

**PENERAPAN ASAS KONSENSUALISME PADA  
PERJANJIAN PEMBIAYAAN TANAH  
SENGKETA NOMOR: 09.-**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

Sarjana Hukum (S.H)



**Oleh :**

**DELLA SYAFIRA ULFA**

**NPM :171010183**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM RIAU**

**PEKANBARU**

**2021**

## ABSTRAK

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang berhubungan dengan hukum dan akibat hukum serta menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Dalam melaksanakan perjanjian harus adanya kesepakatan para pihak atau biasa disebut dengan asas konsensualisme. Asas Konsensualisme ini sangat mempengaruhi lahirnya suatu perjanjian, yang artinya kesepakatan telah terjadi sejak saat para pihak telah terlibat dalam membuat kesepakatan.

Dalam penelitian ini, penulis mengangkat permasalahan yang dijadikan bahan penelitian yaitu Bagaimana Penerapan Asas Konsensualisme Pada Perjanjian Pembiayaan Tanah Sengketa Nomor : 09 dan Apakah Kendala Dalam Penerapan Asas Konsensualisme Pada Perjanjian Pembiayaan tanah Sengketa Nomor : 09.

Berdasarkan Jenis dari penelitian ini yaitu observational research yang dilakukan dengan cara survey, penulis langsung turun ke lapangan untuk memperoleh dan mengumpulkan datanya melalui wawancara. Sifat penelitian bersifat deskriptif yaitu untuk memberikan informasi yang menjelaskan secara terperinci mengenai Penerapan Asas Konsensualisme Pada Perjanjian Pembiayaan Tanah Sengketa Nomor : 09.

Hasil penelitian penulis bahwa penerapan asas konsensualisme pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09 mempunyai arti yang penting, bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan adanya sepakat saja dari kedua belah pihak sehingga perjanjian telah lahir pada saat tercapainya kesepakatan. Dan para pihak saat melaksanakan perjanjian telah sepakat untuk tetap melakukan perjanjian secara tertulis agar menghindari hal-hal timbulnya resiko dan perselisihan. Namun di dalam prakteknya ternyata perjanjian tersebut tidak berjalan dengan baik karena terjadinya wanprestasi atau ingkar janji. Dan juga terdapat kendala pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa adalah bahwa pihak debitur tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar pengembalian uang dengan tepat waktu dikarenakan belum mempunyai uang.

Kata Kunci: *Perjanjian, Konsensualisme, Wanprestasi*

## ABSTRACT

A treaty is an act related to the law and legal consequences and gives rise to rights and obligations that must be fulfilled by the parties. In carrying out the agreement must be the agreement of the parties or commonly referred to as the principle of consensualism. This principle of consensualism greatly influences the birth of a treaty, which means that agreements have occurred since the time the parties have been involved in making the deal.

In this study, the author raised the issue that makes the research material, namely How to Apply the Principle of Consensualism in Disputed Land Financing Agreement Number: 09 and What Are Obstacles In The Application of The Principle of Consensualism in Disputed Land Financing Agreement Number: 09.

Based on the type of research is observational research conducted by way of survey, the author immediately went to the field to obtain and collect his data through interviews. The nature of the research is descriptive, namely to provide information that explains in detail about the Application of The Principle of Consensualism in Disputed Land Financing Agreement Number: 09.

The results of the author's research that the application of the principle of consensualism to the disputed land financing agreement number: 09 has an important meaning, that to give birth to an agreement is enough with the agreement of both parties so that the agreement has been born at the time of consensus. And the parties when implementing the agreement have agreed to keep the agreement in writing to avoid the emergence of risks and disputes. But in practice it turns out that the agreement did not work well because of the wanprestasi or broken promises. And there is also an obstacle to the disputed land financing agreement is that the debtor does not carry out his obligation to pay the refund on time because it does not have money.

*Keywords: Agreement, Consensualism, Default*

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah subhanahu wa ta'ala karena berkat rahmat dan hidayah- Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai waktu yang telah direncanakan dengan judul “PENERAPAN ASAS KONSENSUALISME PADA PERJANJIAN PEMBIAYAAN TANAH SENGKETA NOMOR 09” sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Islam Riau. Shalawat beriring salam tak lupa juga penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW dan seluruh umat islam yang telah mengikuti semua ajarannya. Semoga kelak kita mendapatkan syafa'at di akhir nanti.

