19 No.3 Oktober 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm.388

[98] Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.83

di mana upaya hukum ini diberikan oleh undang-undang bagi seseorang maupun badan hukum dalam hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai salah suatu tempat bagi para pihak yang tidak puas atas adanya putusan hakim yang dianggap tidak memenuhi rasa keadilan.[99] Upaya hukum dalam hukum perdata dibagi menjadi 2 macam upaya, yaitu :

1. Upaya hukum biasa, yaitu upaya hukum yang digunakan untuk putusan yang belum memiliki kekuatan hukum tetap yang terdiri dari : a) Perlawanan (verzet) diatur dalam Pasal 129 ayat (1), Pasal 196, Pasal 197 HIR; b) Banding, diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UU No.4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman; c) Kasasi, diatur dalam Pasal 30 UU No.14 tahun 1985 tentang Mahkamah Agung.
2. Upaya hukum luar biasa, adalah suatu upaya hukum yang dilakukan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (incraht van gewijsde), di mana upaya hukum ini sesuai asasnya tidaklah menangguhkan pelaksanaan eksekusi. Upaya hukum ini terdiri dari : a) Perlawanan pihak ketiga (denden verzet) terhadap sita eksekutorial; b) Peninjauan kembali (request civil), diatur dalam Pasal 66 Pasal 67, Pasal 71, Pasal 72 UU No.14 tahun

[99] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm.234

1985 tentang Mahkamah Agung jo Peraturan Mahkamah Agung No.1 tahun 1982.[100]

Upaya hukum biasa berupa perlawanan atau verzet yaitu upaya hukum yang dilakukan terhadap suatu putusan di luar hadirnya pihak tergugat (verstek) sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 129 ayat (1) HIR atau Pasal 83 Rv yang menegaskan bahwa apabila tergugat yang sedang dihukum tidak menghadiri persidangan (verstek) dan tidak menerima putusan tersebut maka tergugat dapat melakukan perlawanan atas putusan hakim di pengadilan tingkat pertama dalam kurun waktu tertentu yaitu 14 hari setelah diterima putusan verstek oleh tergugat.[101] Kesimpulannya, perlawanan atau verzet adalah upaya hukum yang diberikan kepada tergugat untuk membela kepentingannya atas kelalaian dalam menghadiri persidangan di waktu yang lalu.

Upaya hukum biasa berupa banding adalah upaya hukum yang dilakukan bilamana ada salah satu pihak yang tidak puas terhadap suatu putusan pengadilan tingkat pertama sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman bahwa “Terhadap putusan pengadilan tingkat pertama dapat dimintakan banding kepada pengadilan tinggi oleh pihak-pihak yang bersangkutan, kecuali undang-undang menentukan lain”.[102]

[100] Syahrul Sitorus, *Upaya Hukum dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Derden Verzet)*, Jurnal Hikmah Vol.15 No.1, Juni 2018, hlm.63

[101] *Ibid*, hlm. 64

[102] *Ibid*, hlm.66

Yang termasuk dalam pengecualian pada pasal tersebut yaitu perkara perdata yang tidak perlu dimintakan banding tetapi langsung kasasi ke MA seperti putusan pengadilan niaga dalam perkara HaKI, di mana yang bertindak sebagai hakim tingkat pertama dan banding adalah hakim fakta (judex facti) sehingga hakim banding memeriksa seluruh berkas perkara yang dimaksud.[103]

Andi Hamzah menyatakan bahwa banding merupakan hak terdakwa atau penuntut umum untuk menolak putusan pengadilan dengan tujuan untuk meminta pemeriksaan ulang kepada pengadilan yang lebih tinggi serta untuk menguji ketepatan penerapan hukum dan putusan pengadilan tingkat pertama.[104] Dengan kata lain, banding adalah sarana bagi para pihak untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum mengenai perkara tersebut karena putusan pengadilan tingkat pertama tidak mencerminkan keadilan dan kepastian hukum bagi pihak yang berperkara.

Upaya hukum berupa kasasi adalah lanjutan persidangan dari pengadilan tinggi ke pengadilan yang lebih tinggi lagi yakni Mahkamah Agung sehingga kasasi merupakan salah satu tindakan Mahkamah Agung RI sebagai pengawas tertinggi atas putusan-putusan pengadilan lain dan bukan merupakan pengadilan tingkat ketiga. Tujuan upaya hukum kasasi ini adalah untuk menciptakan kesatuan penerapan hukum dengan jalan

---

[103] *Ibid*.

[104] Rusli Muhammad, *Hukum Acara Pidana Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm.248

membatalkan putusan yang bertentangan dengan undang-undang atau keliru dalam menerapkan hukum.[105]

Sedangkan upaya hukum luar biasa berupa peninjauan kembali (PK) merupakan suatu upaya hukum agar putusan pengadilan baik dalam tingkat pertama, banding dan kasasi yang telah berkekuatan hukum tetap (incraht van gewijsde) tetapi tidak menangguhkan atau menghentikan pelaksanaan putusan pengadilan (eksekusi).[106] Peninjauan kembali ini diajukan selambat-lambatnya 180 hari bagi pemohon PK.

