

6-30-2020

IMPLIKASI HUKUM DICANTUMKANNYA KLAUSULA PINJAM PAKAI SERTIFIKAT DAN PERALIHAN HAK ATAS JAMINAN DALAM AKTA PERJANJIAN KERJASAMA (STUDI ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR 172/PDT.G/2017/PN.CBI)

Fadzillah Sariyadi
Fadzillahsariyadi1506@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Sariyadi, Fadzillah (2020) "IMPLIKASI HUKUM DICANTUMKANNYA KLAUSULA PINJAM PAKAI SERTIFIKAT DAN PERALIHAN HAK ATAS JAMINAN DALAM AKTA PERJANJIAN KERJASAMA (STUDI ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR 172/PDT.G/2017/PN.CBI)," *Indonesian Notary*. Vol. 2, Article 17.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss2/17>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

IMPLIKASI HUKUM DICANTUMKANNYA KLAUSULA PINJAM PAKAI SERTIFIKAT DAN PERALIHAN HAK ATAS JAMINAN DALAM AKTA PERJANJIAN KERJASAMA (STUDI ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR 172/PDT.G/2017/PN.CBI)

Cover Page Footnote

1 Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan 21, (Jakarta : Intermasa, 1978), hlm. 15. 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Weetboek Voor Indonesie] diterjemahkam oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1978), Ps. 1740 3 J. Satrio, Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya), (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1982). hlm. 326-327. 4 Achmad Ichsan, Hukum Perdata, (Jakarta : Pembimbing Masa, 1967), hlm. 23. 5 Sri Mamudji, et al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm 9-10. 6 Ibid., hlm. 4. 7 Sutrisno Hadi, Metodologi Research I (Yogyakarta : Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gadjah Mada, 1986), hlm. 3. 8 Subekti, Hukum Perjanjian, Cet. 17 (Jakarta : Intermasa, 1998), hlm. 1. 9 Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan (Bandung : Alumni, 1982), hlm. 78. 10 M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cet. 2 (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 6.

**IMPLIKASI HUKUM DICANTUMKANNYA KLAUSULA PINJAM
PAKAI SERTIFIKAT DAN PERALIHAN HAK ATAS JAMINAN
DALAM AKTA PERJANJIAN KERJASAMA
(STUDI ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG
NOMOR 172/PDT.G/2017/PN.CBI)**

Fadzillah Sariyadi, Chairunnisa S. Selenggang, Widodo Suryandono

**Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jalan Margonda
Raya, Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa barat, 16424, Indonesia**

Fadzillahsariyadi1506@gmail.com

Abstrak

Suatu perjanjian pinjam pakai tidak diperlukan suatu peralihan hak karena pemilik mutlak dari objek yang diperjanjian adalah pemberi pinjaman. Kemudian sebagaimana perjanjian pada umumnya, perjanjian pinjam pakai haruslah memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Suatu perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris dimaksudkan untuk kepentingan pembuktian di Pengadilan dan untuk meminimalisir sengketa dikemudian hari. Namun, Notaris dalam membuat suatu akta sering kali terdapat klausula yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga berakibat akta tersebut batal demi hukum. Permasalahan dalam tesis ini adalah akibat hukum dengan adanya akta perjanjian kerjasama yang memuat klausula pinjam pakai sertifikat untuk penjaminan dan peralihan hak atas objek tersebut. Untuk menjawab permasalahan tersebut, dilakukan penelitian hukum dengan pendekatan yuridis normatif dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, sifat penelitian ini penelitian deskriptif yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu. Hasil analisa adalah akibat dari suatu akta kerjasama yang mengandung klausula yang bertentangan dengan undang-undang adalah batal demi hukum.

Kata Kunci : Akta Perjanjian Kerjasama, Batal Demi Hukum, Klausula Pinjam Pakai

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari perjanjian tersebut lahirlah perikatan antara dua orang yang saling berjanji tersebut.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan rumusan tentang kontrak atau perjanjian suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dalam hukum perjanjian adakalanya undang-undang menetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis atau dengan akta Notaris, tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian.¹

Suatu perjanjian pada umumnya diawali dengan suatu itikad baik dan rasa saling percaya, namun ketika pelaksanaan perjanjian, seringkali terjadi suatu konflik mengenai isi dari perjanjian tersebut. Untuk mengurangi resiko dikemudian hari, perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris harus berlaku sebagai Akta Otentik, yang mana menurut Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan, suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur mengenai pinjam pakai yaitu suatu perjanjian dalam mana pihak yang satu menyerahkan suatu barang untuk dipakai dengan cuma-cuma kepada pihak lain, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang itu setelah memakainya atau setelah lewat waktu yang ditentukan, akan mengembalikan barang itu.²

Suatu perjanjian yang lahir dari perjanjian pinjam pakai, pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamkan kecuali jika sudah lewat waktu yang ditentukan atau dalam hal tidak ada ketentuan tentang waktu peminjaman, bila barang yang dipinjamkan itu telah atau dianggap telah selesai digunakan. Akan tetapi dalam Pasal 1751 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberi pengecualian, yaitu apabila pemberi pinjaman sangat membutuhkan barangnya dengan alasan yang mendesak, maka dapat dimintakan pengembalian barang sebelum tenggang waktu di Pengadilan dengan memperhatikan keadaan, Pengadilan dapat memutuskan untuk mengembalikan barang pinjaman kepada pemberi pinjaman.

Selanjutnya ketentuan dalam perjanjian pinjam pakai yaitu hak atas kepemilikan barang tetap berada ditangan orang yang meminjamkan, peminjam hanya mempunyai hak untuk memakainya saja.