Penulis menyadari sepenuhnya, dalam menuliskan sebuah skripsi ini tentunya membutuhkan perjuangan serta dorongan dari berbagai pihak. Tanpa bantuan dan partisipasi dari semua pihak, penulisan skripsi ini tidak mungkin dapat diselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini tidak lupa penulis juga ingin mengucapkan terimakasih atas pengorbanan, motivasi serta arahnya kepada pihak-pihak yang terlibat, antara lain:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.C.L. selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau;
2. Bapak Dr. M. Musa, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan untuk menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;

3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan dan ilmunya di bangku kuliah ini;
4. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang memberikan kesempatan dan ilmunya di bangku kuliah ini;
5. Bapak S. Parman, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmunya serta arahan selama di bangku kuliah ini;
6. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., S.Ag., MIS. selaku Ketua Departemen Hukum Perdata yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan;
7. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah menyediakan waktu serta bimbingan dan dukungan dalam proses penyusunan hingga penyelesaian skripsi;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan berbagai ilmu pengetahuan yang bermanfaat sebagai bekal bagi penulis untuk dikemudian harinya;
9. Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha dan Staf IT Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, serta pegawai perpustakaan Universitas Islam Riau yang telah memberikan kemudahan dan Pelayanan Administrasi yang tulus selama penulis mengikuti Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau;

10. Kepada Bapak Muhammad Nuzul, S.H selaku notaris yang telah bersedia meluangkan waktunya dan membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian skripsi hingga tahap akhir;
11. Kepada Orang Tua penulis Bapak H.Nasrul, S.sos. dan Ibu Hj.Arzuraida S.pd. dan Keluarga yang telah mendukung, terimakasih atas doanya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini;
12. Kepada sahabat Nisrina Qurrota A'yun, Indah Widyarti, Andre Geofani, Galu Dwi YalFino, Yusriana Anisa Rahmi, Jumilah, Atika Amaliah, Maisarah, Ranny Nur Agustin;
13. Kepada Responden yang telah memberikan kesediaan waktu untuk turut mendukung bagi penelitian penulis;
14. Pihak yang terkait yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu. Tidak ada yang dapat peneliti berikan untuk membalas jasa-jasa kalian kecuali dengan ucapan terimakasih dan doa;

Kemudian penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tentunya terdapat kekurangan baik dalam penulisan maupun penafsiran kalimat. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang dapat memberikan tambahan ilmu demi terciptanya sebuah kesempurnaan dalam penulisan ini. Terimakasih

Pekanbaru, 26 Oktober 2021

Della Syafira Ulfa

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>BERITA ACARA PERSETUJUAN SKRIPSI .....</b>	<b>vi</b>
<b>SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING .....</b>	<b>vii</b>
<b>SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN DOSEN PENGUJI .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
D. Tinjauan Pustaka .....	7
E. Konsep Operasional .....	16
F. Metode Penelitian .....	17
<b>BAB II TINJAUAN UMUM .....</b>	<b>20</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	20

B. Tinjauan Umum Tentang pembiayaan .....	40
C. Tinjauan Umum Tentang Prestasi dan Wanprestasi .....	43
<b>BAB III HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>54</b>
A. Penerapan Asas Konsensualisme Pada Perjanjian Pembiayaan Tanah Sengketa Nomor : 09 .....	54
B. Kendala Dalam Penerapan Asas Konsensualisme Pada Perjanjian Pembiayaan Tanah Sengketa Nomor : 09 .....	66
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>74</b>
A. Kesimpulan .....	74
B. Saran .....	75
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>76</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>81</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum yang mempunyai fungsi dan tujuan untuk melindungi masyarakatnya secara Konstitusional terhadap hak-hak yang dimiliki masyarakat salah satunya seperti Hak Asasi Manusia serta diberikan jaminan hukum untuk tuntutan penegakan dengan melalui proses yang adil. Fungsi dari negara hukum ini juga memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang merupakan salah satu bentuk dari perlindungan negara. Pada kehidupan masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum perikatan yang menjadi tuntutan perlindungan hukum ini yaitu perjanjian.

Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang berhubungan dengan hukum serta akibat hukum. Perjanjian juga dikatakan sebagai suatu perbuatan untuk mendapatkan hak dan kewajiban yang merupakan konsekuensi dari akibat-akibat hukum. Perbuatan hukum pada perjanjian ialah perbuatan-perbuatan untuk melakukan sesuatu yaitu mendapatkan hak dan kewajiban yang disebut dengan prestasi.