Upaya hukum yang dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketa melalui litigasi atau pengadilan ini biasanya proses pemeriksaan perkara yang menurut ketentuan hukum acara perdata di mana pihak penggugat sebagai pihak yang harus membuktikan gugatan yang diajukannya ke pengadilan dan biasanya membutuhkan waktu yang lama yakni kurang lebih 5 tahun hingga proses eksekusi. Lamanya proses pengadilan ini sebenarnya bertentangan dengan pelaksanaan asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menjelaskan bahwa “Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat dan biaya ringan”. Oleh karena itu, selain penyelesaian sengketa di pengadilan para pihak yang berperkara

[105] *Ibid*, hlm.240
[106] *Ibid*, hlm.68

biasanya menempuh cara non litigasi yakni melalui negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase dan konsiliasi.

Kelebihan menggunakan upaya hukum melalui pengadilan atau secara litigasi adalah memberikan kekuatan hukum yang pasti dan bersifat final sehingga menciptakan kepastian hukum dengan posisi para pihak menang atau kalah juga dapat dipaksakan pelaksanaan putusannya apabila pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi pengadilan. Sudikno mertukusumo menjelaskan bahwa putusan pengadilan mempunyai tiga macam kekuatan yang merupakan keistimewaan penyelesaian sengketa secara litigasi yakni putusan pengadilan yang memilki kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian dan kekuatan eksekutorial atau kekuatan dalam melaksanakan putusan suatu perkara perdata tidak terkecuali pada kasus perjanjian utang piutang yang diduga mengandung klausula yang memberatkan salah satu pihak sehingga dapat menyebabkan kerugian dalam hal ini debitor.

D. Kerangka Pikir

Pesatnya perkembangan teknologi dari hari ke hari, tahun ke tahun menuntut adanya fleksibilitas suatu peraturan hukum di satu negara termasuk di Indonesia agar dapat mengimbangi perkembangan di era globalisasi yang sangat pesat. Hal ini pula memicu terjadinya beragam konflik di dalam kehidupan masyarakat. Mudahnya akses informasi yang dapat digunakan masyarakat serta merta menuntut ketelitian dalam

mengakses agar tidak memberikan informasi yang salah khususnya di bidang hukum. Oleh karena itu, penelitian-penelitian terkait pun perlu dilakukan agar dapat dijadikan pedoman dalam pembangunan hukum di Indonesia.

Penelitian ini akan mengkaji permasalahan hukum tentang "Perlindungan Hukum Bagi Debitor dalam Perjanjian Utang Piutang yang Terdapat Klausula Memberatkan." Untuk membahas pokok permasalahan tersebut telah dibuat 2 isu pokok penelitian yang menjadi fokus kajian dalam penelitian yaitu kekuatan hukum pada perjanjian utang piutang yang diduga mengandung klausula memberatkan khususnya pihak debitor dan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor agar dapat mencapai kepastian hukum terhadap haknya yang telah dirugikan oleh pihak kreditor berdasarkan contoh akta notaris perjanjian utang piutang Nomor XX tertanggal x-x-xxxx yang dibuat oleh salah satu notaris di Kota X.

Isu pokok mengenai kekuatan hukum dalam perjanjian utang piutang yang diduga mengandung klausula memberatkan fokus kajiannya yakni pada kepastian hukum terhadap realita dalam praktek pembuatan akta notaris suatu perjanjian utang piutang yang di dalamnya terdapat beberapa klausula yang memberatkan salah satu pihak yakni debitor sehingga memberikan kerugian apabila utang piutang tersebut tidak dapat dilunasi sesuai dengan perjanjian yang ditulis dalam akta notaris. Kajian dilakukan dengan melihat peraturan hukum terkait perjanjian utang piutang dalam bentuk tertulis (akta autentik) kemudian dikombinasikan

dengan doktrin-doktrin yang ada serta asas-asas perjanjian terutama asas kepastian hukum.

Kemudian pada isu pokok upaya hukum yang dapat dilakukan debitor dalam perjanjian utang piutang yang diduga memuat klausula yang memberatkan debitor akan mengkaji upaya-upaya hukum menurut hukum perdata berupa upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa sesuai dengan akta notaris yang akan dikaji karena didalamnya terdapat beberapa klausula yang memberatkan pihak debitor dan pada saat perjanjian utang piutang tidak terlaksana sebagaimana mestinya maka pihak debitorlah yang dirugikan serta memberikan keuntungan bagi kreditor. Hal ini dengan mengkaji salah satu akta notaris perjanjian utang piutang yang di dalamnya diduga terdapat beberapa klausula memberatkan dan terindikasi pihak kreditor melakukan penyalahgunaan keadaan kemudian dikombinasikan dengan peraturan perundang-undangan serta doktrin-doktrin hukum terkait.

Kajian kedua isu pokok di atas diharapkan dapat menghasilkan suatu gambaran mengenai pelaksanaan perjanjian utang piutang yang seimbang dengan menjamin hak debitor dalam suatu akta autentik. Hukum harus memberikan kepastian hukum sehingga dapat melindungi hak-hak tiap individu, termasuk hak dalam lapangan harta kekayaan yang dalam hal ini hak yang sesuai atau seimbang antara debitor dan kreditor agar tidak berat sebelah dan merugikan satu pihak saja.