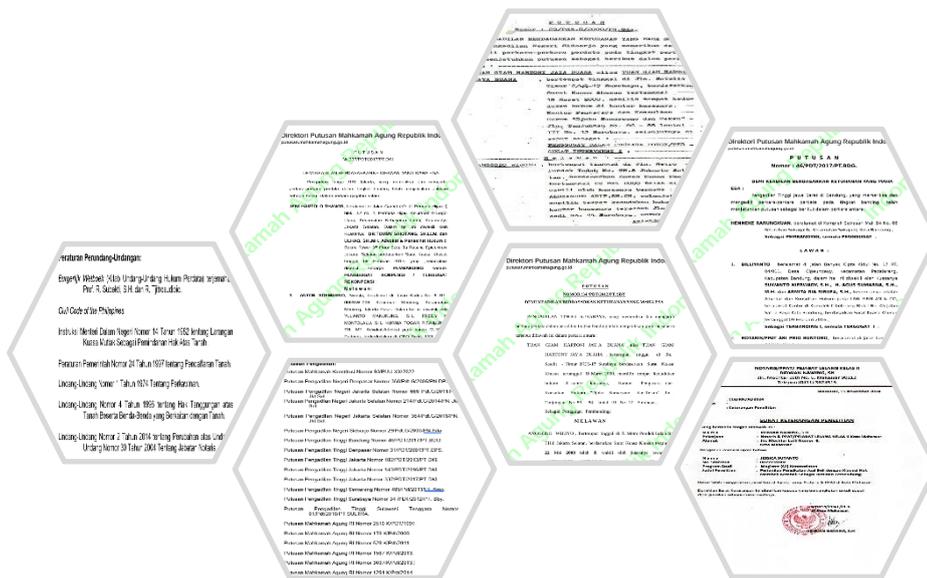


# PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN KLAUSUL HAK MEMBELI KEMBALI SEBAGAI JAMINAN TERSELUBUNG

## THE BINDING SALE AND PURCHASE AGREEMENT WITH REPURCHASE CLAUSE AS DISGUISED MORTGAGE



JESSICA SUTANTO

B022231002



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024

**TESIS**

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN KLAUSUL  
HAK MEMBELI KEMBALI SEBAGAI JAMINAN  
TERSELUBUNG**

***THE BINDING SALE AND PURCHASE AGREEMENT WITH  
REPURCHASE CLAUSE AS DISGUISED MORTGAGE***



Oleh:

**JESSICA SUTANTO**  
NIM. B022231002

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**

**HALAMAN JUDUL**

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN KLAUSUL  
HAK MEMBELI KEMBALI SEBAGAI JAMINAN  
TERSELUBUNG**

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

Disusun dan diajukan oleh:

**JESSICA SUTANTO**  
NIM. B022231002

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2024**

## TESIS

### PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN KLAUSUL HAK MEMBELI KEMBALI SEBAGAI JAMINAN TERSELUBUNG

Disusun dan diajukan oleh

**JESSICA SUTANTO**

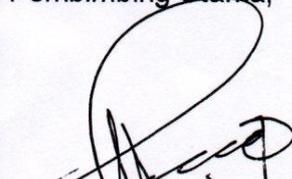
**NIM. B022231002**

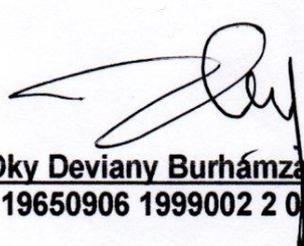
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
pada tanggal 16 Desember 2024  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat  
kelulusan

**Menyetujui,**

Pembimbing Utama,

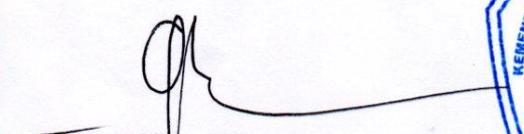
Pembimbing Pendamping,

  
**Prof. Dr. Ahmad Miru, S.H., M.S.**  
NIP. 19610607 198601 1 003

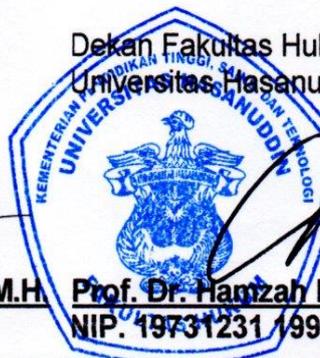
  
**Dr. Oky Deviany Burhamzah, S.H., M.H.**  
NIP. 19650906 199902 2 001

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin,

  
**Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H.**  
NIP. 19670205 199403 1 001

  
**Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.**  
NIP. 19731231 199903 1 003



## PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Jessica Sutanto  
NIM : B022231002  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang berjudul **JUAL BELI DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI SEBAGAI JAMINAN TERSELUBUNG** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam Penulisan Tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar Pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 1 Februari 2024

Yang membuat pernyataan,



Jessica Sutanto

NIM. B022231002

## ABSTRAK

**Jessica Sutanto (B022231002) dengan judul “Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Klausul Hak Membeli Kembali sebagai Jaminan Terselubung”. Di bawah bimbingan Ahmadi Miru sebagai Pembimbing Utama dan Oky Deviany Burhamzah sebagai Pembimbing Pendamping.**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan klausula hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang dan untuk menganalisis perlindungan terhadap penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan klausula hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang.

Metode Penelitian yang digunakan penulis adalah normatif. Adapun bahan hukum yang digunakan penulis yaitu bahan hukum primer yang bersifat autoritatif berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer yaitu studi kepustakaan (jurnal dan buku-buku), dan bahan non hukum yaitu buku, jurnal laporan hasil penelitian yang bertindak sebagai pelengkap bahan hukum sepanjang berkaitan dengan isu yang diteliti.

Adapun hasil penelitian ini, yaitu 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian khususnya syarat pertama dan syarat keempat mengenai sepakat dan kausa/sebab yang halal. 2) Beberapa putusan pengadilan telah memberikan perlindungan terhadap pihak penjual dalam PPJB yang memuat klausul hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang, di mana Majelis Hakim membatalkan PPJB beserta turunannya dan Akta Jual Beli (AJB).

Kata Kunci: Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali, Jaminan Terselubung

## **ABSTRACT**

***Jessica Sutanto (B022231002) under the title "The Binding Sale and Purchase Agreement with Repurchase Clause as Disguised Mortgage". Under the guidance of Ahmadi Miru as Principal Guide and Oky Deviany Burhamzah as Companion Guide.***

*This research aims to analyze the validity of the Binding Agreement of Sale and Purchase (PPJB) with the right to repurchase clause as collateral for debts and to analyze legal protection for sellers in the Binding Agreement of Sale and Purchase (PPJB) with the right to repurchase clause as collateral for debts.*

*The research method used by the author is normative legal research. The legal materials used by the author are primary legal materials that are authoritative in the form of statutory regulations, secondary legal materials, namely legal materials that support primary legal materials in the form of literature studies (journals and books), and non-legal materials, including books and journal reports that act as a complement to legal materials as long as they are related to the issue.*

*The results of this research are: 1) The Binding Agreement of Sale and Purchase (PPJB) with right to repurchase as collateral for debts does not meet the legal requirements of the agreement, especially the first and fourth conditions regarding agreement and lawful causes. 2) Several court decisions have provided legal protection for sellers in The Binding Agreement of Sale and Purchase (PPJB) with right to repurchase clause as collateral for debts, which the Panel of Judges canceled the Binding Agreement of Sale and Purchase (PPJB) and its derivatives and Sale and Purchase Agreement (AJB).*

*Keywords: Sale with Right to Repurchase, Disguised Mortgage.*

## KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur senantiasa penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas segala rahmat, kasih, dan karunia-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan seturut dengan kehendak-Nya. Penyusunan tesis ini tentunya tidak lepas dari segala dukungan dan bantuan dari berbagai pihak yang memberikan bimbingan dan petunjuk dalam penyusunan tesis ini:

1. Terima kasih kepada Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Terima kasih kepada Prof. Dr. Hamzah Halim S.H., M.H., M.A.P selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Dekan, Prof. Dr. Maskun, SH., LL.M., Prof. Dr. Iin Karita Sakharina, S.H., M.A., dan Dr. Ratnawati, S.H., M.H., terkhusus kepada Prof. Dr. Maskun, SH., LL.M., sekaligus sebagai Dosen Penasihat Akademik penulis atas segala bentuk bantuan dan dukungan yang diberikan kepada penulis.
3. Terima kasih kepada Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Terima kasih yang mendalam penulis haturkan kepada Prof, Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S., selaku Pembimbing Utama dan Ibu Dr. Oky Deviany Burhamzah, S.H., M.H selaku Pembimbing Pendamping atas segala saran dan masukan selama dalam proses bimbingan, selalu

mengarahkan dan menuntun penulis dalam penyusunan tesis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan baik. Penulis berterima kasih banyak atas segala waktu dan kesempatan yang diluahkan oleh Dosen Pembimbing kepada penulis untuk melaksanakan bimbingan, serta segala motivasi yang diberikan kepada penulis. Penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya atas segala kekurangan dan kesalahan penulis selama dalam proses pembimbingan. Tak lupa pula penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H., Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.Hum., M.Si., dan Bapak Dr. Octorio Ramiz, S.H., M.Kn selaku Dosen Penguji atas segala masukan, saran, dan arahan yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulis berterima kasih banyak kepada para Dosen Pembimbing dan Penguji penulis selaku pengajar yang telah mendidik penulis, atas segala pengetahuan dan pengalaman yang berharga yang diberikan kepada penulis.

5. Terima kasih banyak kepada segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, tetapi meninggalkan kesan yang sangat besar bagi penulis. Terima kasih telah mendidik, membimbing, dan mengajarkan pengetahuan kepada penulis. Penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya selama dalam proses perkuliahan penulis memiliki banyak kekurangan terutama dalam memahami materi perkuliahan.

6. Terima kasih yang terdalam penulis haturkan kepada orang tua penulis Ali Sutanto dan Fonny Kusuma Gouw, pribadi yang luar biasa hebat bagi penulis, yang telah merawat dan membesarkan penulis, memberikan kasih sayang yang tak ada batasnya, tak hentinya menyebutkan nama penulis dalam setiap doanya, selalu mengusahakan yang terbaik untuk penulis, dan mencintai penulis apa adanya tanpa syarat. Kata-kata sungguh tidak dapat menggambarkan segala pengorbanan yang telah dilakukan untuk penulis, bekerja keras tanpa henti agar dapat menyediakan kehidupan yang baik serta memberikan pendidikan yang baik bagi penulis. Terima kasih atas segala harapan dan doa untuk penulis, termasuk dukungan dan semangat yang senantiasa diberikan kepada penulis dalam penyusunan tesis ini. Terima kasih pula penulis ucapkan kepada Nenek penulis (Alm. Yuliati Sutanto), atas segala dukungan yang diberikan kepada penulis untuk menempuh pendidikan.
7. Terima kasih yang sebesar-besarnya penulis ucapkan kepada kakak penulis tercinta, Marcelina Sutanto, S.H., sosok kakak penyayang, sabar, dan supel, selalu menjadi tempat bernaung untuk menuangkan segala perasaan penulis, selalu menemani penulis melalui fase-fase buruk dalam hidup penulis, dan selalu menjadi panutan penulis untuk menjadi pribadi yang lebih baik. Terima kasih banyak atas segala saran dan motivasi yang diberikan kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, terutama segala nasihat untuk mengurangi

pembahasan. Terima kasih selalu mengingatkan penulis untuk mengakhiri pembahasan dan mencukupkan diri untuk membaca putusan. Terima kasih selalu mengingatkan penulis untuk belajar merasa cukup di atas segala kekurangan penulis dan menerima segala sesuatu apa adanya. *Thank you for being someone I can rely on, IMY.*

8. Terima kasih banyak kepada suami penulis, Ferri, S.E yang selalu menjadi pendengar yang baik bagi penulis, mengajarkan penulis untuk menjadi pribadi yang lebih optimis. Terima kasih telah sabar menanti penulis untuk pulang. Kutipkan pesan rindu untuk suami yang jauh di sana. *No matter how far we are apart, keep in mind that you always have a piece of my heart with you.*
9. Terima kasih kepada seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang membantu penulis selama proses perkuliahan hingga dalam pengurusan proses administrasi sebagai persyaratan penyelesaian tesis.
10. Terima kasih banyak kepada seluruh teman kelas A Kenotariatan Angkatan 2023-I atas segala informasi dan tambahan pengetahuan dalam proses perkuliahan hingga proses penyusunan tesis, terutama Kak Hikma Ratna Sari, S.H., M.Kn, Lignita Grafitasari Rachman, S.H., M.Kn, Wahyuni, S.H., Alfrimayani Posse, S.H., Alvi Vionita, S.H., Aswati Sahaja Sitorus, S.H., Kak Muhammad Fikram Suratman, S.H., dan Singgih Hartanto, S.H.

11. Terima kasih banyak kepada senior penulis, Kak Vinska Villary Wongkar, S.H., M.Kn, Kak Nurhasiba Eka Parawati, S.H., M.Kn, Kak Siti Yusniar Yusuf Kalepoe, S.H., M.Kn yang membantu penulis dalam proses penyusunan tesis ini.
12. Terima kasih banyak kepada sahabat penulis, 黄真榕 (Viriya Adhiguna Winarso, B.Sc., M.Sc.) dan Jackson Thungadi, S.M. atas segala dukungan dan semangat yang diberikan kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini, terutama selalu mengingatkan penulis untuk mengurangi pembahasan. Terima kasih kepada Viriya yang selalu menjadi panutan dalam pertemanan kita, menunjukkan apa arti kegigihan dan kerja keras. Awalnya penulis mendoakan agar Viriya dapat menyelesaikan thesisnya, namun ternyata Viriya sudah defense dan bahkan graduation, sehingga penulis hanya dapat mendoakan semoga mendapatkan karier sesuai dengan harapannya, entah di negara mana. Penulis yakin Viriya dapat memilih karier yang baik seperti memilih universitas saat kuliah. Untuk Jackson, penulis mendoakan agar tetap semangat dalam kariernya. Meskipun banyak tantangan dalam pekerjaan, akan tetapi Jackson tidak pernah menyerah dan tetap ke kantor dengan penuh semangat. Niat dan semangat kalian membuat penulis merasa termotivasi, meskipun kalian mengalami kesulitan namun kalian tetap menjalani dan mengatasinya. Terima kasih kepada kalian yang selalu menyemangati penulis ketika penulis mengalami masa sulit dan tidak seperti biasanya. Semoga kita

dapat bertemu kembali pada waktu yang tepat, doa dan harapanku selalu menyertai kalian. 你们远是我最好的朋友.

13. Terima kasih kepada Paman penulis (Beku) Risal Rahim, S.H atas waktunya untuk berdiskusi mengenai tesis penulis.
14. Terima kasih banyak kepada Ilham Sinaga Putra, S.H selaku marketing enterprise banking Bank Danamon yang selalu bersedia meluangkan waktu untuk berdiskusi mengenai materi perkuliahan dan tesis penulis.

#### “Opinions Don’t Matter

It doesn’t matter what other people think of you. All that matters is what you think about you. We waste so much energy worrying about the opinions of others, wanting to be liked, needing to please. But authentic leadership and real personal mastery are all about rising above social approval—to self approval. Respect you. So as long as you are living by your values, being authentic, running your own race and doing your dreams, why worry what anyone else thinks or feels or says about you? Success isn’t a popularity contest. And at the end of each day, what matters most is whether you were true to yourself.”

~The Greatness Guide, Book 2 by Robin Sharma

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kegunaan Penelitian .....	9
E. Orisinalitas Penelitian .....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>11</b>
A. Uraian mengenai Perjanjian .....	11
1. Pengertian Perjanjian .....	11
2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	14
3. Unsur-Unsur Perjanjian .....	39
4. Asas-Asas Perjanjian .....	41
B. Uraian mengenai Perjanjian Jual Beli .....	51
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	51
a. Jual Beli dalam BW .....	51
b. Jual Beli dalam Hukum Agraria .....	55
2. Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali .....	58
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	60
a. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	60
b. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	62
c. Jenis-Jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	69
C. Uraian mengenai Perjanjian Pinjam Meminjam Uang .....	71

1. Perjanjian Pinjam Meminjam Uang -----	71
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian ----- Pinjam Meminjam Uang -----	73
3. Bunga dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang -----	75
4. Jaminan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang -----	76
5. Wanprestasi dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang -----	80
D. Landasan Teori -----	86
E. Kerangka Pikir -----	91
F. Definisi Operasional -----	94
<b>BAB III METODE PENELITIAN -----</b>	<b>96</b>
A. Tipe dan Pendekatan Penelitian -----	96
B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum -----	97
C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum -----	99
D. Analisis Bahan Hukum -----	100
<b>BAB IV KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ----- DENGAN KLAUSUL HAK MEMBELI KEMBALI SEBAGAI JAMINAN----- UTANG PIUTANG -----</b>	<b>101</b>
A. Pengaturan Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali dalam ----- Peraturan Perundang-Undangan -----	101
1. Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali dalam BW -----	101
2. Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali dalam Hukum----- Agraria -----	104
B. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Klausul ----- Hak Membeli Kembali ditinjau dari Syarat Sahnya ----- Perjanjian -----	112
<b>BAB V PERLINDUNGAN TERHADAP PENJUAL DALAM ----- PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN KLAUSUL HAK ----- MEMBELI KEMBALI SEBAGAI JAMINAN UTANG PIUTANG -----</b>	<b>144</b>
A. Sikap Pengadilan dalam Memutus Perkara Jual Beli dengan ----- Hak Membeli Kembali yang didasarkan pada Utang ----- Piutang -----	144

1. Kasus Giam Hartoni Jaya Buana v Anggodo Wijoyo v Ongko -- Djojo dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomor ----- 9/Pdt.G/2000/PN.Sda, Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya -- Nomor 34/PDT/2012/PT.Sby, Putusan Mahkamah Agung RI ---- Nomor 1567 K/Pdt/2013, Putusan Mahkamah Agung RI ----- Nomor 8 PK/Pdt/2016 -----	144
2. Kasus Henneke Rarungkuan v Billiyanto dan Notaris/PPAT --- Ari Prio Buntoro dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung--- Nomor 46/PDT/2017/PT. BDG, Putusan Mahkamah Agung --- RI Nomor 2281 K/Pdt/ 2017, Putusan Mahkamah Agung RI --- Nomor 925 PK/Pdt/2019 -----	157
3. Kasus Jeni Hartolo Thanos v Anton Soemarko dan ----- Notaris/PPAT Dewantari Handayani dalam Putusan ----- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor ----- 364/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, Putusan Pengadilan Tinggi ----- Jakarta Nomor 337/PDT/2017/PT.DKI, Putusan Mahkamah ----- Agung RI Nomor 472 K/Pdt/2018, Putusan Mahkamah Agung --- RI Nomor 539 PK/Pdt/2020 -----	172
B. Telaah atas Putusan Pengadilan yang telah Memutus Perkara -- Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali yang didasarkan pada --- Utang Piutang -----	180
<b>BAB VI PENUTUP -----</b>	<b>215</b>
A. Kesimpulan -----	215
B. Saran -----	216
<b>DAFTAR PUSTAKA -----</b>	<b>218</b>
<b>LAMPIRAN -----</b>	<b>227</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Manusia merupakan ciptaan Tuhan yang paling istimewa yang dibentuk berbeda satu dengan yang lainnya. Meskipun manusia merupakan subjek pribadi yang unik dan berbeda satu sama lain, manusia secara alamiah didorong untuk membentuk hubungan dengan manusia lainnya. Pada hakikatnya manusia merupakan individu, namun manusia memiliki kolerasi dan bergantung pada sesamanya. Manusia lahir dalam sebuah keluarga, tumbuh dan besar dalam masyarakat.