Definisi dari perjanjian telah terdapat dalam ketentuan “Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi: Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”. Pengikatan sebagaimana dimaksud pada definisi tersebut adalah hubungan hukum yang timbul dari suatu kesepakatan perjanjian dan mempunyai

akibat hukum berupa hak dan kewajiban yang dilakukan sendiri oleh para pihak yang membuat dan melaksanakan kontrak (Admiral, 2018).

Dalam Burgerlijk Wetboek (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh Profesor. R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio jadi Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tentang hukum perjanjian yang ada diatur di Buku III mengenai perikatan, itu mengatur dan berisi tentang hukum kekayaan yang berlaku untuk hak dan kewajiban orang ataupun pihak tertentu. Perjanjian pada saat ini lebih dikenal dengan sebutan kontrak (Subekti, 2004, p. 15).

Suatu perjanjian itu akan dianggap sah apabila telah terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana yang diatur dalam “Pasal 1320 KUH Perdata” yang terdapat empat syarat sah yaitu :

- a. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya  
Bahwa jika hendak mengadakan suatu perjanjian maka para pihak tersebut harus terlebih dahulu melakukan kesepakatan.
- b. Kecakapan dalam melakukan perjanjian  
Orang yang melakukan perjanjian yaitu haruslah cakap hukum dalam melakukan perbuatan hukum.
- c. Adanya suatu hal tertentu  
Objek didalam perjanjian yang dilakukan para pihak tersebut harus jelas dan dapat ditentukan.
- d. Adanya Suatu sebab yang halal  
Maksud dari halal ini yaitu mengikat tentang isi dari perjanjian yang tidak boleh berbeda dengan kesusilaan, ketertiban umum, serta undang-undang (Simanjuntak, 2017, pp. 287-288).

Jika salah satu dari perjanjian yang dibuat tidak terpenuhi, ataupun yang ada pada syarat-syarat yang ditetapkan dalam “Pasal 1320 KUHPerdata”, maka perjanjian menjadi tidak sah, dan perjanjian itupun terancam dapat dibatalkan (Ramadhani, Sitorus , & Aspan , 2018).

Asas-asas dalam berkontrak tersebut wajib terpenuhi apabila para pihak telah setuju untuk mengikatkan diri dalam melaksanakan perbuatan-perbuatan hukum. Tetapi demikian, kerap kali ditemukan terdapat sebagian kontrak yang dibuat tanpa bersumber pada asas-asas yang berlaku dalam kontrak. Perihal semacam ini terjadi disebabkan karena kekurangpahaman dari para pihak terhadap keadaan dan kondisi mereka.

KUHPerdata menganut 5 asas yaitu sebagai berikut:

1. Asas Kebebasan Berkontrak
2. Asas Konsensualisme
3. Asas Pacta Sunt Servanda
4. Asas Itikad baik
5. Asas Kepribadian

Didalam suatu perjanjian harus memiliki asas kebebasan berkontrak, termasuk segala bentuknya serta yang berisi apa saja, sepanjang pembuatan perjanjian atau kontrak tersebut tidak melanggar hukum, kesusilaan, ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku.. Jika suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas maka pada umumnya akan bebas pula untuk mengadakan suatu perjanjian dengan pihak manapun, bebas juga untuk mengajukan atau menentukan syarat-syarat pada perjanjian, dan bebas untuk melakukan bentuk perjanjian tersebut secara tertulis atau tidak tertulis. “Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Pada “Pasal 1338 KUH

Perdata” ini mengatur asas kebebasan berkontrak, yang berarti setiap orang dapat dengan bebas melakukan perjanjian yang berupa apa saja baik itu dari bentuk, isi, dan dengan siapapun perjanjian di lakukan. Maka dapat disimpulkan dari asas ini bahwa masyarakat boleh melakukan perjanjian tentang apa saja asalkan perjanjian tersebut terikat berdasarkan undang-undang yang berlaku bagi yang melakukan perjanjian.

Kebebasan berkontrak itu adalah suatu dasar wujud bebas bagi para pihak yang hendak melakukan suatu perjanjian dengan cara mengatur sendiri pola hukumnya tersebut, yang mana perjanjian yang mereka buat tetap secara sah serta berlaku pada Undang-Undang (Nurwullan & Siregar , 2019).