Namun dalam prakteknya timbul penyimpangan dari pinjam pakai tersebut yang ada indikasi itikad tidak baik. Yaitu terdapatnya klausula peralihan hak atas kepemilikan barang dari pemberi pinjaman beralih kepada penerima pinjaman.

Sebagaimana perjanjian pada umumnya, perjanjian pinjam pakai harus memenuhi syarat tertentu untuk dapat berlaku secara sah menurut hukum, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut:

1. Kata Sepakat

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 21, (Jakarta : Intermasa, 1978), hlm. 15.

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Weetboek Voor Indonesie*] diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1978), Ps. 1740

2. Kecakapan Bertindak
3. Suatu Hal Tertentu
4. Suatu Sebab Yang Halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Perjanjian yang berisi klausula terlarang yang mana tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

Biasanya penyelundupan kausa dilakukan karena kausa yang sebenarnya terlarang, bisa juga suatu perjanjian mempunyai kausa yang lain dari yang sebenarnya karena kausa yang sebenarnya merupakan kausa yang terlarang, contohnya jual beli atau jual beli dengan hak membeli kembali tapi kausa yang sebenarnya adalah hutang piutang.³

Mengenai sebab tersebut diatur dalam Pasal 1335 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata yaitu suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Dan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu suatu sebab adalah terlarang apabila oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Undang-undang membedakan antara sebab yang halal, sebab yang palsu, sebab yang tidak halal dan selanjutnya ada perjanjian tanpa sebab. Perjanjian yang sah harus ada kausa atau sebab yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Sebab yang halal juga diartikan apa yang menjadi isi nurani dari persetujuan atas dasar mana pihak yang bersangkutan menghendaki mengadakan persetujuan itu.⁴

Seperti pelanggaran yang terjadi dalam Pembuatan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 yang dibuat oleh Notaris DS. Yang mana Tuan MY dan Tuan YR membuat akta perjanjian kerjasama dihadapan Notaris DS untuk membiayai usaha-usaha Tuan MY dibidang perminyakan atau usaha dibidang lainnya dengan ketentuan yang akan disepakati bersama oleh para pihak. Tuna YR dengan ini setuju bahwa asetnya berupa tanah dan bangunan yakni “Hotel Taman Cibinong II” akan digunakan oleh Tuan MY untuk membiayai atau modal usaha Tuan MY dengan cara Tuan YR akan meminjamkan sertifikat-sertifikat Hak Milik Pihak Kedua, antara lain:

1. Hak Milik Nomor 398/Pakansari, seluas 820M² (delapan ratus dua puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 03-02-1983 (tiga

³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1982). hlm. 326-327.

⁴ Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, (Jakarta : Pembimbing Masa, 1967), hlm. 23.

- februari seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga) Nomor 716/1983, yang terdaftar atas nama Tuan YR;
2. Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, seluas 660M² (enam ratus enam puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 (dua belas Mei dua ribu sebelas) Nomor 281/Pakansari/2011, yang terdaftar atas nama Tuan YR;
 3. Hak Milik Nomor 5212/Pakansari, seluas 174 M2 (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 (dua belas Mei dua ribu sebelas) Nomor 282/Pakansari/2011, yang terdaftar atas nama Tuan YR;
 4. Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, seluas 662 M2 (enam ratus enam puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 (dua belas Mei dua ribu sebelas) Nomor 285/Pakansari/2011, yang terdaftar atas nama Tuan YR;
 5. Hak Milik Nomor 5278/Pakansari, seluas 1.008 M2 (seribu delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 05-09-2012 (lima September dua ribu dua belas) Nomor 413/Pakansari/2012, yang terdaftar atas nama Tuan YR;

Yang mana aslinya tidak diperlihatkan kepada Notaris DS dan fotokopi dijahitkan atau dilekatkan pada minuta akta kerjasama tersebut. Lalu, sertifikat-sertifikat tersebut akan dibalik nama kepada Tuan MY dengan pajak-pajak dan biaya-biaya yang akan ditanggung oleh Tuan MY. Setelah sertifikat dibalik nama kepada Tuan MY, maka Tuan MY akan menjaminkan ke bank. Setelah selesai masa kredit dan Tuan MY melunasi kredit di Bank, maka sertifikat-sertifikat yang dipinjam oleh Tuan MY akan dikembalikan kepada Tuan YR.

Akibat dari Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tersebut, dibuatlah Akta Jual Beli Nomor 268/2014, Akta Jual Beli Nomor 269/2014, Akta Jual Beli 270/2014, Akta Jual Beli 271/2014, dan Akta Jual Beli 272/2014 dihadapan Notaris DS. Dengan demikian, penelitian ini akan membahas mengenai Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Kerjasama yang memuat Klausula Pinjam Pakai dan Peralihan Hak Atas Jaminan.

1.2. Metode Penelitian

Penelitian dalam tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Sebagai suatu penelitian yuridis normatif, maka penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Penelitian yuridis normatif atau kepustakaan tersebut mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, untuk menggambarkan atau memberikan data sistematik hukum dan taraf sinkronisasi peraturan

perundang-undangan⁵ mengenai akibat serta tanggung jawab notaris dengan adanya akta kerjasama yang memuat klausula pinjam pakai dan peralihan atas jaminan tersebut.

Tipologi penelitian dalam penulisan ini bersifat deskriptif. Penelitian ini bertujuan menggambarkan secara tepat sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala.⁶ Penelitian ini bersifat deskriptif karena penelitian ini semata-mata menggambarkan suatu objek untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.⁷

Berdasarkan jenis dan bentuknya, data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan atau bahan-bahan pustaka

Oleh karena penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, maka data diperoleh dengan studi pustaka atau studi dokumen terhadap data-data sekunder yang penulis dapat dari perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, maupun mengakses data dari internet.

Penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, dimana data baik data primer maupun sekunder dikemukakan dan dianalisis secara mendalam dan komprehensif yang nantinya digunakan untuk perumusan kesimpulan penelitian. Kegunaan dari perumusan kesimpulan dan analisis kasus adalah untuk menentukan pokok dari permasalahan tersebut. Penggunaan metode analisis data kualitatif didasarkan pada pemikiran bahwa data yang dianalisis adalah menyeluruh.

Berdasarkan metode analisis data yang dilakukan penulis tersebut diatas, maka bentuk hasil penelitian ini berupa deskriptif analitis.

2. Pembahasan

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁸

Dapat dikatakan bahwa hubungan perikatan dengan perjanjian sangat erat, yang mana perjanjian menerbitkan suatu perikatan. Dalam perjanjian terdapat sekurang-kurangnya dua orang, dapat lebih dari dua orang, dan perbuatan dari perjanjian melahirkan suatu perikatan diantara para pihak dalam perjanjian.

⁵ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum* (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm 9-10.

⁶ *Ibid.*, hlm. 4.

⁷ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research I* (Yogyakarta : Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi Universitas Gadjah Mada, 1986), hlm. 3.

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. 17 (Jakarta : Intermasa, 1998), hlm. 1.

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan “suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang atau lebih.”

Dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan perikatan yang lahir selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan karena undang-undang.

Para ahli sarjana memberikan pendapat mengenai suatu perjanjian yaitu:

- a. Menurut Abdulkadir Muhammad⁹, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan.
- b. Menurut M. Yahya Harahap¹⁰, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.
- c. J. Satrio mengatakan¹¹, perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dalam lapangan hukum kekayaan, dimana ada satu pihak, serta ada pihak lain dan ada kewajiban.

Sehingga dapat disimpulkan, perjanjian merupakan salah satu sumber dari lahirnya perikatan, dimana seorang berjanji kepada seorang lain untuk melaksanakan sesuatu hal yang mana seorang akan memperoleh prestasi dan pihak lain melaksanakan suatu prestasi.

Suatu perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu perjanjian. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian¹². Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur yaitu¹³ :

1. Unsur *essensialia*;
2. Unsur *naturalia*;
3. Unsur *accidentalia*.

Suatu perjanjian memiliki asas-asas hukum, untuk memahami apa yang dimaksud dengan asas hukum, beberapa ahli memberikan batasan atau pengertian sebagai berikut :

⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung : Alumni, 1982), hlm. 78.

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. 2 (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 6.

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, hlm. 24.

¹² Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013), hlm.63.

¹³ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, hlm. 57-58.

- a. Bellefroid¹⁴, mengemukakan bahwa asas hukum umum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum. Jadi asas hukum umum merupakan kristalisasi (pengendapan) hukum positif dalam suatu masyarakat.
- b. Van Eikema Homes¹⁵, menjelaskan bahwa asas bukan norma hukum yang konkret, tetapi sebagai dasar-dasar umum atau petunjuk-petunjuk bagi hukum yang berlaku. Jadi merupakan dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif, sehingga dalam pembentukan hukum praktis harus berorientasi pada asas-asas hukum.

Sehingga dari pendapat ahli dapat dikatakan bahwa asas hukum dapat dikatakan adalah suatu landasan atau dasar yang mempunyai peranan penting untuk sebagai landasan suatu sistem hukum.

Didalam suatu hukum perjanjian terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *Pacta Sunt Servanda*, asas itikad baik, dan asas kepribadian (personalia). Disamping kelima asas tersebut, dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman RI pada tanggal 17-19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskannya delapan asas perikatan nasional. Kedelapan asas tersebut adalah asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moralitas, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan.

Di dalam suatu perjanjian terdapat asas-asas sebagai berikut¹⁶ :

1. Asas Personalia

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau minta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri.”¹⁷

Dari pasal 1315 tersebut, dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak boleh membawa kerugian kepada pihak ketiga, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan Perjanjian

¹⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta : Liberty, 2003) hlm. 34.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ M. Muhtarom, “Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak,” Universitas Muhammadiyah Surakarta, SUHUF Vol. 26, No. 1, (Mei 2014) hal. 50.

¹⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Weetboek Voor Indonesie]*, Ps. 1315.

hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

2. Asas Konsensualitas

Asas konsensualisme adalah bahwa perjanjian cukup dengan kata sepakat saja. Ketentuan yang mengatur mengenai konsensualitas ini dapat ditemui dalam rumusan pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan untuk sahnya perjanjian, diperlukan Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya” yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak dalam perjanjian.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Seperti halnya asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu angka 4. Melalui asas kebebasan berkontrak, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban bagi mereka, sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”¹⁸

Pasal tersebut menerangkan, bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat oleh siapapun. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban yang melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang.

Undang-undang menyatakan setiap klausula atau sebab ataupun tanpa sebab, tetapi selama klausula tersebut tidak terlarang dan dikehendaki oleh para pihak, hal tersebut adalah sah, yang ditegaskan pada Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, ataupun jika ada sebab lain daripada yang dinyatakan itu, perjanjiannya, namun demikian adalah sah.

4. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”¹⁹

Asas ini merupakan asas bahwa para pihak dalam melaksanakan dan membuat perjanjian harus berdasarkan kepercayaan, keyakinan maupun kemauan baik dari para pihak.

¹⁸ *Ibid.*, Ps. 1337.

¹⁹ *Ibid.*, Ps. 1338 ayat (3).

5. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *Pacta Sunt Servanda* memiliki arti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

6. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat menjelaskan bahwa terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Sehingga secara tidak langsung asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan mengikat para pihak.

7. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum adalah asas dimana subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak boleh dibeda-bedakan antara satu sama lainnya, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

8. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

9. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum mengandung maksud bahwa perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

10. Asas Moral

Asas moral adalah asas yang berkaitan dengan perikatan, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang yang mana tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi atau kewajiban dari pihak lainnya. Salah satu faktor agar yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral). Asas ini terdapat dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan

didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undangundang.”²⁰

11. Asas Kebiasaan

Asas kebiasaan yaitu dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

12. Asas Perlindungan

Asas perlindungan yaitu asas yang mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah. Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat suatu kontrak/ perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa keseluruhan asas di atas merupakan hal penting dan mutlak harus diperhatikan bagi pembuat kontrak/ perjanjian, sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

13. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.²¹

Suatu perjanjian memiliki syarat-syarat agar dapat dikatakan sah menurut hukum, syarat-syarat sah suatu perjanjian terdapat pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sebagai berikut:

1. Kata Sepakat

Sepakat artinya ada kesesuaian kehendak dari para pihak, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui oleh orang lain jika tidak disebutkan²².

²⁰ *Ibid.*, Ps. 1339.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 89.

²² Eka Astri Maerisa, *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian*, (Jakarta : Transmedia Pustaka, 2013), hlm. 4.

Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian²³. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.

2. Kecakapan Membuat Perjanjian

Cakap sebagai syarat yang harus dimiliki untuk membuat perjanjian berarti adanya kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya²⁴.

Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa setiap orang berhak membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut Undang-Undang dikatakan tidak cakap, yaitu sebagai berikut :

- a. Dalam Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan, orang yang belum dewasa, mereka adalah orang belum genap berusia 21 tahun dan belum kawin. Apabila seseorang berumur dibawah 21 tahun tetapi telah melangsungkan perkawinan, dianggap sudah dewasa menurut hukum. Jika perkawinan dibubarkan sebelum mereka berumur 21 tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.
- b. Menurut Pasal 433 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang yang ditaruh dibawah pengampuan.

3. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahaya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*), statu perjanjian harus memiliki objek tertentu, sustu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*)²⁵.

Menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “Suatu persetujuan harus mempunyai 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.”²⁶

Dapat disimpulkan bahwa apa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian adalah objek dari perjanjian. Dengan demikian, undang-undang mensyaratkan agar prestasi yang menjadi objek perjanjian adalah hal tertentu, karena seseorang dalam membuat perjanjian harus dapat menentukan bagaimana seseorang telah memenuhi kewajiban prestasi atau belum.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Disamping suatu perjanjian harus ada mengenai suatu hal tertentu, dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah adanya suatu sebab yang halal atau

²³ Salle, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, (Makassar : Social Politic Genius, 2019), hlm. 42.

²⁴ Eka Astri Maerisa, *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian*, hlm. 4.

²⁵ Salle, *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*, hlm. 48.

²⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Weetboek Voor Indonesie]*, Ps. 1333.

klausula yang halal, yaitu disamping para pihak dalam perjanjian harus menentukan suatu hal tertentu, isinya juga harus mengenai suatu hal yang halal (tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan).

Sebab yang halal diatur dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”²⁷

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan pengertian atau definisi dari sebab, yang dimaksud dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hanya saja dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dijelaskan bahwa sebab yang halal adalah bukan tanpa sebab, bukan sebab yang palsu dan bukan sebab yang terlarang.

Oleh karena itu, Pasal 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan lebih lanjut bahwa “Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain daripada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah.”²⁸

Undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak menentukan apa yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian berdasarkan dengan asas kebebasan berkontrak. Tetapi dalam pembuatannya para pihak diberikan batasan-batasan dalam membuat klausula suatu perjanjian yaitu merupakan klausula yang tidak dilarang oleh hukum, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum.

Pembatasan tersebut, Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.”²⁹

Sehingga apabila suatu perjanjian dibuat tidak adanya suatu sebab yang halal pada objek yang diperjanjikan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal, berarti bahwa karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku. Perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang mengandung cacat, tetapi penentuan apakah perbuatan hukum tersebut menjadi sah atau batal bergantung pada keinginan orang tertentu menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan.

Ada berbagai alasan yang diberikan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memungkinkan bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan. Suatu perjanjian

²⁷ *Ibid.*, Ps. 1335.

²⁸ *Ibid.*, Ps. 1336.

²⁹ *Ibid.*, Ps. 1337.

yang telah dibuat dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut dalam pelaksanaannya akan merugikan pihak-pihak tertentu. Pihak-pihak yang dimaksud disini tidak hanya dua pihak yang saling mengikatkan diri saja, tetapi juga pihak ketiga yang memiliki kepentingan dalam suatu perjanjian.

Mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhi atau tidaknya syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, dalam hal ini yaitu Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jika suatu perjanjian yang dibuat tersebut tidak memenuhi salah satu atau lebih persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah, yang mengakibatkan perjanjian itu batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalan.

Dalam hal ini pembatalan atas perjanjian dapat terjadi yaitu dengan cara dimintakan pembatalan oleh para pihak yang berkepentingan atau yang merasa dirugikan. Pembatalan ini dapat dilakukan baik sebelum perikatan yang lahir dari perjanjian itu dilaksanakan maupun setelah prestasi itu dilaksanakan.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan alasan tertentu kepada salah satu pihak dalam perjanjian untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat olehnya. Alasan-alasan tersebut seringkali disebut dengan alasan subjektif, karena berhubungan dengan diri dari subjek yang menerbitkan perikatan tersebut. Pembatalan tersebut dapat dimintakan jika:

1. Karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam perjanjian pada saat perjanjian itu dibuat.
2. Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam hukum dan atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu.