Dalam memenuhi kebutuhan hidup yang kompleks manusia memerlukan bantuan manusia lain, di mana hal ini tercermin dalam transaksi jual beli. Jual beli merupakan perjanjian yang paling lumrah terjadi di masyarakat, paling mendasar dalam kehidupan manusia misalnya membeli beras, air minum, pakaian, dan berbagai barang lainnya yang bahkan tidak disadari bahwa barang itu diperoleh dengan transaksi jual beli. Dari istilah jual beli tampak jelas bahwa tercakup 2 (dua) perbuatan yang bertimbal balik, dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sementara dari pihak lainnya disebut membeli.<sup>1</sup>

Perjanjian jual beli pada dasarnya bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas suatu barang yang semula merupakan milik penjual menjadi milik pembeli, namun tidak menutup kemungkinan penjual dapat membeli

---

<sup>1</sup> Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 1.

kembali barang yang telah dijualnya. Hal inilah yang dikenal dengan istilah jual beli dengan hak membeli kembali.<sup>2</sup> Pada dasarnya jual beli dengan hak membeli kembali timbul dari suatu janji di mana penjual diberi hak untuk membeli kembali barang yang telah dijualnya dengan mengembalikan uang harga pembelian dan biaya lain kepada pembeli. Hak penjual untuk membeli kembali barang yang telah dijualnya dibatasi oleh jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun. Dalam hal penjual tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali, maka barang yang dijual menjadi milik pembeli sepenuhnya.

Baik dalam jual beli maupun jual beli dengan hak membeli kembali, satu pihak berkewajiban untuk menyerahkan barang, sedangkan pihak lain berkewajiban untuk membayar harganya.<sup>3</sup> Walaupun tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa pembayaran dalam jual beli harus berupa uang, tetapi harus berupa uang karena apabila pembayarannya berupa barang maka yang terjadi bukan jual beli melainkan tukar menukar (barter).<sup>4</sup>

Sebagai alat pembayaran, uang memiliki peranan yang sangat vital dalam kehidupan manusia. Esensi uang dalam kehidupan manusia tercermin dalam penggunaan uang untuk mendukung kegiatan ekonomi maupun untuk meningkatkan taraf hidup. Namun tak jarang uang yang dimiliki tidak sebanding dengan kebutuhan yang terlampaui banyak, sehingga untuk menutupi kekurangan uang tak jarang manusia melakukan

---

<sup>2</sup> Lihat Pasal 1519-1532 BW.

<sup>3</sup> Lihat Pasal 1457 BW.

<sup>4</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2020, *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 5.

perjanjian pinjam meminjam uang.

Pinjam meminjam uang merupakan hal yang lumrah terjadi di masyarakat, di mana seseorang dapat meminjam uang kepada orang pribadi atau lembaga keuangan, baik bank maupun non bank. Dalam meminjamkan uang, umumnya kreditor baik orang pribadi maupun lembaga keuangan meminta debitor untuk menyerahkan jaminan hak kebendaan<sup>5</sup> sebagai bentuk kepastian dan kepercayaan bahwa debitor akan melunasi utangnya. Jaminan hak kebendaan dapat berupa gadai, hipotik, fidusia, dan hak tanggungan.<sup>6</sup> Namun ada pula yang menggunakan jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan.

Dalam praktiknya, jual beli dengan hak membeli kembali, sering kali disalahgunakan sebagai jaminan, dalam perjanjian pinjam meminjam uang. Sering kali ditemukan praktik pinjam meminjam uang yang dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan mencantumkan klausul hak untuk membeli kembali, sehingga terkesan sama sekali tidak ada perjanjian pinjam meminjam uang melainkan murni hanya penjualan tanah.

PPJB yang memuat klausul hak membeli kembali tampak seperti PPJB pada umumnya yang berisi janji-janji antara penjual dan pembeli dan alasan belum dapat dilakukan jual beli (AJB) di hadapan PPAT, akan tetapi

---

<sup>5</sup> Hak kebendaan yang memberi jaminan dapat terhadap benda bergerak atau tidak bergerak. Dalam hal benda jaminan berupa benda bergerak maka hak kebendaannya berupa gadai atau fidusia, sedangkan jika benda jaminan berupa benda tidak bergerak maka hak kebendaannya berupa hak tanggungan, hipotik, atau fidusia.

<sup>6</sup> Pada dasarnya ketentuan jaminan hak kebendaan yang diatur dalam buku II BW menganut sistem tertutup dan bersifat memaksa (*aanvullend recht*), dalam artian tidak dapat mengadakan jaminan hak kebendaan selain yang ditetapkan dalam undang-undang.

letak perbedaannya adalah pada klausul hak membeli kembali. Dalam PPJB dengan klausul hak membeli kembali, terdapat pasal yang mengatur hak penjual untuk membeli kembali tanah yang telah dijualnya dengan jangka waktu tertentu dan harga tertentu yang telah disepakati bersama. Selain itu diatur pula kewajiban pembeli untuk tidak melakukan balik nama/mengalihkan/menjaminkan tanah objek jual beli selama jangka waktu hak membeli kembali belum berakhir. Pembuatan PPJB tersebut diikuti pula dengan Akta Kuasa Menjual. Dengan demikian apabila penjual tidak menggunakan haknya untuk membeli kembali tanah sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, maka pembeli dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) hadapan PPAT atas dasar PPJB dan Akta Kuasa Menjual tersebut.

Sekilas tampak tidak ada persoalan dalam PPJB yang memuat klausul hak membeli kembali tersebut. Bagi orang luar para pihak sedang melakukan jual beli, padahal kenyataannya para pihak melakukan perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan. PPJB yang memuat klausul hak membeli kembali tersebut pada dasarnya hanya merupakan jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam uang.

PPJB yang memuat klausul hak membeli kembali hanya sekadar tameng untuk menutupi perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan. Praktik ini sebenarnya bertujuan untuk melakukan penyelundupan terhadap ketentuan hukum jaminan dan bertentangan dengan ketentuan *Woeker Ordonantie* 1938 tentang larangan perjanjian riba. Dalam hal penjual (debitor) ingin membeli kembali tanahnya, maka penjual wajib

mengembalikan uang harga pembelian serta biaya ganti rugi, di mana dalam PPJB disebut sebagai harga beli kembali yang besarnya telah ditetapkan. Hal ini yang dimanfaatkan oleh kreditor untuk memperjanjikan harga beli kembali yang tinggi dalam PPJB, di mana selisih harga jual dan harga beli terpaut jauh hingga dapat dipersamakan dengan bunga. Memang undang-undang tidak melarang adanya bunga dalam pinjam meminjam uang<sup>7</sup>, akan tetapi bunga dalam PPJB tersebut terlampau tinggi melewati batas kepatutan dan kewajaran dalam *Woeker Ordonantie* 1938.

Dengan pengenaan bunga yang terlampau tinggi dapat dipastikan bahwa debitor tidak mampu melunasi utangnya, akan tetapi hal tersebut justru menjadi celah yang dimanfaatkan oleh kreditor untuk memiliki tanah objek jaminan. Dalam jual beli dengan hak membeli kembali, apabila penjual tidak menggunakan hak membeli kembali sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, maka tanah tersebut menjadi milik pembeli. Hal ini tentunya bertentangan dengan prinsip *verval beding*, di mana kreditor tidak dapat secara serta merta menjadi pemilik benda jaminan manakala debitor wanprestasi.

Seharusnya apabila para pihak mengadakan pinjam meminjam uang dengan objek jaminan berupa tanah, maka pembebanannya harus dilakukan dengan Hak Tanggungan.<sup>8</sup> Dalam pinjam meminjam uang

---

<sup>7</sup> Lihat Pasal 1765 BW.

<sup>8</sup> Dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat dengan UUHT), diatur bahwa Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Namun ketentuan tersebut perlu diselaraskan dengan Penjelasan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia bahwa objek jaminan fidusia

dengan jaminan Hak Tanggungan, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor tidak dapat secara serta merta menjadi pemilik benda yang dijaminan dengan Hak Tanggungan. Kreditor dapat mengeksekusi benda jaminan dengan parate eksekusi, titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan untuk memperoleh pelunasan piutangnya.<sup>9</sup>

Proses eksekusi hak tanggungan tidak jarang mengalami hambatan sehingga memakan waktu dan proses yang cukup panjang.<sup>10</sup> Problematika dalam eksekusi hak tanggungan membuat kreditor sering kali merasa sulit untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Hal ini menyebabkan kreditor lebih memilih menggunakan lembaga jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan terselubung daripada lembaga jaminan hak tanggungan, dengan pertimbangan bahwa dalam hal debitor tidak mampu membeli kembali tanahnya maka tanah tersebut menjadi milik kreditor, bahkan kreditor dapat mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain.

Umumnya para debitor tidak memiliki kehendak untuk mengalihkan tanahnya kepada kreditor, melainkan debitor hanya melakukan pinjaman uang untuk memperoleh dana. Debitor yang berada dalam keadaan terdesak memikirkan cara cepat untuk memperoleh pinjaman, sehingga tanpa disadari debitor menyetujui adanya PPJB dengan klausul hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang. Hal ini yang membuat

---

meliputi bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan.

<sup>9</sup> Lihat Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUHT.

<sup>10</sup> H. R. M Anton Suyatno, *Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial*, Jurnal Hukum dan Peradilan, Vol. 3, No. 1, Maret 2014, hlm. 1, URL: <https://jurnalhukumdandanperadilan.org/index.php/jurnalhukumperadilan/article/view/97>, diakses pada 28 Maret 2024, pukul 19.08 WITA.

debitor berada dalam posisi lemah karena manakala debitor wanprestasi, maka debitor akan kehilangan tanahnya, terlebih lagi apabila harga tanah tidak sebanding dengan jumlah utangnya. Oleh karena itu, tidak jarang pihak penjual (debitor) mengajukan gugatan di Pengadilan untuk membatalkan PPJB yang memuat klausul hak membeli kembali beserta turunannya dan AJB.

Berbagai putusan pengadilan masih tumpang tindih terkait jual beli dengan hak membeli kembali. Pada kasus Giam Hartoni Jaya Buana v Anggodo Wijoyo v Ongko Djojo dalam Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 34 /PDT/2012/PT. Sby, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1567 K/Pdt/2013, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 8 PK/Pdt/2016 serta kasus Henneke Rarungkuan v Billiyanto dan Notaris/PPAT Ari Prio Buntoro dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2281 K/Pdt/2017 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 925 PK/Pdt/2019, Majelis Hakim membatalkan Akta PPJB yang memuat klausul hak membeli kembali dan turunannya beserta AJB. Dalam konsideransnya Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan antara para pihak bukan jual beli, melainkan utang piutang dengan jaminan terselubung. Majelis Hakim juga berpendapat bahwa lembaga jual beli dengan hak membeli kembali untuk objek berupa tanah tidak diperbolehkan, karena UUPA tidak mengenal lembaga jual beli dengan hak membeli kembali.

Sebaliknya pada kasus Jeni Hartolo Thanos v Anton Soemarmo dan Notaris/PPAT Dewantari Handayani dalam Putusan Pengadilan Negeri

Jakarta Selatan Nomor 364/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 337/PDT/2017/PT.DKI, Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 472 K/Pdt/2018, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 539 PK/Pdt/2020, Majelis Hakim menyatakan PPJB yang memuat klausul hak membeli kembali beserta turunannya dan AJB adalah sah, termasuk pula peralihan hak atas tanah menjadi milik pembeli. Dalam konsideransnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sehingga tunduk pada asas kebebasan berkontrak dan sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* bahwa apa yang telah diperjanjikan para pihak mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Adanya putusan yang saling kontradiktif menunjukkan bahwa pengadilan belum memiliki kesamaan pendapat mengenai jual beli dengan hak membeli kembali. Terlebih tidak adanya variabel yang dapat menjadi patokan standar bagi Hakim untuk menilai apakah peristiwa yang sesungguhnya terjadi adalah pinjam meminjam uang atau jual beli dengan hak membeli kembali. Oleh karena itu, perlu adanya analisis lebih lanjut terkait jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan terselubung.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana yang diuraikan di atas, maka rumusan masalah yang diangkat oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan klausul

hak membeli kembali sah sebagai jual beli atau jaminan utang piutang?

2. Apakah penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan klausul hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang mendapat perlindungan hukum?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini untuk:

1. Untuk menganalisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan klausul hak membeli kembali sah sebagai jual beli atau jaminan utang piutang.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum terhadap penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan klausul hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Berangkat dari tujuan di atas, penelitian ini bagi penulis diharapkan memiliki manfaat. Berikut manfaat yang diharapkan sebagai berikut:

#### **1. Kegunaan Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Kenotariatan yang menitikberatkan pada problematika jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan terselubung dan perlindungan terhadap penjual atas jual beli tersebut.

## 2. Kegunaan Praktis

- a. Untuk menjadi sumbangan pemikiran bagi instansi terkait untuk mengatur lebih lanjut persoalan jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan terselubung.
- b. Untuk menjadi sumber informasi bagi masyarakat terhadap risiko yang timbul dari PPJB yang mencantumkan klausul hak membeli kembali sebagai jaminan terselubung.

### **E. Orisinalitas Penelitian**

**Tika Handayani, Sistem Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali (Studi Komparatif Hukum Islam dan Hukum Perdata), Skripsi, Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah, Fakultas Syari'ah, UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.** Skripsi tersebut membahas mengenai perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali menurut hukum perdata serta perbandingan antara perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali menurut hukum Islam dan hukum perdata. Sedangkan penelitian penulis menitikberatkan pada keabsahan jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan terselubung, dikaitkan dengan sebab palsu dan cacat kehendak, serta keberlakuan jual beli dengan hak membeli kembali di dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, penulis juga akan menganalisis putusan pengadilan yang memutus perkara serupa, serta membahas mengenai perlindungan terhadap penjual dalam jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang.

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

### **A. Uraian mengenai Perjanjian**

#### **1. Pengertian Perjanjian**

Sebagai makhluk sosial manusia kodratnya lahir dan hidup bersama-sama dalam masyarakat, berinteraksi dengan sesamanya. Manusia dalam menjalankan kehidupannya tidak bisa berdiri sendiri, melainkan secara bersama-sama atau dengan bantuan dari manusia lain. Interaksi manusia dengan manusia lain berkaitan dengan pemenuhan kebutuhannya. Interaksi atau hubungan itu terjadi dengan membuat perjanjian. Untuk menjamin tertibnya perjanjian-perjanjian yang dilakukan oleh manusia, maka perlu adanya ketentuan hukum yang mengatur mengenai perjanjian.

Definisi mengenai perjanjian dapat ditemukan dalam Pasal 1313 BW yang mengatur bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan pasal tersebut dianggap masih minim karena masih menyebutkan perjanjian merupakan perbuatan yang mana tidak semua perbuatan merupakan perbuatan hukum. Selain itu ketentuan pasal tersebut menitikberatkan pada satu pihak sehingga lebih tepat untuk menggambarkan perjanjian sepihak, tetapi dianggap kurang tepat untuk mendefinisikan perjanjian timbal balik.<sup>11</sup> Sehingga istilah

---

<sup>11</sup> Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menitikberatkan kewajiban pada satu pihak saja. Sementara perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban pada

yang umumnya dipakai dalam perjanjian adalah suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.<sup>12</sup>

Selain kata perjanjian, terdapat beberapa istilah lain yang sering digunakan berkaitan dengan perjanjian. Istilah kontrak yang secara terminologi berasal dari bahasa Inggris *contract*, selain itu terdapat pula istilah seperti persetujuan atau permufakatan yang dalam bahasa Inggris disebut *agreement*. Terkait istilah-istilah tersebut terdapat beberapa pendapat, ada yang mengategorikan kontrak sebagai bagian dari perjanjian tertulis, akan tetapi ada pula yang menyamakan kedua istilah tersebut sehingga dapat digunakan bergantian. Umumnya dalam kontrak nasional sering digunakan istilah perjanjian atau kontrak, sementara dalam kontrak internasional yang dibuat dalam bahasa Inggris menggunakan kata *agreement*, misalnya perjanjian/ kontrak jual beli, perjanjian/ kontrak kerja, *loan agreement*, *distribution agreement*, *joint venture agreement*, dan lain-lain.<sup>13</sup>

Perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis atau tidak tertulis. Dalam bentuk tertulis dapat dibuat dengan akta otentik atau di bawah tangan. Sementara dalam bentuk tidak tertulis dapat dibuat dengan lisan, simbol, atau diam-diam. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh

---

kedua belah pihak.

<sup>12</sup> Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 1.

<sup>13</sup> H. Joni Emirzon dan Muhamad Sadi Is, 2021, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, hlm. 9-10.

atau dihadapan pejabat yang berwenang.<sup>14</sup> Sementara, akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat oleh para pihak tanpa pejabat yang berwenang. Kekuatan pembuktian antara akta otentik dan di bawah tangan berbeda, di mana akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.<sup>15</sup> Hal ini dapat dimaknai bahwa pihak yang mengingkari keabsahan akta tersebut yang harus membuktikan bahwa akta tersebut palsu. Berbeda halnya dengan akta di bawah tangan, pihak yang memegang akta di bawah tangan tersebut yang harus membuktikan bahwa akta tersebut asli.