Disamping asas kebebasan berkontrak, terdapat pula asas konsensualisme (asas kesepakatan para pihak) dalam perjanjian. Asas Konsensualisme merupakan sahnya suatu perjanjian ketika telah terjadinya kesepakatan dari para pihak. Maksudnya adalah perjanjian yang dilakukan oleh para pihak tersebut sebenarnya telah terjadi dengan adanya kata sepakat tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu.

Asas konsensualisme memfokuskan kepada “kata sepakat” dari kedua pihak yang merupakan suatu itikad baik dalam melakukan perjanjian atau kontrak, dan juga para pihak tersebut telah “sepakat” untuk tanggungjawab dalam suatu hukum (Nurwullan & Siregar, 2019).

Dalam sebuah perjanjian akan terdapat adanya hubungan diantara para pihak. Salah satunya dalam melakukan suatu perjanjian pembiayaan, pembiayaan adalah

penyediaan uang dalam melakukan suatu perjanjian yang berdasarkan dari kesepakatan antara para pihak yang mewajibkan kepada pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Adapun bentuk perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.- yang dilakukan antara pihak pertama dengan pihak kedua yaitu merupakan bentuk perjanjian yang dibuat secara tertulis. Yang mana kedua belah pihak melakukan perjanjian tersebut dibuat dihadapan pejabat publik atau disebut juga dengan Notaris. Para pihak setuju dan sepakat untuk mengikatkan diri satu sama lain dalam membuat perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.- dengan adanya suatu syarat-syarat dan juga ketentuan. Pada akta perjanjian di jelaskan bahwa pihak pertama merupakan orang yang memiliki tanah sengketa tersebut. Yang mana tanah yang dimilikinya tersebut bermasalah dikarenakan sebagian dari tanah miliknya diserobot oleh orang lain, dan dia memerlukan dana/biaya untuk menyelesaikan tanah sengketa tersebut. Biaya tersebut akan digunakan oleh pihak pertama untuk mengsertifikatkan ulang tanah miliknya. Dan pihak kedua merupakan orang yang bersedia untuk menyanggupi membayar biaya guna menyelesaikan tanah sengketa yang akan diselesaikan oleh pihak pertama. Biaya proses penyelesaian tanah sengketa sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah).

Dalam akta perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor: 09.- menyatakan bahwa pihak pertama akan berjanji menyelesaikan tanah sengketa tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak akta perjanjian tersebut ditandatangani. Dan

pengembalian uang pun telah disepakati selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah batas waktu tersebut berakhir. Dalam perjanjian tersebut telah secara jelas menyatakan hak dan kewajiban masing-masing dari kedua belah pihak, namun didalam pelaksanaannya terdapat kesalahan dan kelalaian yang dilakukan oleh satu pihak yaitu dari pihak pertama, dikarenakan pihak pertama ini belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar pengembalian uang dari batas waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak. Hal tersebut merupakan suatu tindakan wanprestasi karena pihak pertama lalai dalam melakukan kewajibannya yang tidak tepat pada waktu yang sudah ditentukan. Maka dapat berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak lainnya.

Berdasarkan pada uraian yang dijelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk melaksanakan penelitian dengan judul : **“Penerapan Asas Konsensualisme Pada Perjanjian Pembiayaan Tanah Sengketa Nomor : 09”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan dari penjelasan latar belakang masalah diatas, maka perumusan masalah tersebut sebagai :

1. Bagaimana penerapan asas konsensualisme pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09 ?
2. Apakah kendala dalam penerapan asas konsensualisme pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09 ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui penerapan asas konsensualisme pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor: 09
- b. Untuk mengetahui kendala dalam penerapan asas konsensualisme pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor: 09

## 2. Manfaat Penelitian

### a. Secara Teoritis

Untuk menambah wawasan bagi penulis dan pembaca dalam mengembangkan pengetahuan tentang penerapan asas konsensualisme pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa.

### b. Secara Praktis

Untuk mendapatkan informasi serta data secara lebih jelas juga lengkap menjadi bahan untuk penyusunan hukum guna memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar sarjana dibidang Ilmu Hukum Universitas Hukum Riau.

## D. Tinjauan Pustaka

### 1. Perjanjian

Perjanjian kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Pada “Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan perjanjian itu adalah Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pengertian perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

#### a) Perbuatan

Perbuatan ini merupakan suatu tindakan melawan hukum dikarenakan pada perbuatan tersebut ada akibat hukum dari pihak yang berjanji.