Tentang perjanjian yang kekurangan syarat-syarat subjektifnya yang menyangkut kepentingan seseorang, yang mungkin tidak mengingini perlindungan hukum terhadap dirinya, misalnya seorang yang oleh undang-undang dipandang sebagai tidak cakap. Atau seseorang yang telah memberikan persetujuannya karena khilaf atau tertipu. Adanya kekurangan mengenai syarat subjektif itu tidak dapat begitu saja diketahui oleh hakim, jadi harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan, dan apabila diajukan kepada hakim, mungkin sekali disangkal sehingga memerlukan pembuktian. Oleh karena itu, dalam hal adanya kekuarangan mengenai syarat subjektif undang-undang menyerahkan kepada pihak yang berkepentingan, apakah menghendaki pembatalan perjanjiannya atau tidak. Jadi, perjanjian yang demikian itu, bukannya batal demi hukum tetapi dapat dimintakan pembatalan .

Sedangkan mengenai batal demi hukum dapat diartikan tidak berlaku atau tidak sah menurut hukum. Batal demi hukum dalam perjanjian terjadi apabila tidak terpenuhinya syarat objektif dari suatu perjanjian.

Syarat-syarat objektif terdiri dari keharusan adanya suatu hal tertentu yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan suatu sebab yang halal pada suatu perjanjian yang ditegaskan dalam Pasal 1335 dan 1336 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Tentang perjanjian yang tidak mengandung sesuatu hal yang tertentu, dapat dikatakan bahwa perjanjian yang demikian tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak. Keadaan tersebut dapat seketika dilihat oleh hakim. Tentang perjanjian yang isinya tidak halal, teranglah bahwa perjanjian yang demikian itu tidak boleh dilaksanakan karena melanggar hukum atau kesusilaan. Sehingga Mengenai suatu hal tertentu apabila tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Karena tidaklah mungkin terdapat perjanjian bila yang diperjanjikannya tidak ada atau tidak jelas.

Tidak adanya suatu hal tertentu yang merupakan objek dalam suatu perjanjian, maka jelas perjanjian tidak pernah ada, dan karenanya tidak pernah pula menerbitkan perikatan di antara para pihak.

Tidak hanya itu, dalam suatu perjanjian apabila mengenai sebab yang halal pada objek perjanjian tidak dipenuhi atau objek tersebut melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum maka perjanjian itu berakibat batal demi hukum.

Suatu sebab yang halal tidaklah mudah ditemukan rumusnya dalam suatu perjanjian. Setiap pihak yang mengadakan suatu perjanjian dapat saja menyebutkan suatu isi perjanjian, sehingga walaupun sebenarnya perjanjian itu terbit dari suatu sebab yang halal atau dilarang oleh undang-undang dan tidak berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum, menjadi tampak sebagai suatu perjanjian yang diperbolehkan oleh hukum. Dalam hal ini maka yang terpenting adalah pelaksanaan prestasi yang dilakukan oleh salah satu atau lebih dalam perjanjian.

Mengenai Pinjam pakai, Pinjam pakai diatur dalam Pasal 1740 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1753 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian pinjam pakai terdapat pada Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan³⁰:

Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang lainnya untuk dipakai cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewat waktu tertentu, akan mengembalikannya.

Berdasarkan pengertian diatas dapat ditarik bahwa unsur-unsur dari pengertian perjanjian pinjam pakai adalah:

- a Adanya barang atau objek perjanjian
- b Secara cuma-cuma
- c Dengan kurun waktu tertentu
- d Adanya kewajiban mengembalikan kepada peminjam objek perjanjian.

Terdapat beberapa hal penting yang merupakan ketentuan umum mengenai perjanjian pinjam pakai, yaitu bahwa perjanjian pinjam pakai:

³⁰ *Ibid.*, Ps. 1740.

1. Hak atas kepemilikan barang tetap berada pada pihak yang meminjamkan, sedangkan pihak peminjam barang hanya mempunyai hak untuk memakainya saja. Hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1741 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “Orang yang meminjamkan itu tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkan.”³¹
2. Segala hak dan kewajiban yang muncul dapat beralih kepada ahli warisnya jika salah pihak atau keduanya meninggal dunia. Kecuali apabila perjanjian pinjam pakai tersebut menyangkut suatu barang yang dipinjamkan secara pribadi dan melekat hanya pada pihak peminjam, maka ahli waris dari pihak peminjam tidak berhak atas barang yang dipakai sebagai objek perjanjian pinjam pakai tersebut. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1743 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa³²:
 - (1) Semua perjanjian yang lahir dari perjanjian pinjam pakai, beralih kepada ahli waris orang yang meminjamkan dan ahli waris peminjam.
 - (2) Akan tetapi jika pemberian pinjaman dilakukan hanya kepada orang yang menerimanya dan khusus kepada orang itu sendiri, maka semua ahli waris peminjam tidak dapat tetap menikmati barang pinjaman itu.

Mengenai peralihan hak, peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain, diahlirkannya suatu hak menunjukkan adanya suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan oleh satu pihak dengan maksud memindahkan hak miliknya dengan orang lain.³³ Maka, apabila seseorang melakukan suatu peralihan hak atas tanah melalui jual beli maka akibat hukum dari peralihan tersebut yaitu kehilangan hak terhadap hak atas tanahnya dan orang lain akan mendapatkan hak tersebut karena jual beli tersebut dan orang yang telah mengalihkan hak kepemilikannya tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya³⁴. Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menetapkan macam hak atas tanah, yaitu:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;

³¹ *Ibid.*, Ps. 1741.

³² *Ibid.*, Ps 1743.

³³ Cermati, “Cara Lengkap Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berakta Jual Beli”, <https://www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-peralihan-hak-tanah-dan-bangunan-berakta-jual-beli>, diunduh pada tanggal 19 Februari 2020.

³⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, (Jakarta : Prenada Media, 2015), hlm. 19.

- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa Untuk Bangunan;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak Memungut Hasil Hutan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah Nomor 50 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1), peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Di dalam prakteknya jual beli biasanya dibuatkan suatu perjanjian atau akta jual beli yang dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang. Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk khusus perjanjian yang diatur dalam Undang- Undang³⁵.

Sedangkan dalam perjanjian pinjam pakai tidak diperlukan suatu peralihan hak karena pada Pasal 1741 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan Orang yang meminjamkan itu tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkan.

Seperti yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya bahwa penulis mencoba melakukan penelitian terhadap suatu akibat yang timbul atas akta perjanjian kerjasama yang memuat klausula peminjaman sertifikat untuk dijaminkan yang kemudian dibalik nama atas nama yang meminjam serta tanggung jawab Notaris atas pembuatan akta yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Akta Perjanjian Kerjasama tanggal 22 Agustus 2014 Nomor 12 Para Pihak :

1. Pihak kedua Tuan YR sebagai Pemberi Pinjaman
2. Pihak pertama Tuan MY sebagai Penerima Pinjaman
3. Notaris DS yang berkedudukan di Kabupaten Bogor

Tuan YR telah sepakat bekerjasama dengan Tuan MY dengan membuat akta kerjasama di hadapan Notaris DS di Kabupaten Bogor untuk meminjamkan sertifikat-sertifikat Hak Milik atas nama Tuan YR. Kerjasama yang dilakukan adalah untuk membiayai usaha-usahanya di bidang perminyakan atau usaha dibidang lainnya dengan ketentuan yang disepakati bersama di dalam akta kerjasama.

Perjanjian kerjasama ini diadakan untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun lamanya, terhitung mulai pada tanggal pembuatan akta yaitu tanggal 22-08-2014 (dua puluh dua Agustus dua ribu empat belas) sampai dengan tanggal 28-08-2017 (dua puluh delapan Agustus dua ribu tujuh belas).

³⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 36.

Dalam hal ini Tuan YR setuju bahwa asetnya berupa tanah dan bangunan yakni “Hotel Taman Cibinong II” akan digunakan oleh Tuan MY untuk membiayai/modal usahanya dengan cara Tuan YR meminjamkan sertifikat-sertifikat Hak Milik antara lain:

1. Hak Milik Nomor 398/Pakansari, seluas 820M² (delapan ratus dua puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam gambar situasi tertanggal 03-02-1983 (tiga februari seribu Sembilan ratus delapan puluh tiga) Nomor 716/1983, yang terdaftar atas nama Tuan YR;
2. Hak Milik Nomor 5211/Pakansari, seluas 660M² (enam ratus enam puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 (dua belas Mei dua ribu sebelas) Nomor 281/Pakansari/2011, yang terdaftar atas nama Tuan YR;
3. Hak Milik Nomor 5212/Pakansari, seluas 174 M² (seratus tujuh puluh empat meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 (dua belas Mei dua ribu sebelas) Nomor 282/Pakansari/2011, yang terdaftar atas nama Tuan YR;
4. Hak Milik Nomor 5226/Pakansari, seluas 662 M² (enam ratus enam puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 12-05-2011 (dua belas Mei dua ribu sebelas) Nomor 285/Pakansari/2011, yang terdaftar atas nama Tuan YR;
5. Hak Milik Nomor 5278/Pakansari, seluas 1.008 M² (seribu delapan meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 05-09-2012 (lima September dua ribu dua belas) Nomor 413/Pakansari/2012, yang terdaftar atas nama Tuan YR;

Sertifikat-sertifikat tersebut akan dibaliknama kepada Tuan MY dengan pajak-pajak dan biaya-biaya yang akan ditanggung oleh Tuan MY. Setelah dibaliknama, sertifikat-sertifikat tersebut akan dijaminan kepada Bank. Setelah selesai masa kredit dan Tuan MY melunasi kredit di Bank maka sertifikat-sertifikat tersebut akan dikembalikan kepada Tuan YR.

Selain itu pada Pasal 1 angka 4 Akta Perjanjian Kerjasama menyatakan bahwa *“setiap bulan, terhitung mulai tanggal 28 September 2014, Pihak Pertama akan memberikan Royalti kepada Pihak Kedua sebesar Rp 125.000.000 (seratus duapuluh lima juga rupiah) sampai dengan tanggal 28-08-2017 (dua puluh delapan Agustus dua ribu tujuh belas).”*

Untuk keperluan pengembalian sertifikat tersebut, Tuan MY akan membuat Surat Kuasa untuk membalik nama kembali sertifikat tersebut ke atas nama Tuan YR. PPh dan BPHTB serta pajak-pajak tambahan yang timbul akibat adanya perubahan bangunan, Nilai NJOP atau biaya-biaya lain yang harus dibayarkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ditanggung oleh Tuan MY, kecuali PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Untuk memberikan kepastian kepada Tuan YR maka Tuan MY dan istrinya akan membuat dan membubuhkan tandatangannya di dalam Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris.

Apabila ternyata sertifikat tersebut di eksekusi oleh Bank karena Tuan MY tidak dapat membayar hutang-hutang kepada Bank maka Tuan MY berhutang kepada

Tuan YR sebesar Rp. 28.000.000.000 (duapuluh delapan Milyar rupiah) dan atau sesuai dengan nilai appresial pada saat tersebut dengan tetap memberikan denda kepada Tuan MY sebesar satu permil perhari sampai dengan Tuan MY membayar hutang tersebut.

Kemudian tertanggal 27-08-2014 (dua puluh tujuh Agustus dua ribu empat belas) di hadapan Notaris yang sama yaitu Notaris DS, Tuan MY membuat Akta Jual Beli atas sertifikat-sertifikat milik Tuan YR, antara lain :

1. Akta Jual Beli Nomor 268/2014.
2. Akta Jual Beli Nomor 269/2014.
3. Akta Jual Beli Nomor 270/2014.
4. Akta Jual Beli Nomor 271/2014.
5. Akta Jual Beli Nomor 272/2014.