Umumnya tidak disyaratkan perjanjian harus dalam bentuk tertentu, akan tetapi terdapat perjanjian tertentu yang disyaratkan oleh undang-undang harus dalam bentuk tertulis apabila dibuat dalam bentuk lain selain tertulis maka perjanjian tersebut tidak sah (misalnya perjanjian perdamaian<sup>16</sup>, hibah untuk benda tidak bergerak<sup>17</sup>, dan jual beli tanah<sup>18</sup>. Dalam hal perjanjian tersebut tidak ditentukan dalam bentuk tertentu tetapi dibuat dalam bentuk tertulis, maka hal tersebut dapat menjadi alat bukti dalam hal terjadi sengketa.<sup>19</sup>

---

<sup>14</sup> Lihat Pasal 1868 BW.

<sup>15</sup> Lihat Pasal 1870 BW.

<sup>16</sup> Lihat Pasal 1851 BW.

<sup>17</sup> Lihat Pasal 1682 BW.

<sup>18</sup> Lihat Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>19</sup> Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 65-66.

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Terdapat 4 (empat) persyaratan yang harus dimiliki dalam setiap perjanjian agar perjanjian tersebut sah. Syarat tersebut sering kali disebut dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Selanjutnya akan diuraikan lebih lanjut mengenai empat syarat sahnya perjanjian, sebagai berikut:

### a. Sepakat

Sepakat dalam artian di antara para pihak yang mengadakan perjanjian telah tercapai persesuaian kehendak secara timbal balik. Misalnya: dalam jual beli, penjual ingin melepaskan hak milik atas suatu barang yang diperjualbelikan dengan imbalan sejumlah uang, sementara di sisi lain pembeli ingin memperoleh hak milik atas barang tersebut dengan menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayaran.<sup>20</sup> Pernyataan pihak yang menawarkan disebut tawaran (*offerte*), sementara pernyataan pihak yang menerima tawaran disebut akseptasi (*acceptatie*).<sup>21</sup> Pada saat terjadi penerimaan atas

---

<sup>20</sup> Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 5.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 73.

penawaran, maka pada detik itulah lahir perjanjian.<sup>22</sup> Terjadinya kesepakatan/terjadinya penawaran dan penerimaan dapat melalui beberapa cara, yaitu:<sup>23</sup>

- a. Dengan cara tertulis;
- b. Dengan cara lisan;
- c. Dengan isyarat;
- d. Dengan berdiam diri

Kesepakatan merupakan syarat untuk lahirnya perjanjian, dengan demikian perjanjian tidak akan lahir apabila tidak terdapat kesepakatan. Meskipun demikian tidak menutup kemungkinan dalam perjanjian para pihak, kesepakatan yang terjadi mengalami kecacatan atau biasa disebut cacat kehendak/ cacat kesepakatan. Cacat kehendak/ cacat kesepakatan dapat terjadi karena terjadi hal-hal berupa:<sup>24</sup>

1. Kekhilafan atau kesesatan

Khilaf terjadi dalam hal salah satu pihak keliru mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi objek perjanjian, akan tetapi pihak lain membiarkan pihak tersebut dalam keadaan keliru.

2. Paksaan

---

<sup>22</sup> Muhammad Teguh Pangestu, 2019, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, Makassar: CV. Social Politic Genius, hlm. 98-99.

<sup>23</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Press, hlm. 14.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 17. Lihat pula Subekti, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, hlm. 135.

Paksaan terjadi dalam hal salah satu pihak memberikan kesepakatannya karena ditekan (dipaksa secara psikologis), paksaan yang dimaksud bukan paksaan fisik karena jika yang terjadi adalah paksaan fisik pada dasarnya tidak ada kesepakatan. Yang diancamkan harus perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Apabila yang diancamkan adalah perbuatan yang diizinkan oleh undang-undang maka tidak dapat dikatakan suatu paksaan.

### 3. Penipuan

Penipuan terjadi dalam salah satu pihak secara aktif memengaruhi pihak lain sehingga yang dipengaruhi menyerahkan sesuatu atau melepaskan sesuatu.

### 4. Penyalahgunaan keadaan

Penyalahgunaan terjadi dalam hal salah satu pihak memiliki posisi yang kuat (posisi tawarnya) dari segi ekonomi maupun psikologi menyalahgunakan keadaan sehingga pihak yang lemah menyepakati hal-hal yang memberatkan baginya.

Tiga cacat kehendak pertama diatur dalam BW, sementara cacat kehendak yang terakhir tidak diatur dalam BW, tetapi lahir kemudian dalam perkembangan hukum perjanjian.<sup>25</sup> Tiga cacat

---

<sup>25</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Press, hlm. 18..

kehendak pertama, yaitu penipuan, kehilafan, dan paksaan diatur dalam Pasal 1321 BW, yaitu “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.” Selain itu, perlu pula diperhatikan ketentuan Pasal 1449 BW yang mengatur bahwa “Perikatan-perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan atau penipuan, menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya.” Berdasarkan doktrin dan yurisprudensi, perjanjian yang mengandung cacat kehendak tetap mengikat para pihak, akan tetapi hal tersebut dapat menjadi alasan bagi pihak yang dirugikan untuk membatalkan perjanjian tersebut.<sup>26</sup>

#### b. Cakap

Pengaturan mengenai cakupannya seseorang untuk melakukan perjanjian diatur dalam Pasal 1329 dan 1330 BW. Pasal 1329 BW mengatur bahwa: “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.”

Selanjutnya penjelasan mengenai orang yang tidak cakap diatur dalam Pasal 1330 BW mengatur bahwa:

“Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

1. orang-orang yang belum dewasa;
2. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. orang-orang Perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang

---

<sup>26</sup> J. Satrio, 2000, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku I)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 268.

kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu.”

Berikut diuraikan secara singkat perihal ketidakcakapan untuk membuat suatu perjanjian:

#### 1. Orang yang belum dewasa

Mengenai kriteria mengenai usia dewasa diatur dalam

Pasal 330 ayat (1) dan ayat (2) BW, yaitu:

“Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun, dan tidak lebih dulu telah kawin.

Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa.”

Dalam hal seseorang telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah, maka orang tersebut telah dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam hal perkawinannya bubar sebelum usia 21 tahun maka ia tetap dianggap dewasa. Namun dapat saja seseorang telah berusia 21 tahun dan dinyatakan tidak cakap oleh hukum, apabila ia berada di bawah pengampuan.

Selain usia dewasa 21 tahun yang diatur dalam Pasal 330 BW, terdapat pula ketentuan undang-undang yang dapat ditafsirkan telah mengubah usia dewasa menjadi 18 tahun, yaitu Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Perkawinan serta Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2022, *Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian*, Makassar: UPT

Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan (selanjutnya disebut UU Perkawinan) mengatur:

- “(1). Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dalam kekuasaannya.
- (2). Orang tua mewakili anak tersebut mengenai perbuatan hukum di dalam dan di luar pengadilan.”

Selanjutnya Pasal 50 UU Perkawinan mengatur:

- “(1). Anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan, yang tidak berada di bawah kekuasaan orang tua, berada di bawah kekuasaan wali.
- (2). Perwalian itu mengenai pribadi anak yang bersangkutan maupun harta bendanya.”

Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (selanjutnya disebut UUNJN) mengatur:

- “(1) Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
  - a. paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
  - b. cakap melakukan perbuatan hukum.”

Ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 UU Perkawinan tidak secara eksplisit mengatur mengenai usia dewasa atau ketidakdewasaan, tetapi hal tersebut dapat dimaknai dari ketentuan pasal-pasal tersebut bahwa anak yang belum berusia 18 tahun atau belum pernah melangsungkan

perkawinan berada di bawah kekuasaan orang tua atau wali. Begitu pula dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) UUJN, di mana ditentukan usia minimal untuk seseorang dapat menghadap ke notaris untuk dapat dibuatkan dan menandatangani akta di hadapan notaris adalah 18 tahun. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa usia dewasa adalah 18 tahun. Hal ini telah sejalan dengan SEMA Nomor 7 Tahun 2012, Rumusan Kamar Perdata Umum Nomor 11 yang mengatur bahwa “Dewasa adalah cakap bertindak di dalam hukum yaitu orang yang telah mencapai umur 18 tahun atau telah kawin.”

## 2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan

Pengampuan diatur dalam Pasal 433 BW, yaitu:

“Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, harus ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya.”

Sehubungan dengan ketentuan pasal tersebut, telah terjadi perubahan signifikan terhadap pemaknaan ketentuan Pasal 433 BW pasca Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-XX/2022 (untuk selanjutnya disebut Putusan MK tentang Pengampuan), di mana Putusan MK tersebut menafsirkan frasa “dungu, sakit otak atau mata gelap” dan

kata “harus” dalam Pasal 433 BW inkonstitusional bersyarat apabila:

frasa "dungu, sakit otak atau mata gelap" tidak dimaknai “adalah bagian dari penyandang disabilitas mental dan/atau disabilitas intelektual”, dan sepanjang kata “harus” tidak dimaknai “dapat”, sehingga ketentuan Pasal 433 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selengkapnya menjadi “Setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, adalah bagian dari penyandang disabilitas mental dan/atau disabilitas intelektual, dapat ditaruh di bawah pengampuan, pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya. Seorang dewasa boleh juga ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya.”

Putusan MK tentang Pengampuan pada dasarnya masih mengakui pentingnya lembaga pengampuan, akan tetapi keharusan pengampuan dianggap dapat mencederai hak-hak keperdataan penyandang disabilitas yang diampu (*curandus*).<sup>28</sup> MK menilai bahwa seseorang dengan disabilitas mental dan/atau disabilitas intelektual yang tidak permanen dapat memilih untuk menggunakan skema pendampingan atau pengampuan. Sementara bagi penyandang disabilitas mental dan/atau disabilitas intelektual yang permanen, pengadilan harus menetapkan atau menunjuk pengampu (*curator*) yang dapat mengurus kebutuhan si terampu (*curandus*), berdasarkan pada fakta-fakta persidangan, dengan mempertimbangkan hasil pemeriksaan ahli yang

---

<sup>28</sup> Lihat Pertimbangan Hukum angka 18 Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-XX/2022.

berwenang, keterangan dan/atau bukti dari dokter, psikolog, dan/atau psikiater.<sup>29</sup>

Pengampuan/ *curatele* tidak terjadi begitu saja, melainkan harus melalui permohonan. Pasal 434-445 BW mengatur mengenai siapa saja yang berhak mengajukan permohonan dan prosedur permohonan. Pengampuan baru mulai berlaku sejak adanya penetapan dari Pengadilan.<sup>30</sup>

Kemudian perlu untuk diperhatikan ketentuan Pasal 452 ayat (1) BW yang mengatur “Setiap orang yang ditaruh di bawah pengampuan, mempunyai kedudukan yang sama dengan seorang yang belum dewasa.” Berdasarkan ketentuan pasal di atas, maka dapat dimaknai bahwa dengan adanya penetapan dari Pengadilan bahwa seseorang berada di bawah pengampuan (*curandus*), maka ia tidak lagi cakap untuk membuat perjanjian.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka perlu diperhatikan ketentuan Pasal 446 dan Pasal 447 BW perihal tindakan yang dilakukan oleh orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

Pasal 446 BW mengatur:

“Pengampuan mulai berjalan terhitung semenjak putusan atau penetapan diucapkan.  
Segala tindak-tindak perdata yang setelah itu

---

<sup>29</sup> Lihat Pertimbangan Hukum angka 18.2 dan 18.3 Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-XX/2022.

<sup>30</sup> Lihat Pasal 446 ayat (1) BW.

dilakukan oleh si yang diampu, adalah demi hukum batal.

Sementara itu seseorang yang ditaruh di bawah pengampuan karena keborosan, tetap berhak membuat surat wasiat.”

Pasal 447 BW mengatur:

“Segala tindak-tanduk perdata yang terjadi kiranya sebelum perintah akan pengampuan berdasar atas keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, diucapkan, akan boleh dibatalkan, jika dasar pengampuan, jika dasar pengampuan tadi telah ada pada saat tindak itu dilakukannya.”

Menurut Ahmadi Miru dan Sakka Pati, terdapat perbedaan antara seseorang yang tidak cakap yang belum ditaruh di bawah pengampuan (Pasal 447 BW) dengan seseorang yang tidak cakap yang telah ditaruh di bawah pengampuan (Pasal 446 BW). Dalam hal seseorang telah berada dalam keadaan tak cakap yang mengharuskan dirinya berada di bawah pengampuan, tetapi belum ditaruh di bawah pengampuan, maka perjanjian yang dibuat oleh orang tersebut dapat dibatalkan. Namun apabila orang tersebut telah berada di bawah pengampuan, maka perjanjian yang dibuat olehnya batal demi hukum.<sup>31</sup>

3. Perempuan dalam hal yang ditetapkan undang-undang dan orang yang menurut undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu

---

<sup>31</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2022, *Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian*, Makassar: UPT Unhas Press, hlm. 64-65.

Ketentuan mengenai orang-orang perempuan dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang dalam hal ini merujuk pada BW, yang pada dasarnya mengatur bahwa perempuan yang telah bersuami dinyatakan tidak cakap bertindak dalam hukum, kecuali dengan kuasa (*machtiging*) atau bantuan (*bijstand*) dari suami.<sup>32</sup> Hal ini dapat dimaknai dalam Pasal 108 BW yang mengatur:

“Seorang istri, biar ia kawin diluar persatuan harta kekayaan, atau telah berpisah dalam hal itu sekali pun, namun tak bolehlah ia menghibahkan barang sesuatu atau memindahtangankannya, atau memperolehnya, baik dengan cuma-cuma maupun atas beban, melainkan dengan bantuan dalam akta, atau dengan izin tertulis dari suaminya.

Seorang istri, biar ia telah dikuasakan oleh suaminya, untuk membuat sesuatu akta, atau untuk mengangkat sesuatu perjanjian sekalipun, namun tidaklah ia karena itu berhak, menerima sesuatu pembayaran, atau memberi perlunasan atas itu tanpa izin yang tegas dari suaminya.”

Mengenai perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap sudah tidak berlaku lagi berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 yang berlaku di instansi pengadilan dan berkembang menjadi yurisprudensi. Hal ini juga sesuai dengan adagium hukum yang menyatakan bahwa putusan hakim harus dianggap

---

<sup>32</sup> Mahkamah Agung, Makalah: “Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)”, Rakernas Mahkamah Agung dengan Pengadilan Seluruh Indonesia, Jakarta, 18-22 September 2011, hlm. 8, URL: <https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/images/artikel/makalah%20tuada%20perdata%20batasan%20umur%20rakernas%202011-edit.pdf>, diakses pada 25 Januari 2024 pukul 12.42 WITA.

benar (*Res Judicata Pro Veritate Habetur*). Selain itu pula UU Perkawinan telah menegaskan hak istri untuk membuat perjanjian, di mana dalam Pasal 31 ayat (2) mengatur bahwa masing-masing suami dan istri berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Mengenai orang-orang yang dilarang oleh undang-undang untuk membuat perjanjian tertentu pada dasarnya mereka tidak tergolong sebagai orang yang tidak cakap, melainkan mereka tidak berwenang untuk membuat perjanjian tertentu.<sup>33</sup>

Orang-orang tersebut adalah:<sup>34</sup>

1. Suami istri berdasarkan Pasal 1467 BW dinyatakan tidak berwenang untuk melakukan transaksi jual beli yang satu kepada yang lain;
2. Hakim, jaksa, panitera, advokat, pengacara, juru sita, dan notaris berdasarkan Pasal 1468 BW tidak diperbolehkan menerima penyerahan hak milik atau tuntutan yang sedang disengketakan di dalam wilayah hukum tempat mereka melakukan pekerjaan, dengan ancaman pembatalan yang disertai penggantian biaya, rugi, dan

---

<sup>33</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Press, hlm. 29-30.

<sup>34</sup> J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku II)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 17-18. Lihat pula Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2020, *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 11-14.

bunga;

3. Pejabat umum berdasarkan ketentuan Pasal 1469 BW, dilarang untuk membeli benda-benda yang dijual oleh atau di hadapan mereka, baik untuk diri sendiri maupun untuk perantara;
4. Orang-orang yang dilarang menjadi pembeli atas jual beli di bawah tangan, baik dilakukan sendiri maupun melalui perantara (Pasal 1470 BW), yaitu:
  - a. Kuasa atas barang-barang untuk mana ia dikuasakan untuk menjualnya;
  - b. Pengurus atas benda-benda milik negara dan lembaga publik yang pengurusan dan pemeliharannya dipercayakan kepada mereka;
  - c. Wali atas benda tidak bergerak milik anak yang berada di bawah perwaliannya, kecuali ia membelinya dengan cara yang diatur dalam Pasal 399 BW.
5. Para pesero yang tidak menjadi pengurus tidak diperbolehkan mengasingkan, menggadaikan, atau membebankan barang-barang bergerak milik persekutuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1640 BW.

Penting untuk membahas mengenai kecakapan atau ketidakcakapan karena berkaitan erat dengan konsekuensi terhadap

perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap tersebut. Terdapat sejumlah pasal dalam BW yang mengatur mengenai akibat hukum yang timbul dari perjanjian yang dibuat oleh orang tidak cakap, yaitu:<sup>35</sup>

Pasal 1331 BW mengatur bahwa:

“Karena itu orang-orang yang di dalam pasal yang lalu dinyatakan tak cakap, boleh menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang mereka telah perbuat, dalam hal-hal di mana kekuasaan itu tidak dikecualikan oleh undang-undang.

Orang-orang yang cakap untuk mengikatkan diri tak sekali-kali diperkenankan mengemukakan ketidakcakapan orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan dan perempuan-perempuan yang bersuami dengan siapa mereka telah membuat suatu perjanjian.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1331 BW, maka orang yang tidak cakap membuat perjanjian dapat menuntut perikatan yang telah dibuatnya dalam keadaan tidak cakap tersebut. Hal ini dimaknai bahwa jika salah satu pihak tidak cakap berdasarkan Pasal 1330 BW dapat menuntut pembatalan perjanjian, jadi perjanjian tersebut bukan batal demi hukum tetapi dapat dimintakan pembatalan. Namun apabila dicermati dengan pasal-pasal lain dalam BW, maka dapat ditemukan pertentangan antara pasal yang satu dengan pasal yang lainnya. Salah satu pasal yang bertentangan dengan Pasal 1331 BW tersebut adalah Pasal 446 BW yang

---

<sup>35</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2022, *Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian*, Makassar: UPT Unhas Press, hlm. 63.

mengatur bahwa:<sup>36</sup>

“Pengampuan mulai berjalan terhitung sejak putusan atau penetapan diucapkan.  
Segala tindak-tindak perdata yang setelah itu dilakukan oleh si yang diampu adalah demi hukum batal.  
Sementara itu seseorang yang ditaruh di bawah pengampuan karena keborosan, tetap berhak membuat surat-surat wasiat.”

Berdasarkan Pasal 446 BW, dapat diketahui bahwa perjanjian yang dibuat oleh orang yang berada di bawah pengampuan bukan dapat dibatalkan sebagaimana dalam Pasal 1331 BW, melainkan batal demi hukum. Selain Pasal 446 BW, patut pula diperhatikan ketentuan Pasal 447 BW yang mengatur bahwa:<sup>37</sup>

“Segala tindak-tindak perdata yang terjadi kiranya sebelum perintah akan pengampuan berdasar atas keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, diucapkan, akan boleh dibatalkan, jika dasar pengampuan tadi telah ada pada saat tindak itu dilakukannya.”

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa terdapat perbedaan antara orang yang tidak cakap yang belum berada dalam pengampuan dengan orang yang tidak cakap yang telah berada di bawah pengampuan, karena berdasarkan Pasal 447 BW apabila seseorang belum berada di bawah pengampuan tetapi sudah mengalami ketidakcakapan yang mengharuskannya ditaruh di bawah pengampuan, maka perjanjian yang dibuatnya dapat dibatalkan. Sedangkan apabila seseorang telah berada di bawah pengampuan, maka perjanjian berdasarkan tersebut batal demi

---

<sup>36</sup> *Ibid.*

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 63-64.

hukum sebagaimana dalam Pasal 446 BW.<sup>38</sup>

Selain ketentuan Pasal 1331 BW, akibat hukum perjanjian oleh pihak yang tidak cakap diatur pula dalam Pasal 1446 BW yang mengatur:

“Semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang belum dewasa atau orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan, adalah batal demi hukum, dan atas penuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal, semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya.

Perikatan-perikatan yang dibuat oleh perempuan-perempuan yang bersuami dan oleh orang-orang yang belum dewasa yang telah mendapat suatu pernyataan persamaan dengan orang dewasa, hanyalah batal demi hukum, sekadar perikatan-perikatan tersebut melampaui kekuasaan mereka.”

Ketentuan Pasal 1446 BW pada dasarnya mengatur bahwa perjanjian yang dibuat oleh orang yang belum dewasa atau orang yang ditaruh di bawah pengampuan adalah batal demi hukum. Berbeda halnya dengan ketentuan Pasal 1331 BW yang pada dasarnya mengatur bahwa pihak yang tidak cakap boleh menuntut agar perjanjian yang telah dibuatnya dapat dibatalkan, apabila hal tersebut tidak dikecualikan oleh undang-undang.

Pasal 1446 bertentangan dengan Pasal 1331 BW karena berdasarkan Pasal 1331 BW, perjanjian yang dibuat oleh orang yang belum dewasa maupun orang yang dibuat di bawah pengampuan, perjanjiannya dapat dibatalkan, sedangkan berdasarkan Pasal 1446 BW, perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap karena

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 65.

belum dewasa maupun yang berada di bawah pengampuan, maka perjanjiannya batal demi hukum.<sup>39</sup>

### c. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian harus memiliki objek/ prestasi yang dapat berwujud barang, keahlian atau tenaga, dan tidak berbuat sesuatu. Berdasarkan Pasal 1234 BW, prestasi dapat berupa:<sup>40</sup>

- a. Menyerahkan/ memberikan sesuatu;
- b. Melakukan/ berbuat sesuatu;
- c. Tidak melakukan/ tidak berbuat sesuatu

Prestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 BW apabila dikaitkan dengan wujud prestasi, maka dapat dikatakan bahwa prestasi yang berupa menyerahkan/ memberikan sesuatu wujudnya adalah barang, prestasi yang berupa berbuat sesuatu wujudnya adalah jasa, sedangkan tidak berbuat sesuatu wujud prestasinya adalah bersikap pasif.<sup>41</sup>

Untuk menentukan kuantitas barang yang menjadi objek perjanjian dapat dipergunakan berbagai cara, seperti: menghitung, menimbang, mengukur, atau menakar, sementara untuk menentukan jasa, maka harus ditentukan apa yang harus dilakukan

---

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 66.

<sup>40</sup> J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku II)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 32. Lihat pula Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Press, hlm. 30.

<sup>41</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2022, *Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian*, Makassar: UPT Unhas Press, hlm. 68.

oleh salah satu pihak. Untuk menentukan tentang hal tertentu yang berupa tidak berbuat sesuatu juga harus dijelaskan dalam perjanjian. Tidak berbuat sesuatu mungkin sulit ditemukan sebagai suatu perjanjian tersendiri yang prestasi utamanya adalah tidak berbuat sesuatu, tetapi menjadi klausul untuk tidak berbuat sesuatu dalam suatu perjanjian. Jadi, tidak berbuat sesuatu bukan merupakan prestasi utama, tetapi hanya salah satu klausul dalam perjanjian tertentu.<sup>42</sup>

Berkaitan dengan syarat suatu hal tertentu dapat dilihat dalam Pasal 1333 dan Pasal 1334 BW.

Pasal 1333 BW mengatur:

“Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, dalam perjanjian harus memiliki barang sebagai pokok perjanjian yang setidaknya telah ditentukan jenisnya. Mengenai jumlahnya tidak masalah belum dapat ditentukan, asalkan dapat ditentukan di kemudian hari.

Selain itu perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1334 BW mengatur:

“Barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, atau pun untuk meminta diperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekali pun

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu; dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan pasal 169, 176, dan 178.”

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, barang yang baru ada di kemudian hari dapat menjadi objek perjanjian. Barang yang baru akan ada dapat bersifat absolut atau relatif. Absolut dalam artian barang tersebut sama sekali belum ada, sementara relatif dalam artian barang-barang tersebut sudah ada, tetapi belum menjadi milik pihak yang akan mengalihkan barang tersebut. Namun, warisan yang belum terbuka tidak diperbolehkan menjadi objek perjanjian.<sup>43</sup>

#### d. Sebab yang Halal

Sebab dalam bahasa Belanda disebut *oorzaak* dan dalam bahasa Latin disebut *causa*. Definisi mengenai kausa tidak diatur dalam BW, sehingga kemudian oleh para ahli berpendapat bahwa kausa yang dimaksud dalam Pasal 1320 BW bukan hubungan sebab akibat atau sebab yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena motif seseorang untuk mengadakan perjanjian tidak diperhatikan. Kausa atau sebab adalah isi atau maksud dari perjanjian. Misalnya dalam perjanjian sewa menyewa, satu pihak menginginkan adanya kenikmatan atas suatu barang, sementara pihak lain menghendaki uang.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Muhammad Teguh Pangestu, *Op. Cit*, hlm. 108.

<sup>44</sup> Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 20. Lihat pula J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku II)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 52-53. Lihat pula Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 81.

Perihal mengenai kausa/ sebab yang halal di dalam Pasal 1320 BW diatur lebih lanjut dalam Pasal 1335, 1336, dan Pasal 1337 BW. Pasal 1335 BW mengatur bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Pasal 1336 BW mengatur:

“Jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, daripada yang dinyatakan, perjanjiannya namun demikian adalah sah.”

Pasal 1337 BW mengatur bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Jika membahas tentang kausa yang halal, maka tidak terlepas dari pembahasan Pasal 1320-1337 BW, karena keempat syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 BW dibahas lebih lanjut pada pasal-pasal selanjutnya, di mana kausa yang halal dibahas pada Pasal 1335, 1336, dan 1337 BW. Berdasarkan ketiga pasal tersebut diketahui bahwa suatu perjanjian memenuhi suatu kausa yang halal jika:<sup>45</sup>

- a. Tidak tanpa kausa;
- b. Kausanya tidak palsu;
- c. Kausanya tidak terlarang.

---

<sup>45</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2022, *Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian*, Makassar: UPT Unhas Press, hlm. 73.

Walaupun terdapat tiga unsur dari kausa yang halal tersebut, akan tetapi BW tidak menerangkan lebih lanjut apa yang dimaksud dengan tanpa kausa dan kausa yang palsu, tetapi hanya menerangkan bahwa yang dimaksud dengan kausa terlarang adalah apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum (Pasal 1337 BW).<sup>46</sup>

Suatu larangan dalam undang-undang dalam kaitannya dengan pembuatan perjanjian dapat diketahui dengan mudah, karena jelas diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Lain halnya dengan dua syarat lain untuk larangan kausa (kausa terlarang), yaitu bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan ketertiban umum. Dua pengertian ini adalah pengertian-pengertian yang bersifat tak mutlak, relatif, dan tidak sama wujudnya di seluruh dunia, melainkan tergantung pada sifat-sifat hidup suatu negara dan masyarakat.<sup>47</sup>

Mengenai perjanjian tanpa kausa, sulit dibayangkan terdapat dua orang atau lebih menutup suatu perjanjian tanpa sebab, tetapi maksud perjanjian tanpa kausa terjadi apabila baru disadari kemudian oleh para pihak bahwa hendak yang dituju oleh para pihak dengan perjanjian tersebut tidak mungkin terlaksana. Tujuan bersama sejak semula tidak dapat tercapai, tetapi baru disadari oleh

---

<sup>46</sup> *Ibid.*

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 73-74.

para pihak kemudian hari.<sup>48</sup> Namun demikian, para pihak kadang-kadang menyatakan mengikatkan diri ini sering timbul dari keadaan-keadaan bahwa para pihak sesat (khilaf) tentang kemungkinan pemenuhan.<sup>49</sup>

Kausa palsu dianggap ada apabila yang disebut dalam perjanjian adalah kausa yang diperbolehkan, sedangkan kausa yang sebenarnya dan yang tidak disebut adalah tidak diperbolehkan. Dengan demikian kausa palsu adalah kausa tidak halal yang disembunyikan agar kausa perjanjian tersebut seolah-olah adalah kausa halal, sehingga akibatnya sama dengan kausa tidak halal, yaitu perjanjiannya batal demi hukum.<sup>50</sup> Menurut J. Satrio, penyelundupan kausa dilakukan karena kausa yang sebenarnya terlarang, sehingga pembahasan mengenai kausa yang palsu tidak terlepas dari masalah kausa yang terlarang.<sup>51</sup>

Selanjutnya, salah satu kausa yang terkait dengan kausa yang halal adalah Pasal 1336 BW. Maksud dari pasal tersebut adalah jika suatu perjanjian tanpa menyebutkan suatu kausa tetapi kausa dari perjanjian tersebut bukan kausa terlarang maka perjanjian tersebut adalah sah, atau menyebut suatu kausa yang

---

<sup>48</sup> J. Satrio, 2000, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku I)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 75-77.

<sup>49</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2022, *Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian*, Makassar: UPT Unhas Press, hlm. 76.

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> J. Satrio, 2000, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku I)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 85-86.

berbeda dari kausa sebenarnya, tetapi kausa yang sebenarnya juga bukan kausa terlarang, maka perjanjian tersebut tetap ada, perjanjian tersebut tetap sah.<sup>52</sup>

Berdasarkan doktrin, syarat lahirnya perjanjian terbagi menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena merujuk pada subjek atau pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena merujuk pada objek perjanjian.<sup>53</sup>

Dalam hal syarat subjektif (syarat pertama dan kedua) tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dalam bahasa Inggris disebut *voidable*, dalam bahasa Belanda disebut *vernietigbaar*. Dalam artian pihak yang tidak memberikan kesepakatan secara bebas atau pihak yang tidak cakap dapat mengajukan tuntutan ke pengadilan agar perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Namun, perjanjian tersebut tetap mengikat selama perjanjian tersebut belum dibatalkan oleh pengadilan dalam artian tidak adanya pembatalan yang diajukan oleh pihak yang tidak memberi kesepakatan secara bebas atau pihak yang tidak cakap.<sup>54</sup>

---

<sup>52</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2022, *Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian*, Makassar: UPT Unhas Press, hlm. 76.

<sup>53</sup> Lihat J. Satrio, 2000, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku I)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 163-164. Lihat pula Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 17. Lihat pula Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 73.

<sup>54</sup> Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 20.

Sementara jika syarat objektif (ketiga dan keempat) tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, dalam bahasa Inggris disebut *null and void*, dalam bahasa Belanda disebut *nietig*. Dalam artian perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Tujuan para pihak untuk mengadakan perjanjian gagal, sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan.<sup>55</sup>

Terhadap hal ini, Ahmadi Miru dan Sakka Pati berpendapat bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dibatalkan dan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif batal demi hukum adalah kurang tepat. Mengenai **syarat pertama** yaitu sepakat, apabila tidak tercapai kesepakatan maka perjanjian tersebut bukan dapat dibatalkan melainkan tidak lahir. Apabila perjanjian tersebut tidak lahir, maka tidak dapat dibatalkan karena perjanjian tersebut sejak semula tidak pernah ada. Dalam hal kesepakatan tersebut terjadi karena kekhilafan, paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan barulah perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan. Mengenai **syarat kedua** yaitu cakap, dalam hal tidak terpenuhi dalam perjanjian maka terdapat 3 (tiga) kemungkinan, yaitu:<sup>56</sup>

- a. Dalam hal ketidakcakapan karena belum dewasa, maka perjanjian yang dibuat oleh orang yang belum dewasa dapat

---

<sup>55</sup> *Ibid.*

<sup>56</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2022, *Memahami Syarat Keabsahan Perjanjian*, Makassar: UPT Unhas Press, hlm. 112-113.

dibatalkan;

- b. Dalam hal ketidakcakapan karena berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap yang tidak berada di bawah pengampuan maka perjanjian yang dibuatnya dapat dibatalkan;
- c. Dalam hal ketidakcakapan karena berada dalam keadaan dungu, sakit otak, atau mata gelap berada di bawah pengampuan, maka perjanjian yang dibuatnya batal demi hukum.

Mengenai **syarat keempat** sebab yang halal, penerapan kausa tidak halal oleh pengadilan telah berkembang. Kausa tidak halal bukan hanya merujuk pada tujuan perjanjian yang melanggar undang-undang, melainkan juga meliputi prosedur pembuatan perjanjian. Selain itu, muncul perkembangan lain di mana kausa yang tidak halal tidak menyebabkan seluruh perjanjian batal atau tidak mengikat, melainkan hanya klausula yang melanggar undang-undang. Jika tujuan perjanjian melanggar hukum (bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan), maka perjanjiannya batal demi hukum. Jika klausula perjanjiannya yang melanggar hukum, maka klausulanya dibatalkan, dan hakim dapat menyesuaikan/ mengubah klausula tersebut secara adil.<sup>57</sup>

Dengan demikian untuk menentukan apakah suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak tertentu dapat dibatalkan atau batal demi hukum, tidak seharusnya dikaitkan langsung secara umum terhadap

---

<sup>57</sup> *Ibid.*, hlm. 113-114.

syarat subjektif dan syarat objektif tapi untuk masing-masing syarat perjanjian tersebut, karena masing-masing syarat tersebut memiliki konsekuensi hukum sendiri-sendiri (walaupun ada juga yang memiliki konsekuensi hukum yang sama), bahkan dalam suatu syarat pun masih terbagi-bagi dalam berbagai kemungkinan, sehingga untuk menentukan apakah suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum harus dikaitkan dengan keadaan tertentu dalam masing-masing syarat tersebut.<sup>58</sup>

### 3. Unsur-Unsur Perjanjian

Terdapat 3 (tiga) unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:<sup>59</sup>

#### a. Unsur esensialia

Unsur esensialia adalah unsur pokok yang wajib terdapat dalam suatu perjanjian. Menurut Mariam Darus Badruzaman, sifat tersebut bersifat menentukan atau menimbulkan lahirnya suatu perjanjian.<sup>60</sup> Dengan demikian dapat diartikan bahwa tanpa unsur pokok tersebut, maka tidak ada perjanjian.<sup>61</sup> Misalnya, unsur esensialia dalam perjanjian jual beli adalah adanya barang dan harga.

---

<sup>58</sup> *Ibid.*, hlm. 112.

<sup>59</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Press, hlm. 31.

<sup>60</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2014, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, hlm. 25.

<sup>61</sup> Muhammad Teguh Pangestu, *Op. Cit.*, hlm. 49.

b. Unsur *naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur yang diatur dalam undang-undang, tetapi dapat disimpangi oleh para pihak. Apabila para pihak tidak mengatur lain, maka tetap berlaku ketentuan dalam undang-undang. Misalnya, unsur *naturalia* dalam jual beli meliputi cara pembayaran, waktu dan tempat penyerahan, serta biaya penyerahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1476 BW, dalam jual beli penjual wajib menanggung biaya penyerahan. Namun ketentuan ini dapat disimpangi oleh para pihak dengan diperjanjikan bahwa si pembeli yang akan menanggung biaya penyerahan/ ongkos kirim.

c. Unsur *aksidentalialia*

Unsur *aksidentalialia* atau unsur pelengkap adalah unsur yang ditambahkan sendiri oleh para pihak, di mana undang-undang sendiri tidak mengatur tentang hal tersebut. Misalnya dalam perjanjian ditambahkan klausula mengenai pilihan domisili (*choice of domicile*) berupa tempat/ penunjukkan yang menjadi domisili hukum di mana para pihak dianggap melakukan perbuatan hukum, pilihan hukum (*choice of law/ governing law/ applicable law*) di mana para pihak menentukan dalam perjanjian mengenai hukum yang berlaku dalam perjanjian tersebut, serta pilihan forum (*choice of forum*) di mana para pihak menuangkan dalam perjanjian mengenai forum mana yang dipilih oleh para

pihak untuk penyelesaian sengketa dalam hal terjadi perselisihan antara para pihak.<sup>62</sup>

#### 4. Asas-Asas Perjanjian

Dalam perjanjian terdapat asas-asas yang menjadi dasar bagi para pihak dalam melakukan perjanjian. Beberapa asas tersebut berupa:

##### a. Asas Konsensualisme

Beberapa pakar berpendapat bahwa asas konsensualisme termuat dalam Pasal 1320 ayat (1) BW, yang mengatur bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan di antara para pihak.<sup>63</sup> Namun menurut pendapat Ahmadi Miru hal tersebut kurang tepat, karena asas konsensualisme pada dasarnya bermakna perjanjian lahir pada saat tercapai kesepakatan di antara para pihak. Dengan tercapainya kesepakatan di antara para pihak, maka telah lahir hak dan kewajiban bagi para pihak dalam artian telah menimbulkan perjanjian yang bersifat obligatoir.<sup>64</sup> Hal yang sama dikemukakan oleh Ridwan Khairandy bahwa berdasarkan asas

---

<sup>62</sup> Syafran, 2012, *Pilihan Hukum, Forum dan Domisili Suatu Kontrak Dalam Bisnis*, Masalah-Masalah Hukum, Jilid 41, No. 4, Oktober 2012, hlm. 607, URL: <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/mmh/article/view/5795>, diakses pada 2 Januari 2024, pukul 09.52 WITA. Lihat pula Aminah, 2019, *Pilihan Hukum dalam Kontrak Perdata Internasional*, Diponegoro Private Law Review, Vol. 4, No. 2, hlm. 7, URL: <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/dplr/article/view/6540>, diakses pada 2 Januari 2024, pukul 10.56 WITA.