Dapat dilihat dalam Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tersebut terdapat Klausula “... dan akan dibaliknama kepada Pihak Pertama, dengan pajak-pajak dan biaya-biaya yang akan di tanggung oleh Pihak Pertama...”. Lalu selanjutnya terdapat klausula “*setelah selesai masa kredit dan Pihak Pertama melunasi kredit di Bank maka sertifikat yang dipinjamkan oleh Pihak Pertama tersebut akan dikembalikan kepada Pihak Kedua..*”

Berdasarkan Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa “*Pinjam Pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang lainnya untuk dipakai cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewat waktu tertentu, akan mengembalikannya.*”

Berdasarkan pengertian diatas dapat ditarik bahwa unsur-unsur dari pengertian perjanjian pinjam pakai adalah:

- a. Adanya barang atau objek perjanjian, dalam hal ini yang menjadi objek perjanjian adalah sertifikat-sertifikat Hak Milik atas nama Tuan YR;
- b. Secara cuma-cuma, tidak terpenuhi karena adanya kewajiban dari Tuan MY memberikan royalti kepada Tuan YR sebesar Rp 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) setiap bulannya;
- c. Dengan kurun waktu tertentu, telah terpenuhi yaitu dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun lamanya, terhitung mulai 22-08-2014 (dua puluh dua Agustus dua ribu empat belas), dan akan berakhir pada tanggal 28-08-2017 (dua puluh delapan Agustus dua ribu tujuh belas);
- d. Adanya kewajiban mengembalikan kepada peminjam objek perjanjian, telah terpenuhi yaitu tuan MY setelah masa kredit dan melunasi kredit di Bank, maka sertifikat yang dipinjamkan akan dikembalikan kepada tuan YR.

Sehingga dalam hal ini, unsur dari Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi karena perjanjian tersebut tidak dilakukan secara cuma-cuma oleh para pihak.

Dalam Pasal 1741 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, “*Orang yang meminjamkan itu tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkan itu.*”

Dengan mengacu pada Pasal 1741 tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian pinjam pakai tidak terjadi suatu peralihan hak. Hak-hak atas objek yang telah dimiliki oleh orang yang meminjamkan tidak akan beralih kepada peminjam. Melainkan hak-hak tersebut tetap menjadi milik dari orang yang meminjamkan. Namun, di dalam klausula disebutkan bahwa sertifikat-sertifikat tersebut akan dibalik nama kepada Tuan MY. Sehingga dalam hal ini, Akta Perjanjian Kerjasama tersebut melanggar Pasal 1741 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena terdapat klausula peralihan hak. Para pihak dalam perjanjian pinjam pakai memiliki kewajiban. Kewajiban pihak penerima pinjaman diatur dalam Pasal 1744 sampai dengan Pasal 1749 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada intinya adalah sebagai berikut:

1. Berkewajiban menyimpan dan memelihara barang pinjaman sebagai seorang tuan rumah yang baik. Peminjam hanya boleh menggunakan barang yang dipinjam-pakai untuk keperluan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Penyimpangan dari hal-hal tersebut dapat diancam mengganti biaya, kerugian, dan bunga.
2. Bertanggung jawab atas kemusnahan barang tersebut, walaupun kemusnahan tersebut terjadi karena suatu kejadian yang tidak disengaja.
3. Memberi ganti rugi atas barang tersebut apabila terjadi kemusnahan sesuai dengan harga taksir yang telah dinilai pada waktu perjanjian itu dibuat akan diganti dengan barang sejenis, sama mutu dan jumlahnya.

Kewajiban pihak yang meminjamkan diatur dalam Pasal 1750 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1753 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Tidak boleh minta kembali barang yang telah dipinjamkan, kecuali telah lewat waktu.
2. Hanya boleh meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewatnya waktu, apabila ada alasan-alasan yang mendesak atau *overmacht* dan terjadi situasi ia sendiri sangat memerlukan barang tersebut.
3. Mengganti biaya yang telah dikeluarkan di pinjam dalam keadaan luar biasa dan sangat diperlukan, yang sifatnya sangat mendesak dan peminjam sendiri tidak sempat memberitahukan hal tersebut.
4. Bertanggung jawab atas kerugian sebagai akibat pihak yang meminjamkan tidak memberitahukan bahwa barang tersebut mempunyai cacat tersembunyi yang diketahuinya.

Sebagaimana perjanjian pada umumnya yang harus memenuhi suatu syarat tertentu untuk dapat berlaku secara sah menurut hukum. Perjanjian pinjam pakai sebagai salah satu bentuk dari perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana telah terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

1. Kata Sepakat
2. Kecakapan Membuat Perjanjian
3. Suatu Hal Tertentu

4. Suatu Sebab yang halal

Suatu perjanjian harus dilakukan berdasarkan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana apabila syarat sepakat dan kecakapan tidak terpenuhi maka perjanjian tidak batal demi hukum tetapi dapat dimintakan pembatalan oleh salah pihak dan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal apabila tidak terpenuhi maka perjanjiannya akan batal demi hukum (*null in void*).

Bahwa unsur sepakat antara para pihak yang mengikatkan diri telah terpenuhi dengan adanya Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 12 tertanggal 22 Agustus 2014 tersebut, begitu juga kecakapan suatu perikatan Tuan MY dan Tuan YR merupakan subjek hukum yang sah, yaitu menurut Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris adalah 18 tahun, demikian juga suatu hal tertentu, berupa prestasi yaitu apa yang menjadi kewajiban para pihak masing-masing sudah terpenuhi.