<sup>63</sup> Salim H.S, 2015, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 10.

<sup>64</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Press, hlm. 3.

konsensualisme, perjanjian telah lahir dalam hal tercapai kata sepakat atau terdapat persesuaian kehendak di antara para pihak.<sup>65</sup>

Berdasarkan hal tersebut dapat dimaknai perjanjian telah lahir seketika tercapai kesepakatan di antara para pihak, walaupun perjanjian tersebut belum dilaksanakan. Namun asas ini tidak berlaku bagi semua perjanjian, karena asas ini hanya berlaku untuk perjanjian konsensual, sedangkan asas ini tidak berlaku untuk perjanjian formal dan riil. Perjanjian formal adalah perjanjian yang lahir dalam hal dituangkan dalam formalitas tertentu yaitu bentuk tertulis, sementara perjanjian riil adalah perjanjian yang lahir dalam hal diserahkan barang yang menjadi objek perjanjian.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract, partij autonomi, contractvrijheid*) berkaitan erat dengan sistem yang berlaku dalam Buku III BW yang memiliki sistem terbuka dan bersifat mengatur, di mana orang dapat menyimpang dalam ketentuan dalam BW.<sup>66</sup> Karena ketentuan mengenai perjanjian terdapat dalam Buku III BW, maka dapat dimaknai bahwa ketentuan pasal mengenai hukum perjanjian dapat

---

<sup>65</sup> Ridwan Khairandy, 2004, *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: UI Press, hlm. 87-88.

<sup>66</sup> Muhammad Teguh Pangestu, *Op. Cit*, hlm. 85.

dikesampingkan oleh para pihak apabila dikehendaki oleh mereka yang mengadakan perjanjian, kecuali beberapa pasal yang bersifat memaksa.

Secara implisit asas kebebasan berkontrak dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) BW yang mengatur: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."<sup>67</sup> Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:<sup>68</sup>

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
- 4) Menentukan bentuk perjanjiannya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Berdasarkan asas kebebasan berkontrak para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian dan menentukan sendiri isi perjanjian, tetapi perlu dipahami bahwa kebebasan yang dimaksud bukan dalam artian sebebaskan-bebasnya. Perjanjian yang dibuat tidak boleh melanggar batasan-batasan yang berlaku, yaitu ketentuan peraturan perundang-undangan,

---

<sup>67</sup> Lihat ketentuan Pasal 1338 ayat (1) BW.

<sup>68</sup> Salim H.S, *et al.*, 2008, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 2.

ketertiban umum, dan kesusilaan.

Di negara-negara yang menganut *common law system*, asas ini dibatasi dengan berbagai peraturan perundang-undangan dan *public policy*. Sementara di Indonesia pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak melalui peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>69</sup>

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) BW yang mengatur bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas ini dapat dimaknai bahwa para pihak dalam membuat perjanjian terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut, karena dalam perjanjian terdapat janji-janji yang harus dipenuhi yang mengikat para pihak seperti undang-undang.<sup>70</sup> Berdasarkan asas ini perjanjian yang dibuat oleh para pihak memiliki kekuatan mengikat dan para pihak memiliki keterikatan moral untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

d. Asas Personalitas/ Kepribadian

Asas personalitas adalah asas yang mengatur bahwa

---

<sup>69</sup> Muhammad Teguh Pangestu, *Op. Cit.*, hlm. 86-87.

<sup>70</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Press, hlm. 4-5.

seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perorangan saja.

Asas ini terkandung dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pasal 1315 BW mengatur bahwa “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.”

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat dimaknai bahwa seseorang hanya dapat mengadakan perjanjian untuk dirinya, tidak untuk orang lain. Sementara Pasal 1340 BW mengatur bahwa “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Ketentuan pasal tersebut dapat dimaknai bahwa segala perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, tidak mengikat pihak ketiga yang bukan merupakan para pihak dalam perjanjian. Menurut J. Satrio, perjanjian hanya meletakkan kewajiban-kewajiban pada para pihak saja.<sup>71</sup>

Namun terhadap 2 (dua) ketentuan pasal tersebut terdapat pengecualian sebagaimana dapat dimaknai dalam Pasal 1317 BW yang mengatur bahwa:

“Lagi pun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak

---

<sup>71</sup> J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian (Buku II)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 143.

boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan kehendak mempergunakannya.”

e. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik termuat di dalam Pasal 1338 ayat (3) BW yang mengatur bahwa “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Asas iktikad baik dalam bahasa Inggris disebut *in good faith*, sementara dalam bahasa Belanda disebut *tegoeder trouw*. Menurut pendapat Subekti, iktikad baik merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.<sup>72</sup> Semula beberapa pakar berpendapat bahwa asas iktikad baik bersifat subjektif, kemudian di Belanda khususnya dalam BW yang baru (*Nieuwe Burgerlijk Wetboek*) penafsiran terhadap asas ini berkembang pula. Perkembangan tersebut menggeser pemahaman subjektifitas dalam asas tersebut menjadi objektif. Di dalam asas iktikad baik terkandung juga kepatutan dan kepantasan (*redelijkheid en billijkheid*). Dengan demikian asas iktikad baik bukan hanya terdapat dalam hati nurani dan kesadaran para pihak, melainkan juga dalam pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian harus mengindahkan norma kepatutan dan kepantasan.<sup>73</sup>

Asas iktikad baik menandakan bahwa para pihak dalam melaksanakan perjanjian menaruh kepercayaan atas niat baik

---

<sup>72</sup> Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 41.

<sup>73</sup> Anita D.A. Kolopaking, 2013, *Asas Iktikad Baik dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*, Alumni: Bandung, hlm. 86-87.

para pihak. Asas ini sangat penting dalam tahap pelaksanaan perjanjian dan harus ada dalam setiap perjanjian, baik dalam tahap pra-kontraktual maupun tahap post-kontraktual.

Selain kelima asas yang telah disebutkan di atas, terdapat 8 (delapan) asas hukum perikatan nasional yang dibahas dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17-19 Desember 1985. Kedelapan asas tersebut meliputi:<sup>74</sup>

1. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Asas kepercayaan memiliki makna dalam hal seseorang membuat perjanjian dengan pihak lain, maka para pihak memiliki kepercayaan (*trust*) bahwa masing-masing dari mereka akan memenuhi prestasi yang telah perjanjikan.

2. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum memiliki makna bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian memiliki persamaan derajat di hadapan hukum, di mana para pihak mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama. Walaupun para pihak memiliki perbedaan dalam beberapa hal (misalnya kepercayaan, kekuasaan, jabatan, bangsa, lainnya), tetapi dalam perjanjian

---

<sup>74</sup> Salim H.S, 2015, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 13-14. Lihat pula Muhammad Teguh Pangestu, *Op. Cit*, hlm. 92-95. Lihat pula H. Joni Emirzon dan Muhamad Sadi Is, *Op. Cit*, hlm. 43-44.

para pihak memiliki derajat yang sama tanpa memperhatikan perbedaan.

### 3. Asas Keseimbangan

Keseimbangan merupakan salah satu asas yang penting dalam rangka mewujudkan perlindungan dan keadilan bagi para pihak yang membuat perjanjian. Asas ini menghendaki para pihak harus memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditor dan debitor memiliki kedudukan yang seimbang, di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban. Dalam hal ini, kreditor berhak untuk menuntut prestasi dan apabila diperlukan debitor dapat menuntut prestasi dari kekayaan debitor. Namun di sisi lain, kreditor dan debitor memiliki beban untuk melaksanakan perjanjian dengan iktikad baik.

Walaupun asas ini pada dasarnya memberikan kedudukan yang seimbang antara para pihak, akan tetapi kenyataannya tidak selalu demikian. Sering kali dalam suatu perjanjian timbal balik, posisi antara para pihak tidak seimbang, dalam artian posisi para pihaknya berat sebelah.

### 4. Asas Kepastian Hukum

Dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus terkandung kepastian hukum. Kepastian hukum tercermin dari kekuatan mengikat suatu perjanjian, yaitu sebagai undang-

undang bagi para pihak yang membuatnya.

#### 5. Asas Moral

Asas moral tampak jelas dalam perikatan wajar, di mana seseorang yang melakukan perbuatan sukarela tidak menimbulkan hak baginya untuk menuntut kontraprestasi dari debitor. Hal ini juga tampak dalam *zaakwaarneming*, di mana seseorang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral). Seseorang yang melakukan perbuatan sukarela tersebut tidak memiliki kewajiban hukum untuk menyelesaikan perbuatannya dengan baik. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

#### 6. Asas Kepatutan

Asas kepatutan terkandung dalam Pasal 1339 BW yang mengatur bahwa:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Asas kepatutan berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut Mariam Darus Badruzaman, asas ini ditentukan oleh rasa keadilan di dalam masyarakat.<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2014, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, hlm. 94.

Asas ini perlu dikaitkan dengan nilai-nilai kepatutan yang hidup dan berkembang di dalam masyarakat, sehingga mampu mencerminkan nilai-nilai keadilan di dalam masyarakat.

#### 7. Asas Kebiasaan

Asas ini terkandung dalam Pasal 1339 jo. Pasal 1347 BW.

Pasal 1339 BW mengatur:

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Selanjutnya dalam Pasal 1347 BW mengatur bahwa “Hal-hal yang, menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan, dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.”

Pada dasarnya asas ini mengandung makna bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas diatur, melainkan juga hal-hal yang menurut keadaan atau kebiasaan lazim dilakukan.

#### 8. Asas Perlindungan (*Protection*)

Asas perlindungan mengandung makna bahwa para pihak yang terkait dalam perjanjian harus memperoleh perlindungan hukum, para pihak harus dilindungi kepentingannya.

## B. Uraian mengenai Perjanjian Jual Beli

### 1. Pengaturan Perjanjian Jual Beli dalam Perundang-Undangan

Perjanjian jual beli adalah perjanjian yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia. Pengaturan jual beli dalam peraturan perundang-undangan diatur sesuai dengan jenis bendanya. Dalam hal bendanya berupa benda bergerak, maka pengaturan jual belinya diatur dalam BW, sedangkan apabila bendanya benda tidak bergerak, maka diatur dalam UUPA.<sup>76</sup>

#### a. Jual Beli dalam BW

Jual beli dalam bahasa Belanda diartikan sebagai *koop en verkoop*, di mana kata *koop* diterjemahkan dalam bahasa Indonesia menjadi “membeli”, sementara kata *verkoop* diterjemahkan menjadi “menjual”. Ketentuan mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 BW. Definisi mengenai jual beli dapat ditemukan dalam Pasal 1457 BW yang mengatur bahwa “Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, tergambar dengan jelas bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik. Hal ini sedikit berbeda dengan istilah jual beli dalam bahasa Inggris yang disebut *sale* yang apabila diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia

---

<sup>76</sup> Sejak berlakunya UUPA, maka ketentuan Buku II, III, dan IV BW sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya tidak berlaku lagi.

menjadi “menjual”. Istilah *sale* kurang menggambarkan perjanjian timbal balik karena lebih menekankan pada pihak penjual yang menjual barang. Definisi jual beli yang diatur dalam *Section 2(1) of UK Sale of Goods Act 1979* adalah:<sup>77</sup>

“*A contract of sale of goods is a contract by which the seller transfers or agrees to transfer the property in goods to the buyer for a money consideration, called the price.*”

*UK Sale of Goods Act* mengatur bahwa perjanjian jual beli (*contract of sale*) pada dasarnya dapat berupa, *sale (actual sale)* dan *agreement to sell*. Perbedaan di antara keduanya adalah dalam *sale*, perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak disertai dengan penyerahan hak milik atas benda dari penjual kepada pembeli.<sup>78</sup> Sementara dalam *agreement to sell*, penyerahan hak milik atas benda terjadi pada suatu waktu yang akan datang atau bergantung pada suatu syarat yang harus dipenuhi di kemudian hari. *Agreement to sell* baru akan menjadi *sale (actual sale)* apabila telah lewat waktunya atau terpenuhinya syarat-syarat yang menjadi dasar pengalihan benda tersebut.<sup>79</sup> Patut pula diperhatikan *Rule 1 Article 18 of UK Sale of Goods Act 1979* bahwa dalam hal *contract of sale* tidak terdapat syarat mengenai keadaan barang yang diserahkan, maka hak milik atas barang tersebut beralih kepada pembeli pada saat perjanjian dibuat, tanpa memperhatikan apakah terjadi penundaan pada waktu

---

<sup>77</sup> National Archives, *Sale of Goods Act 1979*, URL: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1979/54>, diakses pada 18 Januari 2024 pukul 11.44 WITA.

<sup>78</sup> Lihat *Article 2(4) UK Sale of Goods Act 1979*.

<sup>79</sup> Lihat *Article 2(5) dan (6) UK Sale of Goods Act 1979*.

pembayaran dan/atau waktu penyerahan.<sup>80</sup>

Berdasarkan ketentuan pasal ini dapat dimaknai bahwa dalam *UK Sales of Goods Act* perpindahan hak milik atas barang terjadi bersamaan dengan terjadinya perjanjian jual beli. Hak milik atas barang telah beralih dalam perjanjian jual beli, sehingga penyerahan (*delivery*) hanya sekadar penyerahan kekuasaan belaka (*feitelijke levering*) saja. Berbeda halnya dengan BW yang menganut bahwa perjanjian jual beli bersifat obligatoir, di mana perjanjian jual beli melahirkan hak dan kewajiban bagi pihak penjual dan pembeli, tetapi tidak serta merta menimbulkan perpindahan hak milik atas barang dari penjual kepada pembeli. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 BW bahwa “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.”

Hak milik baru beralih ketika dilakukan penyerahan (*levering*), di mana penyerahan yang dimaksud dapat dimaknai sebagai perbuatan yuridis untuk memindahkan hak milik (*transfer of ownership*).<sup>81</sup> Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1475 BW bahwa “penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli.” Menurut para pakar di Belanda, selain *obligatoir overeenkomst* dikenal adanya *zakelijke overeenkomst* yang dimaknai sebagai penyerahan (*levering*), yaitu perjanjian tahap kedua antara

---

<sup>80</sup> Lihat *Rule 1 Article 18 Sale of Goods Act 1979*.

<sup>81</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 67.

penjual dan pembeli yang bertujuan untuk memindahkan hak milik atas barang dari penjual kepada pembeli.<sup>82</sup>

Untuk dapat mengetahui kapan lahirnya perjanjian jual beli, maka perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1458 BW yang mengatur bahwa:

“Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Berdasarkan ketentuan pasal di atas, perjanjian jual beli telah lahir ketika penjual dan pembeli telah sepakat mengenai benda dan harganya, walaupun belum ada penyerahan benda yang menjadi objek jual beli ataupun pembayaran harga benda. Dengan demikian dapat dimaknai bahwa perjanjian jual beli termasuk perjanjian konsensual karena dengan tercapainya sepakat antara pihak penjual dan pembeli mengenai unsur esensialia (dalam hal ini barang dan harga), maka telah lahirlah perjanjian jual beli.

Menurut Salim H.S, terdapat beberapa unsur dalam perjanjian jual beli, yaitu:<sup>83</sup>

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual

---

<sup>82</sup> Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 11.

<sup>83</sup> Salim H.S, 2015, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 49.

dan pembeli.

Dalam perjanjian jual beli terdapat dua pihak, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik, di mana masing-masing pihak memperoleh hak dan memikul kewajiban. Dalam jual beli pihak penjual berhak memperoleh harga atas benda yang dijualnya, sementara di sisi lain penjual memiliki kewajiban pokok yaitu menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan kepada pembeli dan menanggung atau menjamin kenikmatan tentram atas barang yang diperjualbelikan serta menanggung adanya cacat-cacat tersembunyi. Di sisi lain, pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang pada waktu dan tempat yang ditentukan perjanjian.

#### b. Jual Beli dalam Hukum Agraria

Dengan lahirnya UUPA yang dengan tegas mencabut ketentuan Buku II BW sepanjang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, maka terciptalah unifikasi hukum agraria nasional. Menurut Sri Soedewi, terdapat ketentuan di luar Buku II yang walaupun tidak secara tegas dicabut atau dinyatakan tidak berlaku, tetapi tidak berlaku lagi, misalnya ketentuan Buku III (mengenai jual beli tanah, sewa menyewa tanah, dll) dan Buku IV BW (Pasal 1955 dan Pasal 1963 BW mengenai syarat-syarat perolehan *eigendom* melalui *verjaring*), karena segala yang berkaitan dengan tanah telah diatur

husus dalam UUPA sehingga ketentuan pasal-pasal tersebut tidak berlaku lagi.<sup>84</sup>

Pengaturan jual beli dalam UUPA diatur dalam Pasal 26 ayat (1)

UUPA mengatur bahwa:

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Penyerahan hak milik atas tanah yang diatur dalam Pasal 26 ayat

(1) UUPA kemudian diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam perkembangannya, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah telah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Hal ini sejalan dengan tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan

---

<sup>84</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 7.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan  
Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat  
Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- “(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. jual beli
  - b...
  - c...
  - ...”

Penyerahan hak milik terhadap tanah berikut bangunan atau benda-benda lain yang berada di atasnya, terjadi pada waktu dibuatnya akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>85</sup> Jual beli tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, di mana akta jual beli tersebut merupakan akta otentik. Akta tersebut kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan dalam buku tanah yang bersangkutan yang sifatnya terbuka untuk umum, untuk memenuhi asas publisitas (agar masyarakat dapat mengetahui bahwa pembeli telah menjadi pemegang hak yang baru). Setelah itu baru diterbitkan sertifikat sebagai tanda bukti hak.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 71-72. Lihat pula Tahir Tungadi, *Hukum Benda*, Lembaga Penelitian Universitas Hasanuddin, Proyek Diklat Tahun 1975/1976, hlm. 38-39.

<sup>86</sup> Aartje Tehupeiory, 2012, *Pentingnya Pendaftaran Tanah*, Depok: Raih Asa Sukses, hlm. 40-41.

## 2. Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali

Jual beli dengan hak membeli kembali dalam bahasa Inggris disebut *sale with right to repurchase* atau dalam bahasa Belanda disebut *recht van wederinkoop*. Jual beli dengan hak membeli kembali pada dasarnya merupakan perjanjian jual beli, tetapi diikuti janji bahwa penjual akan membeli kembali benda tersebut sesuai harga asal dengan disertai penggantian biaya-biaya lain yang dikeluarkan oleh pembeli.<sup>87</sup>

Definisi mengenai jual beli dengan hak membeli kembali dapat ditemukan dalam Pasal 1519 BW yang mengatur bahwa:

“Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, di mana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532.”

Hak membeli kembali tidak boleh diperjanjikan untuk jangka waktu yang lebih lama dari 5 (lima) tahun. Dalam hal para pihak memperjanjikan hak membeli kembali untuk jangka waktu yang lebih lama dari 5 (lima) tahun, maka jangka waktu yang berlaku tetap sampai 5 (lima) tahun.<sup>88</sup> Apabila penjual tidak mengajukan tuntutan untuk membeli kembali dalam jangka waktu yang ditetapkan, maka pembeli tetap menjadi pemilik barang yang telah dibelinya.<sup>89</sup> Dengan kata lain, pembeli dalam jual beli dengan hak membeli kembali memperoleh hak milik atas barang yang dibeli dengan memikul kewajiban untuk sewaktu-

---

<sup>87</sup> Moch. Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Bandung: PT. Refika Aditama, hlm. 95.

<sup>88</sup> Lihat ketentuan Pasal 1520 BW.

<sup>89</sup> Lihat ketentuan Pasal 1521 BW.

waktu (dalam jangka waktu yang diperjanjikan) menyerahkan kembali barangnya kepada penjual. Pembeli baru menjadi pemilik tetap setelah jangka waktu yang diperjanjikan telah lewat.<sup>90</sup>

Dalam hal dibuat perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, maka benda tidak boleh dialihkan kepada pihak ketiga dengan pertimbangan bahwa pembeli setiap waktu dapat dituntut untuk menyerahkan kembali barang tersebut kepada penjual. Namun apabila objek perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah benda bergerak dan telah dialihkan kepada pihak ketiga, maka pihak ketiga (pembeli kedua) yang membeli dengan itikad baik akan dilindungi berdasarkan Pasal 1977 BW.<sup>91</sup>

Berbeda halnya apabila benda tersebut menyangkut benda tidak bergerak. Berdasarkan ketentuan Pasal 1523 BW, dalam hal ini penjual yang telah meminta diperjanjikannya kekuasaan untuk membeli kembali barang yang dijual, boleh menggunakan haknya itu terhadap seorang pembeli kedua, meskipun dalam perjanjian jual beli kedua itu tidak disebutkan tentang adanya janji tersebut. Dengan demikian, janji untuk membeli kembali yang telah diadakan demi kepentingan penjual itu harus ditaati oleh pihak ketiga.<sup>92</sup>

---

<sup>90</sup> Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 29.

<sup>91</sup> *Ibid.*

<sup>92</sup> *Ibid*, hlm. 29.

### 3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

#### a. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering kali disebut juga dengan istilah Pengikatan Jual Beli (PJB). Menurut Sudikno Mertokusumo, PPJB merupakan penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris untuk mengatasi persoalan-persoalan konkrit sehubungan dengan pelaksanaan jual beli hak atas tanah.<sup>93</sup> Oleh karena itu, ketentuan mengenai PPJB tidak ditemukan pengaturannya dalam BW, melainkan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman beserta peraturan turunannya yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk Rumah Umum dan Satuan Rumah Susun Umum. Meskipun demikian pengaturan mengenai PPJB di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat lebih mengatur persoalan PPJB antara pengembang (*developer*) dengan konsumen dalam

---

<sup>93</sup> Fitri Susanti, 2008, *Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, hlm. 47-48, URL: <http://eprints.undip.ac.id/17438/>, diakses pada 19 Januari 2024 pukul 11.42 WITA.

transaksi jual beli rumah.

Definisi mengenai PPJB diatur dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu:

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan Notaris.”

Dalam PPJB terdapat satu orang atau lebih mengikatkan diri untuk menjual suatu benda kepada orang/ pihak lain, yang mana terjadi perjanjian pengikatan saja sementara jual belinya belum dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Benda yang dimaksud dapat berupa benda bergerak atau tidak bergerak, maupun benda berwujud atau tidak berwujud. Namun yang umumnya terjadi dalam masyarakat adalah perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.<sup>94</sup>

Menurut Subekti, PPJB adalah perjanjian antara pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli, antara lain sertifikat hak atas tanah masih dalam proses atau atau belum terjadi pelunasan harga.<sup>95</sup> PPJB digunakan untuk memudahkan

---

<sup>94</sup> I Made Hendra Kusuma, 2021, *Problematik Notaris Dalam Praktik*, Bandung: Alumni, hlm. 21.

<sup>95</sup> Udin Narsudin, 2022, *QnA Substansi Notaris dan PPAT Dalam Praktik*, Makassar: PT. Nas Media Pustaka, hlm. 40.

para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah yang belum memenuhi persyaratan, seperti persyaratan tentang obyek jual belinya yaitu sertifikat hak atas tanah sebagai tanda bukti sah hak atas tanah, pembayaran harga, pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) apabila tertunggak, dan pembayaran pajak oleh penjual dan pembeli. Apabila syarat di atas telah terpenuhi maka proses jual beli dapat dilakukan di hadapan PPAT untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB).<sup>96</sup>

Menurut Udin Narsudin, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang bebas di mana isinya mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.<sup>97</sup> Secara umum PPJB memuat kesepakatan penjual untuk menjual kepada pembeli suatu hak atas tanah disertai pembayaran yang dilakukan oleh penjual, kapan waktu yang disepakati untuk dilakukan jual beli di hadapan PPAT yang berwenang, serta syarat-syarat lainnya yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>98</sup>

#### b. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Eksistensi dari PPJB didasarkan pada tuntutan dan kebutuhan masyarakat dan tidak diatur secara khusus dalam BW, sehingga

---

<sup>96</sup> Alfiansyah, 2015, *Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah yang Dibuat Oleh Notaris*, Brawijaya Law Student Journal, hlm. 10, URL: <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1322>, diakses pada 19 Januari 2024 pukul 13.22 WITA.

<sup>97</sup> Udin Narsudin, 2022, *QnA Substansi Notaris dan PPAT Dalam Praktik*, Makassar: PT. Nas Media Pustaka, hlm. 40.

<sup>98</sup> I Made Hendra Kusuma, *Loc. Cit.*

tergolong perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian tidak bernama menunjukkan bahwa perjanjian tersebut tidak diatur secara khusus dalam BW melainkan lahir dan berkembang karena kebutuhan masyarakat, misalnya sewa beli, fidusia, dan lain-lain. Berbeda halnya dengan perjanjian bernama (*nominaat*) yang diatur di dalam BW, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan seterusnya yang diatur dalam Bab V hingga Bab XVIII Buku III BW.<sup>99</sup>

Dalam pelaksanaannya, PPJB tunduk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 BW, termasuk kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjiannya. Dalam hal ini para pihak dapat memilih untuk membuat PPJB dengan akta otentik atau surat di bawah tangan.<sup>100</sup> Bentuk PPJB dalam akta otentik atau surat di bawah tangan sangat menentukan kekuatan pembuktian dari PPJB itu sendiri. Meskipun demikian, umumnya PPJB dibuat di hadapan Notaris demi menjamin kepastian hukum atas perjanjian yang dibuat oleh para pihak serta memudahkan dalam rangka pembuktian di kemudian hari.

#### a. Akta Otentik

Penjelasan mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 1868 BW

yaitu:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di

---

<sup>99</sup> Pembedaan antara perjanjian bernama dan tidak bernama didasarkan pada ketentuan Pasal 1319 BW.

<sup>100</sup> BW menggunakan istilah akta di bawah tangan (lihat rujukan Pasal 1874 BW), sementara Undang- Jabatan Notaris menggunakan istilah surat di bawah tangan (lihat rujukan Pasal 15 ayat (2) huruf a UUN).

mana akta dibuatnya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 BW, suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum;
2. Dibuat sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang;
3. Dibuat di tempat di mana pejabat umum berwenang untuk membuat akta tersebut.

Berkaitan dengan hal tersebut, perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN yang mengatur bahwa “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.”

Kemudian merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN yang mengatur bahwa:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Berdasarkan ketentuan pasal-pasal di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa akta yang dibuat oleh Notaris selaku pejabat umum merupakan akta otentik.

#### b. Surat di bawah tangan

Surat di bawah tangan dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah *deed under the hand*, dalam bahasa Belanda disebut *akte*

*onder de hand*. Surat di bawah tangan adalah surat yang dibuat oleh para pihak saja, tanpa perantaraan pejabat umum.<sup>101</sup> Ketentuan mengenai surat di bawah tangan diatur dalam Pasal 1874 ayat (1) BW bahwa:

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.”

Meskipun dalam ketentuan pasal di atas jelas mengatur bahwa surat di bawah tangan dibuat tanpa perantaraan pejabat umum, akan tetapi dalam hal tertentu surat di bawah tangan dapat melibatkan pejabat umum. Terdapat beberapa jenis surat di bawah tangan:<sup>102</sup>

- a. Surat di bawah tangan di mana para pihak menandatangani perjanjian di atas meterai tanpa keterlibatan pejabat umum;
- b. Surat di bawah tangan di mana para pihak menandatangani perjanjian dan penandatanganan tersebut disaksikan dan disahkan oleh notaris/pejabat yang berwenang atau surat di bawah tangan yang dilegalisasi;
- c. Surat di bawah tangan di mana para pihak menandatangani perjanjian untuk kemudian dibawa dan

---

<sup>101</sup> Salim H.S, 2022, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk, dan Minuta Akta*, Depok: Rajawali Press, hlm. 24.

<sup>102</sup> *Ibid.*

didaftarkan pada notaris yang berwenang atau surat di bawah tangan yang dibukukan (*waarmerking*);

Legalisasi adalah pengesahan dari surat-surat yang dibuat di bawah tangan di mana para pihak yang membuat surat tersebut datang di hadapan Notaris, dan setelah Notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut kemudian surat tersebut ditandatangani oleh para pihak dan didaftarkan dalam buku khusus oleh Notaris.<sup>103</sup> Dengan demikian, dalam legalisasi tanggal penandatanganan para pihak dalam akta dengan tanggal pengesahan oleh Notaris sama.

Menurut Komar Kartasasmita, legalisasi merupakan kewenangan Notaris untuk menerangkan dan menjelaskan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak, akan tetapi penandatanganannya dilakukan di hadapan Notaris.<sup>104</sup> Kewenangan Notaris dalam melakukan legalisasi surat di bawah tangan diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN, yaitu “Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan tanggal kepastian surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.”

Menurut Tan Thong Kie, legalisasi terhadap akta di bawah

---

<sup>103</sup> Cita Astungkoro Sukmawirawan, *et al.*, 2014, *Kekuatan Pembuktian Legalisasi dan Waarmerking Akta Dibawah Tangan oleh Notaris*, hlm. 3, URL: <https://repository.unej.ac.id/handle/123456789/56137>, diakses pada 20 Januari 2024, pukul 11.05 WITA.

<sup>104</sup> Aziza Adlien Nabila, *Kewenangan Notaris Berkaitan Dengan Surat Pernyataan Oper Hak Atas Tanah Garapan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 122 PK/Pdt/2019)*, Indonesian Notary, Vol. 2, No. 3, hlm. 66-67, URL: <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1333&context=notary>, diakses pada 20 Januari 2024, pukul 09.37 WITA.

tangan memiliki makna: <sup>105</sup>

1. tanggal dan tandatangannya adalah pasti;
2. karena isi akta dijelaskan oleh Notaris, maka penanda tangan tidak dapat mengatakan bahwa dirinya tidak memahami apa yang ditandatangani;
3. penandatanganan adalah benar orang yang namanya tertulis dalam keterangan tersebut.

*Waarmerking* merupakan perbuatan hukum Notaris yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk mencatat dan mendaftarkan surat di bawah tangan yang telah dibuat oleh para pihak dalam sebuah buku khusus yang dibuat oleh Notaris.<sup>106</sup> Kewenangan Notaris dalam melakukan *waarmerking* surat di bawah tangan terdapat pada Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN, yaitu “Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.”

Dalam *waarmerking*, pihak yang berkepentingan membawa surat yang telah ditandatangani ke notaris untuk di daftarkan dalam buku khusus.<sup>107</sup> Tanggal surat dalam *waarmerking* bisa saja tidak sama dengan tanggal pendaftaran pada buku khusus oleh Notaris karena para pihak telah menandatangani akta tersebut sebelum

---

<sup>105</sup> Tan Thong Kie, 2011, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, hlm. 520.

<sup>106</sup> Rayi Kharisma Rajib dan Rouli Anita Velentina, *Kekuatan Mengikat Akta di Bawah Tangan yang di Waarmerking*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 10, No. 7, 2022, hlm. 1694, URL: <https://doi.org/10.24843/KS.2022.v10.i07.p19>, diakses pada 27 April 2024, pukul 19.42 WITA.

<sup>107</sup> Fitri Susanti, 2008, *Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, hlm. 47-48, URL: <http://eprints.undip.ac.id/17438/>, diakses pada 19 Januari 2024 pukul 11.42 WITA.

didaftarkan ke Notaris.<sup>108</sup> Dengan demikian, dalam *waarmerking* tidak terdapat kepastian mengenai tanggal penandatanganannya dan siapa yang menandatangani surat di bawah tangan tersebut.<sup>109</sup> Meskipun demikian, hak dan kewajiban para pihak dalam *waarmerking* telah lahir pada saat penandatanganan surat oleh para pihak, bukan pada saat pendaftaran kepada Notaris.<sup>110</sup>

*Waarmerking* kurang pasti dibandingkan dengan legalisasi, karena pada *waarmerking* baik tanggal, tanda tangan, dan isi surat tersebut tidak dibuat dan diketahui oleh Notaris.<sup>111</sup> Dalam *waarmerking*, Notaris tidak bertanggung jawab atas keabsahan tanda tangan para pihak yang tercantum dalam surat tersebut, melainkan hanya sebatas bahwa surat tersebut pernah didaftarkan di Notaris sebagai pembuktian bagi para pihak.<sup>112</sup> Sementara dalam legalisasi, Notaris wajib bertanggung jawab atas kebenaran para penghadap yang datang ke hadapan Notaris dan pembubuhan tanda tangannya di hadapan Notaris.<sup>113</sup>

---

<sup>108</sup> Irma Devita, *Legalisasi atau Waarmerking*, URL: <https://irmadevita.com/2012/legalisasi-dan-waarmerking/>, diakses pada 20 Januari 2024, pukul 11.26 WITA

<sup>109</sup> Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 152-153.

<sup>110</sup> Habib Adjie, 2022, *Memahami dan Menerapkan: Covernote, Legalisasi, Waarmerking dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, hlm. 42.

<sup>111</sup> Sidah, 2010, *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris*, Tesis, Magister Kenotariatan, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, hlm. 56, URL: <http://eprints.undip.ac.id/23773/1/SIDAH.pdf>, diakses pada 21 Januari 2024, pukul 11.48 WITA.

<sup>112</sup> Habib Adjie, *Op. Cit.*

<sup>113</sup> *Ibid.*, hlm. 39.

### c. Jenis-Jenis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Berdasarkan jenisnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terbagi menjadi dua, yaitu:<sup>114</sup>

#### 1. PPJB tidak lunas

PPJB tidak lunas dibuat karena harga/ nilai transaksi dalam jual beli hak atas tanah belum lunas dibayar. PPJB ini dilakukan untuk mengikat (calon) penjual agar tidak mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada orang/pihak lain selain (calon) pembeli sampai jangka waktu pelunasan sebagaimana diperjanjikan. Dalam hal ini (calon) pembeli juga terikat untuk melunasi segala biaya yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

#### 2. PPJB lunas

Dalam PPJB lunas, biaya jual beli hak atas tanah sudah dilunasi, tetapi terdapat keadaan yang menyebabkan belum dapat dilaksanakannya pembuatan AJB di hadapan PPAT, misalnya karena sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sedang dalam proses penerbitan di kantor pertanahan, sertifikat hak atas tanah sedang dalam proses roya di kantor pertanahan, pemecahan sertifikat, dan lainnya.

Kebanyakan dalam PPJB lunas selalu diikuti dengan pembuatan kuasa untuk menjual oleh pihak penjual (pemberi kuasa). Kuasa untuk menjual pada dasarnya bertujuan untuk memberi kepastian hukum

---

<sup>114</sup> I Made Hendra Kusuma, *Op. Cit*, hlm. 21-22.

kepada pihak pembeli dalam PPJB lunas.<sup>115</sup> Pada dasarnya kuasa untuk menjual berisi pemberian kuasa kepada pembeli (penerima kuasa) untuk menguasai dan menggunakan, serta bertindak untuk dan atas nama penjual untuk menjual, melepaskan, atau mengalihkan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, termasuk menandatangani AJB untuk dan atas nama penjual. Atas dasar kuasa untuk menjual tersebut, penerima kuasa (pembeli) dapat menghadap sendiri ke PPAT untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli AJB untuk dan atas nama penjual (selaku kuasa penjual) dan atas nama pembeli (untuk dirinya sendiri), tanpa perlu adanya kehadiran penjual.

Pemberian kuasa oleh pihak penjual kepada pihak pembeli umumnya tidak dapat dicabut kembali, sehingga hal tersebut sering kali dimaknai sebagai kuasa mutlak.<sup>116</sup> Penjelasan mengenai kuasa mutlak diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yaitu:<sup>117</sup>

“Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan

---

<sup>115</sup> Ni Kadek Mekar Sari, *et.al.*, *Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas Dengan Akta Notaris*, *Syntax Literate*, Vol. 7, No. 2, Februari 2022, hlm. 862, URL: <https://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntax-literate/article/view/6327/3599>, diakses pada 27 April 2024 pukul 09.58 WITA.

<sup>116</sup> Fitri Susanti, 2008, *Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris di Jakarta Timur*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, hlm. 56, URL: [http://eprints.undip.ac.id/17438/1/FITRI\\_SUSANTI.pdf](http://eprints.undip.ac.id/17438/1/FITRI_SUSANTI.pdf), diakses pada 21 Januari 2024, pukul 11.18 WITA.

<sup>117</sup> Lihat diktum kedua Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.”