Bahwa mengenai suatu sebab yang halal, berdasarkan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menegaskan bahwa "*suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.*" Yang mana di dalam klausula disebutkan bahwa sertifikat Hak Milik Tuan YR yang akan dipinjamkan kepada Tuan MY dan akan dibalik nama ke Tuan MY untuk dijaminkan kepada Bank.

Mengenai peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara pinjam pakai tidak ditemukan pengaturannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maupun dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hal ini juga telah sesuai dengan pertimbangan majelis hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 172/Pdt.G/2017/PN.Cbi yang menyatakan bahwa sistem hukum Indonesia tidak mengenal istilah Pinjam Pakai sertifikat tanah untuk dibalik nama ke pihak peminjam dan digunakan untuk suatu waktu tertentu, hal inilah yang membuat terjadinya penyimpangan sehingga terbit praktek jual-beli tanah yang pura-pura yaitu Akta Jual Beli Nomor 268/2014, Akta Jual Beli Nomor 269/2014, Akta Jual Beli 270/2014, Akta Jual Beli 271/2014, dan Akta Jual Beli 272/2014 dihadapan Notaris DS yang juga sebagai PPAT yang sama.

Dapat disimpulkan bahwa klausula balik nama kepada peminjam tersebut terlarang, sehingga perjanjian seperti ini bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum berdasarkan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan tidak memenuhi syarat sah dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai suatu sebab yang halal, yang mana mengakibatkan Akta Kerjasama Nomor 12 tersebut batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya syarat objektif dari suatu perjanjian. Dalam pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 172/Pdt.G/2017/PN.Cbi, majelis hakim juga berpendapat bahwa telah terdapat cacat hukum atas perjanjian No.12 tertanggal 22 agustus 2014 dimana perjanjian tersebut telah mengandung hal yang bertentangan dengan hukum yakni adanya perbuatan meminjam sertifikat namun dibaliknamakan kepada peminjam sehingga akta perjanjian No.12 tertanggal 22 agustus 2014 tersebut harus dibatalkan menurut hukum.

Dalam Amar Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 172/Pdt.G/2017/PN.Cbi, majelis hakim menyatakan Perjanjian kerjasama nomor 12 tertanggal 22 agustus 2014 batal demi hukum. Dengan batalnya suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, hal ini juga ditegaskan dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

3. Penutup

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian dari sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa akibat hukum dalam suatu perjanjian kerjasama yang memuat klausula peminjaman sertifikat untuk dijaminkan yang kemudian akan dibalik nama atas nama yang meminjam dengan cara peralihan hak bahwa Akta Perjanjian Kerjasama tersebut adalah batal demi hukum. Bahwa klausula balik nama yang terdapat dalam akta perjanjian kerjasama bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Klausula ini bertentangan dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum perdata. Kemudian pada Pasal 1741 Kitab Undang-Undang Hukum perdata, dapat disimpulkan bahwa di dalam perjanjian pinjam pakai tidak perlu terjadi suatu peralihan hak. Hak-hak atas tanah yang telah dimiliki oleh orang yang meminjamkan tidak akan beralih kepada peminjam. Melainkan hak-hak atas tanah tersebut tetap menjadi milik dari orang yang meminjamkan. Perjanjian tersebut juga tidak memenuhi syarat sah dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai suatu sebab yang halal, sehingga mengakibatkan Akta Kerjasama Nomor 12 antara Tuan MY dengan Tuan YR yang dibuat dihadapan Notaris DS tersebut batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya syarat objektif dari suatu perjanjian. Dengan batalnya suatu perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, ditegaskan dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan, suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

3.2. Saran

Berdasarkan uraian-uraian dari bab-bab sebelumnya, maka dapat diberikan saran bahwa apabila Tuan MY hendak mengajukan kredit menggunakan sertifikat atas nama Tuan YR, tuan MY dapat menandatangani Surat Kuasa Menjamin Hak Tanggungan dihadapan pejabat yang berwenang dan tuan YR selaku pemilik sertifikat serta pemberi kuasa. Hal ini bertujuan untuk menghindari sengketa jika kreditnya macet dan harus dilaksanakan eksekusi terhadap jaminan. Sehingga, secara hukum diperbolehkan tuan MY hendak mengajukan sertifikat atas nama tuan YR tanpa harus dibalik nama terlebih

dahulu, asalkan ada surat kuasa menjamin yang dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Weetboek Voor Indonesie]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jakarta : Pradnya Paramita, 1978.

B. Buku

Badruzaman, Mariam Darus. *et al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 2011.

Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research I*. Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi Universitas Gajah Mada, 1986.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. 2. Bandung : Alumni, 1986.

Ichsan, Achmad. *Hukum Perdata*. Jakarta : Pembimbing Masa, 1967.

Maerisa, Eka Astri. *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian*. Jakarta : Transmedia Pustaka, 2013.

Mamudji, Sri, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta : Liberty, 2003.

Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2013.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni. 1982.

Salle. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Makassar : Social Politic Genius, 2019.

Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenada Media, 2015.

Satrio, J., *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1982.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*, Cet. 17. Jakarta : Intermasa, 1998.

_____. *Hukum Perjanjian*, Cetakan 21. Jakarta : Intermasa, 1978).

C. Artikel/Jurnal

Muhtarom, M., “Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak.” Universitas Muhammadiyah Surakarta, SUHUF Vol. 26, No. 1, (Mei 2014) hlm. 48-56.

D. Internet

“Cara Lengkap Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berakta Jual Beli.” <https://www.cermati.com/artikel/cara-lengkap-peralihan-hak-tanah-dan-bangunan-berakta-jual-beli>. (19 Februari 2020). Diunduh pada tanggal 19 Februari 2020.