Pada dasarnya, Instruksi Menteri tersebut melarang adanya penggunaan kuasa mutlak yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa sebagai bukti pemindahan hak atas tanah.

Selain itu, larangan penggunaan kuasa mutlak juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur bahwa PPAT wajib menolak untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dalam hal salah satu pihak atau para pihak bertindak atas kuasa mutlak yang berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.<sup>118</sup>

### **C. Uraian mengenai Perjanjian Pinjam Meminjam Uang**

#### **1. Perjanjian Pinjam Meminjam Uang**

Perjanjian pinjam meminjam uang merupakan bagian dari perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 BW.

Di mana Pasal 1754 BW mengatur bahwa

“Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dengan jenis dan mutu yang sama pula.”

Ketentuan Pasal 1754 BW tidak secara tegas mengatur

---

<sup>118</sup> Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

mengenai pinjam meminjam uang, akan tetapi secara implisit dapat dimaknai pada objeknya yang terkhusus pada barang-barang yang habis karena pemakaian sehingga mencakup pula uang.

Apabila ketentuan Pasal 1754 BW ditafsirkan secara gramatikal, maka terdapat dua pihak dalam perjanjian pinjam meminjam uang, yaitu Pihak yang meminjamkan dan Pihak yang meminjam.

1. Pemberi Pinjaman (kreditor) yaitu pihak yang memberi pinjaman. Menurut KBBI yang dimaksud dengan kreditor adalah yang berpiutang; yang memberikan kredit; penagih.<sup>119</sup>
2. Penerima Pinjaman (debitur) yaitu pihak yang menerima pinjaman. Menurut KBBI yang dimaksud dengan debitur adalah orang atau lembaga yang berutang kepada orang atau lembaga lain.<sup>120</sup>

Baik pemberi pinjaman atau penerima pinjaman dapat berupa orang atau badan hukum. Istilah perjanjian pinjam meminjam uang sering kali disebut juga dengan perjanjian kredit, dalam hal kreditor atau pemberi pinjamannya adalah Bank atau Perusahaan pembiayaan.

Dalam perjanjian pinjam meminjam uang tidak ditentukan formalitas atau bentuknya, sehingga bergantung pada kebebasan para pihak untuk menuangkan perjanjian tersebut secara tertulis atau tidak

---

<sup>119</sup> KBBI, *Kreditor*, URL: <https://kbbi.web.id/kreditor>, diakses pada 20 November 2023 pukul 10.31 WITA.

<sup>120</sup> KBBI, *Debitur*, URL: <https://kbbi.web.id/debitur>, diakses pada 20 November 2023 pukul 10.35 WITA.

tertulis. Apabila dalam bentuk tertulis maka para pihak bebas menentukan apakah menggunakan akta otentik atau cukup dengan surat di bawah tangan. Walaupun perjanjian pinjam meminjam uang tetap sah dibuat secara lisan, akan tetapi sebaiknya dibuat dengan tertulis untuk memudahkan pembuktian bahwa benar telah terjadi perjanjian pinjam meminjam uang. Namun dalam perjanjian kredit yang salah satu pihaknya adalah Bank atau Perusahaan Pembiayaan, umumnya menggunakan bentuk perjanjian tertulis yang bersifat baku (*standard contract*), di mana isinya ditentukan oleh satu pihak sementara pihak lain yang memiliki posisi lemah hanya dapat menerima begitu saja. Dalam perjanjian baku, umumnya isi kontrak dirancang untuk menguntungkan posisi dari pihak yang membuat perjanjian.

## 2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang

Pinjam meminjam uang merupakan perjanjian timbal balik, di mana pihak pemberi pinjaman/ kreditor dan penerima pinjaman/ debitor memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Berikut diuraikan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian pinjam meminjam uang.

### a. Hak & Kewajiban Pemberi Pinjaman/ Kreditor

Kewajiban pemberi pinjaman/ kreditor terdapat dalam Pasal 1759 sampai dengan Pasal 1762 BW. Walaupun tidak diatur dalam BW, tetapi kewajiban utama dari pemberi pinjaman dalam perjanjian pinjam meminjam uang adalah menyerahkan sejumlah uang kepada

penerima pinjaman/ debitor. Selain itu, berdasarkan Pasal 1759 BW, kreditor tidak dapat meminta kembali uang yang telah dipinjamkannya sebelum berakhirnya jangka waktu yang diperjanjikan dalam pinjam meminjam uang.

Terdapat kemungkinan pula adanya perjanjian pinjam meminjam uang yang tidak menentukan jangka waktu pengembalian. Dalam hal tidak tentukan jangka waktu dalam perjanjian pinjam meminjam uang dan kreditor telah menuntut pengembalian uangnya, sementara debitor belum mampu untuk membayar utang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1760 BW hakim berwenang untuk memberi kelonggaran kepada debitor untuk membayar utangnya.

Dalam hal perjanjian pinjam meminjam uang ditentukan bahwa debitor akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, maka hakim berdasarkan Pasal 1761 BW berwenang untuk menentukan waktu pengembalian pinjaman setelah mempertimbangkan keadaan debitor dan kreditor.

**b. Hak & Kewajiban Penerima Pinjaman/Debitor**

Kewajiban utama penerima pinjaman/ debitor dalam perjanjian pinjam meminjam uang terdapat dalam Pasal 1763 BW, yaitu membayar utangnya dalam jumlah dan kondisi yang sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam hal diperjanjikan adanya bunga dalam perjanjian pinjam meminjam uang, maka debitor

berkewajiban pula untuk membayar bunga atas pinjamannya itu.

Mekanisme pembayaran utang didasarkan pada perjanjian pinjam meminjam uang antara debitor dan kreditor. Dalam hal nilai pinjamannya tidak terlalu besar, biasanya diperjanjikan bahwa pembayarannya cukup sekali langsung lunas. Namun dalam hal nilai pinjamannya dalam jumlah besar, biasanya diperjanjikan bahwa pembayarannya dilakukan secara mengangsur sesuai dengan jangka waktu/ tenor yang diperjanjikan.<sup>121</sup>

### 3. Bunga dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang

Dalam perjanjian pinjam meminjam uang tidak selalu diikuti dengan bunga. Eksistensi maupun besarnya bunga dalam suatu perjanjian pinjam meminjam uang ditentukan dari kebebasan para pihak untuk mengaturnya dalam perjanjian tersebut. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1765 BW bahwa dapat diperjanjikan bunga dalam perjanjian pinjam meminjam uang, sehingga dapat dimaknai bahwa persoalan memperjanjikan bunga bukanlah suatu keharusan. Para pihak dapat memperjanjikan bunga dalam perjanjian pinjam meminjam uang, akan tetapi tidak menjadi masalah jika para pihak tidak memperjanjikan bunga.

Terdapat 2 (dua) macam bunga yang diatur dalam Pasal 1767 BW, yaitu bunga menurut undang-undang dan bunga yang ditetapkan dalam perjanjian. Bunga menurut undang-undang (bunga moratoir)

---

<sup>121</sup> Gatot Suparmono, 2014, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana, hlm. 31.

besarnya ditentukan dalam undang-undang, menurut Lembaran Negara Tahun 1948 sebesar 6% pertahun. Dalam hal bunga ditetapkan dalam perjanjian, maka bergantung pada kebebasan para pihak untuk menentukan besarnya yang mana besar bunganya dapat melebihi bunga moratoir, dengan syarat bahwa bunga tersebut harus ditetapkan secara tertulis. Apabila dalam suatu perjanjian pinjam meminjam uang mengatur mengenai bunga tetapi tidak ditentukan besaran bunganya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1768 BW, bunga yang berlaku adalah bunga moratoir sebesar 6% pertahun.

Selain bunga moratoir dan bunga yang ditetapkan dalam perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1767 BW, terdapat bunga lain yaitu bunga yang ditetapkan oleh pengadilan. Di mana pengadilan dapat menetapkan besaran bunga dengan pertimbangan bahwa bunga yang ditetapkan dalam perjanjian tidak tepat. Dalam menetapkan besarnya bunga terdapat sejumlah hal yang menjadi dasar pertimbangan bagi pengadilan, yakni keadilan, kepantasan, kemampuan debitor, dan bunga yang berlaku pada masa tersebut.<sup>122</sup>

#### 4. Jaminan dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang

Dalam perjanjian pinjam meminjam uang sering kali ditemukan adanya jaminan. Jaminan pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditor bahwa debitor akan melaksanakan kewajibannya untuk mengembalikan pinjamannya. Secara general,

---

<sup>122</sup> Gatot Suparmono, *Op. Cit*, hlm. 28-29.

hukum telah memberikan jaminan kepada para kreditor sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 BW.

Pasal 1131 mengatur bahwa:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Selanjutnya Pasal 1132 mengatur bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 dan 1132 BW hanya merupakan jaminan umum, mengikat untuk semua kreditor dan meliputi seluruh harta kekayaan debitor. Jaminan yang demikian tidak memberikan kreditor kedudukan yang preferensi (didahulukan). Dalam hal debitor memiliki beberapa utang yang lain, maka posisi kreditor yang satu sama dengan posisi kreditor lainnya. Kreditor yang memiliki kedudukan yang sama dalam artian tidak didahulukan pelunasan piutangnya adalah kreditor konkuren. Hasil penjualan harta kekayaan debitor dibagi kepada para kreditor sesuai dengan perimbangan besar kecilnya piutang masing-masing kreditor, kecuali di antara para kreditor terdapat alasan untuk didahulukan.

Hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang timbul karena dua hal, yaitu karena diperjanjikan terlebih dahulu dan karena ditentukan

oleh undang-undang.<sup>123</sup> Hal inilah yang diatur oleh Pasal 1133 BW memberikan penjelasan mengenai alasan untuk didahulukan timbul dari hak istimewa (*privilege*), gadai, dan hipotek. Gadai dan hipotek timbul karena diperjanjikan, sementara hak istimewa tidak diperjanjikan melainkan ditentukan oleh undang-undang. Umumnya gadai dan hipotek lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali undang-undang menentukan lain.<sup>124</sup>

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang objeknya berupa benda baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang menjamin pelunasan utang debitor kepada kreditor, yang dalam hal debitor tidak dapat melunasi utangnya maka kreditor dapat menjual benda tersebut dan mengambil pelunasan atas piutangnya.<sup>125</sup>

Barang-barang yang dijaminakan itu hanya menjadi jaminan atas utang debitor, dalam artian barang tersebut tetap menjadi milik debitor tanpa ada maksud untuk memindahkan hak milik/kepemilikan atas benda milik debitor. Dengan kata lain, dalam hal debitor wanprestasi,

---

<sup>123</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2011, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 77.

Dalam hal hak preferen kreditor timbul dari perjanjian jaminan, maka perjanjian jaminan tersebut merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*). Sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) maka perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian pinjam meminjam uang. Karena merupakan perjanjian tambahan, maka perjanjian jaminan tidak dapat berdiri sendiri tanpa perjanjian pokok. Bahkan keberadaaan (ada tidaknya), peralihan, maupun hapusnya suatu perjanjian jaminan ditentukan dari perjanjian pokoknya, apabila perjanjian pokoknya hapus maka perjanjian jaminan juga ikut hapus.

<sup>124</sup> Lihat ketentuan Pasal 1134 BW.

<sup>125</sup> Gatot Suparmono, *Op. Cit*, hlm. 60.

Hak kebendaan ada yang bersifat memberi kenikmatan dan memberi jaminan. Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan merujuk pada benda seseorang, baik itu benda bergerak atau tidak bergerak. (Untuk selengkapnya baca dalam Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1981, *Hukum Benda*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 96)

maka kreditor tidak dapat memiliki objek jaminan milik debitor karena jaminan tidak bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan melainkan hanya sekadar jaminan.

Dalam hukum jaminan penting untuk memahami penggolongan benda bergerak dan tidak bergerak karena penggolongan tersebut yang akan menentukan lembaga jaminan apa yang akan digunakan. Dalam hal benda jaminan berupa benda tidak bergerak, maka pembebanannya dapat dengan hipotek kapal laut, fidusia, dan hak tanggungan. Sementara dalam hal benda jaminan berupa benda bergerak, maka pembebanannya dengan gadai dan fidusia.

Berkaitan dengan benda tidak bergerak, dalam hal benda jaminannya berupa tanah, maka pembebanannya harus dengan tanah Hak Tanggungan.<sup>126</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur mengenai definisi hak tanggungan, yaitu:

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan

---

<sup>126</sup> Dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), diatur bahwa Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Namun ketentuan tersebut perlu diselaraskan dengan Penjelasan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia bahwa objek jaminan fidusia meliputi bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan.

kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Hak tanggungan merupakan jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, boleh tanah saja atau tanah beserta benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Benda lain selain tanah hanya sekadar ikutan dari yang utamanya adalah tanah. Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Karena sebagai jaminan untuk pelunasan utang, maka tidak boleh diperjanjikan bahwa benda jaminan akan menjadi milik kreditor dalam hal debitor wanprestasi. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 12 UUHT bahwa “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.” Ketentuan ini pada dasarnya bertujuan untuk melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin.<sup>127</sup>

##### 5. Wanprestasi dalam Perjanjian Pinjam Meminjam Uang

Dalam perjanjian tidak jarang ditemukan para pihak mengingkari perjanjian dalam artian tidak memenuhi prestasi/kewajiban yang telah disepakati bersama. Istilah ini sering kali disebut wanprestasi, walaupun ada pula pakar yang menggunakan istilah ingkar janji/ cidera janji.<sup>128</sup>

Istilah tersebut dalam bahasa Inggris disebut *breach of contract*.

---

<sup>127</sup> Lihat penjelasan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

<sup>128</sup> Lihat J. Satrio yang menggunakan istilah “wanprestasi” dalam J. Satrio, 2014, *Wanprestasi: Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 2. Lihat pula Isnaeni menggunakan istilah “ingkar janji” dalam Moch. Isnaeni, 2016, *Perjanjian Jual Beli*, Bandung: PT. Refika Aditama, hlm. 20-21.

Sebenarnya perbedaan penggunaan istilah wanprestasi, ingkar janji/cidera janji tidak krusial. Secara umum wanprestasi dapat dimaknai sebagai suatu peristiwa atau keadaan, di mana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi atas perikatannya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya.<sup>129</sup>

Wanprestasi didasari atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak, seseorang tidak dapat dikatakan wanprestasi tanpa adanya perjanjian yang mendahului sebelumnya. Dalam hukum acara perdata terdapat asas *point d'interet, point d'action*<sup>130</sup> yang diartikan bahwa seseorang harus memiliki kepentingan hukum untuk dapat mengajukan gugatan. Untuk dapat mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi, seseorang harus membuktikan adanya perjanjian antara dirinya dengan pihak lain yang menjadi dasar dari wanprestasi.

Wanprestasi dari debitur dapat berupa:<sup>131</sup>

- a. Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilaksanakan;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan tapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh

---

<sup>129</sup> J. Satrio, 2014, *Wanprestasi: Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 3.

<sup>130</sup> Lihat penjelasan lebih lanjut mengenai asas ini dalam Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 53.

<sup>131</sup> Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 45. Lihat pula Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Press, hlm. 74.

dilakukan.

Dalam hal terjadi wanprestasi maka perlu diperhatikan ketentuan

Pasal 1243 BW yang mengatur bahwa:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”

Ketentuan Pasal 1243 BW pada dasarnya mengatur mengenai penggantian biaya, rugi, dan bunga dalam hal terjadi wanprestasi.

Namun hal ini tidak menandakan bahwa pihak yang dirugikan atas wanprestasi hanya dapat menuntut biaya, rugi, dan bunga saja.

Ketentuan pasal tersebut perlu dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1267 BW yang mengatur bahwa:

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.”

Apabila ditafsirkan secara gramatikal ketentuan Pasal 1267 maka dapat menimbulkan persepsi bahwa dalam hal terjadi wanprestasi pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian, disertai dengan penggantian biaya, rugi, dan bunga (untuk selanjutnya disingkat ganti kerugian). Terhadap ketentuan pasal tersebut dapat menimbulkan pertanyaan apakah tuntutan pemenuhan perjanjian dapat disertai dengan ganti kerugian atau hanya pembatalan perjanjian saja yang dapat diikuti dengan ganti kerugian.

Berkaitan dengan hal tersebut, J. Satrio berpendapat bahwa ketentuan Pasal 1267 dapat dimaknai “menuntut pemenuhan” atau “menuntut pembatalan”, keduanya dapat disertai atau tidak disertai biaya, kerugian, dan bunga.<sup>132</sup> Pendapat yang sama dikemukakan oleh Ahmadi Miru yang menguraikan secara rinci mengenai tuntutan atas wanprestasi, di mana secara garis besar tuntutan pihak yang dirugikan atas wanprestasi berupa 2 (dua), yaitu pembatalan kontrak atau pemenuhan kontrak. Kedua bagian ini apabila dijabarkan lebih lanjut, maka dapat menjadi 4 (empat) opsi, yaitu:<sup>133</sup>

1. Pembatalan perjanjian saja;
2. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti kerugian;
3. Pemenuhan perjanjian saja;
4. Pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti kerugian;

Mengenai hal tersebut terdapat pula pendapat beberapa ahli yang memasukkan ganti kerugian dalam poin tersendiri, sehingga ganti kerugian berdiri sendiri tanpa pembatalan perjanjian atau pemenuhan perjanjian. Dalam hal terjadi wanprestasi, maka pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan berupa<sup>134</sup>:

---

<sup>132</sup> J. Satrio, 2014, *Wanprestasi; Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 11-12.

<sup>133</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Press, hlm. 75.

<sup>134</sup> Mariam Darus Badruzaman, *et.al.*, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 21. Lihat pula J. Satrio, 2014, *Wanprestasi; Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 12. Lihat pula Nanda Amalia, 2013, *Hukum Perikatan*, Aceh: Unimal Press, hlm. 11.

1. Menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*);
2. Menuntut pemutusan perikatan atau pembatalan perikatan (*ontbinding*);
3. Menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*);
4. Menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian;
5. Menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti kerugian;

Menurut Subekti, bisa saja tuntutan atas kerugian yang diderita hanya berupa tuntutan ganti kerugian saja, dengan pertimbangan bahwa pihak yang dirugikan tersebut dianggap telah melepaskan haknya untuk menuntut pemenuhan maupun pembatalan perjanjian.<sup>135</sup> Lain halnya dengan J. Satrio yang berpendapat bahwa dalam hal debitor wanprestasi dan kreditor hanya menuntut ganti kerugian saja tanpa menuntut pembatalan, maka dapat dimaknai kreditor tetap menuntut pemenuhan di samping ganti kerugian. Dalam hal debitor ingin melakukan pembatalan maka debitor harus secara tegas menyatakan menuntut pembatalan.<sup>136</sup> Pendapat yang sama dikemukakan juga oleh Ahmadi Miru yang berpendapat bahwa tidak mungkin kreditor menuntut ganti kerugian saja karena tidak mungkin menuntut ganti kerugian saja yang berdiri sendiri tanpa kemungkinan dipenuhi atau dibatalkannya perjanjian, karena pembatalan atau pemenuhan perjanjian merupakan

---

<sup>135</sup> Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 53.

<sup>136</sup> Lihat pendapat J. Satrio, 2014, *Wanprestasi; Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 12.

2 (dua) kemungkinan yang harus dipilih oleh para pihak, sehingga tidak mungkin ada tuntutan ganti rugi yang berdiri sendiri sebagai akibat dari suatu wanprestasi.<sup>137</sup>

Menurut pendapat J. Satrio dan Ahmadi Miru, maka tidak memungkinkan adanya ganti yang berdiri sendiri. Ganti rugi hanya sekadar tambahan dalam artian boleh dituntut atau tidak dituntut, akan tetapi pokoknya (yang utama) adalah pembatalan atau pemenuhan perjanjian. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 BW yang mengatur bahwa atas dasar wanprestasi, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian, disertai ganti kerugian.

Komponen-komponen ganti rugi/ kerugian yang dapat dituntut berupa:<sup>138</sup>

1. Biaya (*kosten*) merupakan segala biaya yang nyata telah dikeluarkan oleh pihak yang dirugikan.
2. Rugi (*schaden*) merupakan kerugian berupa kerusakan barang-barang kreditor yang disebabkan oleh kelalaian debitor.
3. Bunga (*interessen*) merupakan kerugian berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan oleh kreditor karena wanprestasi debitor.

---

<sup>137</sup> Ahmadi Miru, 2018, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: Rajawali Press, hlm. 75

<sup>138</sup> Subekti, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, hlm. 148. Lihat pula Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 20.

#### **D. Landasan Teori**

Landasan teori merupakan suatu model yang menerangkan bagaimana hubungan suatu teori dengan faktor-faktor penting yang telah diketahui dalam suatu masalah tertentu. Teori secara logis melakukan dokumentasi dari riset-riset sebelumnya yang terdapat pada suatu area masalah yang sama secara umum.<sup>139</sup>

Landasan teori adalah sebuah konsep dengan pernyataan yang tertata rapi dan sistematis memiliki variabel dalam penelitian karena landasan teori menjadi landasan yang kuat dalam penelitian yang akan dilakukan.<sup>140</sup> Landasan teori diperlukan sebagai acuan untuk menyelesaikan isu/ masalah dalam penelitian. Landasan teori dapat berupa teori hukum baik yang berupa teori-teori hukum umum (*grand theory*) maupun teori-teori hukum khusus. Selain itu, dalam beberapa hal dikemukakan juga beberapa konsep, asas, atau doktrin untuk melengkapi landasan untuk membahas masalah penelitian. Teori dan asas diperlukan sebagai acuan dalam menjawab rumusan masalah. Asas yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah asas kepatutan dalam jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan terselubung, di mana dalam perjanjian tersebut debitor dapat membeli kembali tanahnya dengan harga yang terlampau tinggi melebihi jumlah pinjaman yang diperoleh. Oleh sebab itu, perlu ditinjau kembali apakah patut dan wajar apabila dalam perjanjian

---

<sup>139</sup> Irwansyah, 2020, *Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 128.

<sup>140</sup> Benget Tua Simarmata, 2023, *Metode Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif*, Yogyakarta: Selat Media Partners, hlm. 93

tersebut ditentukan bahwa penjual dapat membeli kembali tanahnya dalam jangka waktu yang singkat dengan nominal harga yang jauh melambung tinggi. Asas kepatutan terutama dalam perbedaan nominal harga yang sangat besar antara harga pada saat menjual dengan harga pada saat membeli kembali inilah yang dapat menjadi tolok ukur untuk menentukan apakah jual beli dengan hak membeli kembali yang terjadi adalah sebagai jaminan dalam pinjam meminjam uang atau benar jual beli murni. Selain asas kepatutan, terdapat beberapa teori yang dinilai relevan dengan penelitian, yakni sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan sesuatu yang sudah pasti berkaitan dengan ketentuan atau ketetapan. Hukum pada dasarnya harus pasti dan adil. Pasti dalam artian menjadi pedoman kelakuan, sementara adil dalam artian harus menopang tatanan yang dianggap wajar. Hukum hanya dapat berfungsi dengan baik apabila dijalankan dengan pasti dan adil. Kepastian hukum yakni pernyataan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>141</sup> Terwujudnya kepastian hukum merupakan hal yang utama dalam pendekatan normatif/ yuridis.<sup>142</sup>

Menurut Gustav Radburch, persoalan mengenai kepastian hukum berkaitan dengan bagian dari cita hukum (*idee des Rechts*). Cita hukum akan membimbing manusia dalam kehidupan ber hukum. Cita hukum

---

<sup>141</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Presindo, hlm. 59.

<sup>142</sup> Irwansyah, 2020, *Kajian Ilmu Hukum*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 26

ditopang oleh kehadiran tiga nilai dasar (*Grundwerten*), yaitu: keadilan (*Gerechtigkeit*), kemanfaatan (*Zweckmaeszigkeit*), dan kepastian hukum (*Rechtssickerkeit*). Terdapat 4 (empat) hal yang berkaitan dengan makna kepastian hukum. Pertama, hukum itu positif, artinya bahwa hukum adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*). Kedua, hukum didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan berdasar pada rumusan tentang penilaian yang nantinya akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”. Ketiga, bahwa fakta tersebut harus dirumuskan dengan cara yang jelas untuk menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah untuk dijalankan. Keempat, hukum positif tidak boleh sering diubah-ubah.<sup>143</sup>

Kepastian hukum pada dasarnya adalah kepastian dari adanya peraturan itu sendiri (*sicherheit des Rechts*).<sup>144</sup> Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi satu sistem norma dengan norma lain, sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang muncul dari ketidakpastian peraturan perundang-undangan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi

---

<sup>143</sup> Achmad Ali, 2015, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence): Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana, hlm. 291-292. Lihat pula Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, Jakarta: UKI Press, hlm. 135-136.

<sup>144</sup> Lihat pendapat Gustav Radburch dalam Achmad Ali, 2015, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence): Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence) Volume 1 Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana, hlm. 297.

norma, atau distorsi norma.<sup>145</sup>

Kepastian hukum merupakan perlindungan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang, dalam artian bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.<sup>146</sup>

Dalam hal teori kepastian hukum dikaitkan dengan perjanjian jual beli, maka perjanjian tersebut harus menjamin adanya kepastian hukum. Dengan lahirnya perjanjian jual beli, maka lahir pula hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, di mana para pihak terikat untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Dari kekuatan mengikatnya perjanjian tersebut, tercerminlah kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian.

Adapun maksud penulis menggunakan teori ini adalah untuk meneliti kepastian hukum terkait jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang. Berkaitan dengan ini, penulis akan menganalisis apakah PPJB dengan klausul hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, terkhusus pada cacat kehendak berupa penyalahgunaan keadaan dan *causa*/ sebab palsu. Penulis juga akan membandingkan ketentuan jual beli dengan hak membeli

---

<sup>145</sup> Lihat pendapat E Fernando M. Manullang dalam Yayan Riyanto, 2020, *Malpraktik Profesi Advokat di Indonesia*, Malang: Media Nusantara Creative, hlm. 32.

<sup>146</sup> Sudikno Mertokusumo, 2016, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, hlm 207-208.

kembali yang diatur dalam BW dan keberlakuan lembaga tersebut dalam perspektif hukum agraria nasional.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.<sup>147</sup> Perlindungan hukum merupakan perlindungan dengan menggunakan sarana hukum atau perlindungan yang diberikan oleh hukum yang kemudian ditujukan kepada perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan tertentu, yaitu dengan menjadikan kepentingan-kepentingan yang perlu untuk dilindungi tersebut dalam sebuah hak hukum.<sup>148</sup> Perlindungan hukum adalah perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum.<sup>149</sup> Hak-hak dan kewajiban asasi setiap masyarakat harus dihargai dan dijunjung oleh masyarakat dengan perlindungan hukum.<sup>150</sup> Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena kajian teori ini berfokus pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat, khususnya masyarakat yang berada pada posisi lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis.<sup>151</sup>

Adapun maksud penulis menggunakan teori ini adalah untuk meneliti

---

<sup>147</sup> Satjipto Rahardjo, 2014, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 53.

<sup>148</sup> Lihat pendapat Harjono dalam Bha'iq Roza Rakhmatullah, 2023, *Perlindungan Hukum dan Keadilan dalam Musyawarah Ganti Rugi Pengadaan Tanah*, Pekalongan: PT. Nasya Expanding Management, hlm. 22.

<sup>149</sup> Yayan Riyanto, *Op. Cit*, hlm. 25.

<sup>150</sup> Petrus Soerjowinoto, 2018, *Ilmu Hukum: Suatu Pengantar Buku Panduan Mahasiswa*, Surabaya: CV. Garuda Mas Sejahtera, hlm. 23

<sup>151</sup> Yayan Riyanto, *Op. Cit*, hlm. 25-26.

perlindungan hukum terhadap penjual dalam jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang. Sehubungan dengan hal tersebut, maka penulis menggunakan teori perlindungan hukum dengan menganalisis beberapa putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang memutus perkara jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan utang piutang.

#### **E. Kerangka Pikir**

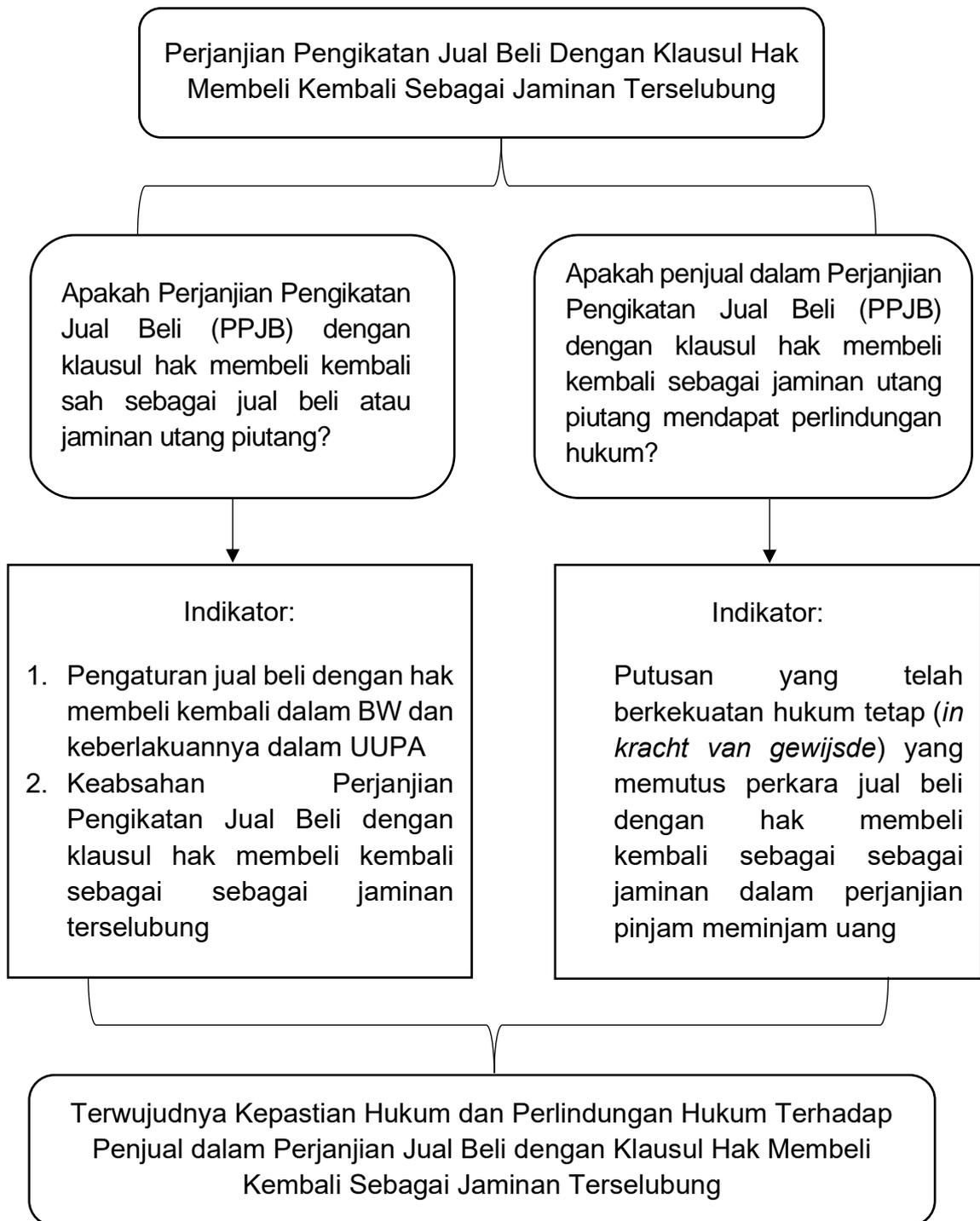
Marak terjadinya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali secara terselubung untuk menutupi perjanjian pinjam meminjam uang. Dengan perjanjian terselubung demikian, maka posisi penjual (debitor) sangat lemah karena dalam hal penjual tidak membeli kembali tanahnya dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka tanah tersebut menjadi milik pembeli (kreditor) seutuhnya. Padahal tanah yang menjadi obyek jual beli dengan hak membeli kembali tersebut sesungguhnya untuk menjamin utang debitor kepada kreditor. Hal ini tentunya bertentangan dengan konsep hukum jaminan yang melarang kreditor secara serta merta menjadi pemilik benda jaminan manakala debitor wanprestasi (*verval beding*).

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka penelitian ini akan bertitik tolak pada asas kepatutan dalam perjanjian. Melalui asas kepatutan dalam perjanjian akan diidentifikasi masalah terkait perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang dikaitkan dengan teori Kepastian Hukum dan Teori Perlindungan Hukum. Berdasarkan hal tersebut, kemudian ditelaah pengaturan mengenai lembaga jual beli

dengan hak membeli kembali di dalam BW dan keberlakuan lembaga tersebut di dalam UUPA.

Analisis dari teori dan peraturan-peraturan di atas kemudian digunakan untuk menjawab permasalahan dari penelitian yakni terkait keabsahan jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam uang. Dalam pembahasan permasalahan pertama, akan dibahas apakah PPJB dengan klausul hak membeli kembali sebagai jaminan dalam pinjam meminjam uang telah memenuhi syarat sah nya perjanjian, terkhusus pada cacat kehendak berupa penyalahgunaan keadaan dan *causa/* sebab palsu. Selanjutnya akan diulas terkait ketentuan jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam BW dan keberlakuan lembaga tersebut dalam perspektif hukum agraria nasional. Dalam pembahasan permasalahan kedua, akan ditelaah beberapa putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang memutus perkara jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam uang. Dari beberapa putusan tersebut dapat dinilai apakah putusan tersebut telah memberikan perlindungan kepada penjual dalam perkara jual beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan dalam perjanjian pinjam meminjam uang.

Tujuan akhir dari penelitian adalah menjawab persoalan terkait jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana dalam rumusan masalah. Berikut terlampir bagan kerangka pikir dari penelitian ini.



## **F. Definisi Operasional**

Sehubungan dengan penelitian penulis, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian terkait variabel-variabel yang digunakan dalam penelitian agar jelas dan tidak menimbulkan multitafsir. Istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jual beli dengan hak membeli kembali adalah jual beli di mana penjual diberikan hak untuk membeli kembali barang yang telah dijualnya dengan jangka waktu yang telah ditentukan.
2. Jaminan terselubung adalah perjanjian yang isi dan tujuannya secara tersembunyi digunakan sebagai jaminan.
3. Keabsahan adalah sifat yang sah, apakah sesuatu memenuhi persyaratan untuk dapat dikatakan sah.
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan klausul hak membeli kembali adalah perjanjian pendahuluan antara calon penjual dan calon pembeli yang mencantumkan klausul bahwa si penjual dapat membeli kembali tanah yang telah dijualnya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam PPJB.
5. Perjanjian pinjam meminjam uang adalah perjanjian di mana kreditor meminjamkan sejumlah uang kepada debitor dan debitor wajib mengembalikan uang tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan, baik disertai maupun tidak disertai dengan bunga.
6. Jaminan dalam utang piutang adalah sesuatu yang diserahkan oleh debitor kepada kreditor dalam perjanjian pinjam meminjam uang untuk

memberikan kepercayaan bahwa debitor akan memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang. Jaminan tersebut dapat meliputi jaminan kebendaaan maupun jaminan perorangan.

7. Penjual adalah pihak yang mengalihkan suatu barang ke dalam kepemilikan pembeli dengan imbalan sejumlah uang.
8. Putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah putusan Pengadilan Negeri pada tingkat pertama yang tidak diajukan banding, putusan Pengadilan Tinggi pada tingkat banding yang tidak diajukan kasasi, putusan Mahkamah Agung pada tingkat kasasi yang tidak diajukan peninjauan kembali, dan Putusan Mahkamah Agung pada peninjauan kembali, termasuk pula putusan perdamaian dan putusan *verstek* yang tidak diajukan *verzet* atau *banding*.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

#### **A. Tipe dan Pendekatan Penelitian**

Tipe penelitian yang digunakan dalam tulisan ini termasuk ke dalam tipe penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang objek kajiannya meliputi ketentuan peraturan perundang-undangan (*in abstracto*) pada suatu peristiwa hukum (*in concreto*).<sup>152</sup> Penelitian ini bertujuan untuk menemukan kebenaran yang bersifat koherensi dengan menelaah ketentuan-ketentuan hukum positif, dan perangkat hukum positif yang diteliti secara normatif dan digunakan sebagai sumber bahan hukum.<sup>153</sup> Penelitian ini memiliki objek kajian mengenai PPJB dan kuasa menjual sebagai jaminan tanah dalam konsep utang piutang.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), yaitu pendekatan yang menelaah seluruh legislasi dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang dikaji oleh peneliti, terutama BW dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*), yaitu pendekatan yang didasarkan pada kasus atau masalah yang menjadi topik dari

---

<sup>152</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2017, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm. 47.

<sup>153</sup> *Ibid.*