- b) Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Maksudnya didalam perjanjian tersebut kedua pihak saling sepakat dan saling berhadapan saat melakukan perjanjian.

- c) Mengikat dirinya

Seseorang yang telah melakukan suatu perjanjian maka orang tersebut akan terikat dalam akibat hukum yang telah terjadi dikarenakan oleh kehendaknya sendiri.

Perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis, yaitu :

1. Perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian atas beban

Berdasarkan “Pasal 1314 KUHPerdara : Suatu perjanjian dengan Cuma-Cuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri. Sedangkan perjanjian atas beban, adalah suatu perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.

2. Perjanjian Sepihak dan perjanjian timbal balik

Perjanjian Sepihak adalah perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak hanya menimbulkan kewajiban kepada satu pihak saja, sedangkan pihak yang lainnya hanya menerima haknya saja.

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak menimbulkan kewajiban kepada keduanya, sedangkan hak dan kewajibannya berhubungan antara satu dengan lainnya.

3. Perjanjian konsensual, riil, dan formil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian telah dianggap sah apabila terjadinya kesepakatan diantara para pihak yang melakukan kesepakatan.

Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Misalnya perjanjian penitipan barang “Pasal 1741 KUHPerdota”.

Perjanjian formil adalah kata sepakat diperlukan dalam melakukan perjanjian namun undang-undang mewajibkan suatu perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris.

#### 4. Perjanjian kebendaan dan obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk menyerahkan hak kebendaan. Sedangkan perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban kepada kedua pihak, misal jual beli.

Adapun dasar-dasar hukum perjanjian ada didalam KUHPerdota yang menjadi sumber utama dari Hukum Perjanjian Nasional. Selain KUHPerdota yang menjadi sumber hukum yang utama dari Perjanjian, terdapat juga sumber hukum hukum kontrak yang lainnya sebagai berikut :

- 1) Peraturan Perundang-Undangan yakni untuk mengatur suatu jenis perjanjian tertentu dari suatu kontrak;
- 2) Yurisprudensi yaitu merupakan putusan dari hakim yang memutuskan suatu perkara terkait dengan kontrak tersebut;
- 3) Perjanjian Internasional untuk mengatur suatu aspek tentang bisnis Internasional;
- 4) Norma kebiasaan yang berperan pada kehidupan sehari-hari;
- 5) Doktrin atau biasa dikenal dengan pendapat Ahli yang diyakini secara luas;
- 6) Hukum Adat adalah suatu sumber perjanjian yang ada pada di daerah tertentu yang melibatkan suatu kebiasaan dari kelompok masyarakatnya yang biasanya ada di pedesaan (Munir, 2002, p. 10).

Didalam suatu perjanjian yang dilakukan secara tertulis pada kontrak yang dibuat oleh para pihak memiliki sifat yang memaksa. Jika ada salah satu diantara pihak tersebut yang melanggar perjanjian maka dapat dipastikan pihak tersebut mendapat akibat hukum yang sebanding dengan kaidah hukum yang berlaku. Jadi maksud dari hukum kontrak ini adalah hubungan yang berlaku antara satu orang atau lebih.

Suatu perjanjian harus memenuhi empat syarat-syarat sah, yaitu :

- 1) Kebebasan untuk para pihak dalam melakukan perjanjian
- 2) Untuk membuat perjanjian harus cakap hukum
- 3) Terdapat suatu perihal khusus yang diperjanjikan
- 4) Terdapatnya suatu klausa yang halal, maksudnya itu tidak terlarang (Subekti, 2003, p. 134)

Dalam suatu perjanjian terdapat 5 (lima) asas, yaitu :

- 1) Asas Konsensualisme

Asas Konsensualisme yaitu bahwa di dalam perjanjian itu telah terjadi kata sepakat antara kedua pihak yang sudah sah dan terdapat akibat hukum dalam perikatan tersebut. Dengan kata lain bahwa perikatan tersebut telah memiliki akibat hukum semenjak tercapainya kata sepakat diantara pihak-pihak tentang perikatan.

Dari “Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata” dinyatakan adanya kesepakatan antara para pihak itu merupakan salah satu syarat sah dari perjanjian, yang berarti perikatan tersebut tidak perlu dilakukan secara resmi tetapi cukup hanya dengan kata sepakat dari kedua belah pihak.

Tetapi masih tetap ada perjanjian-perjanjian yang memang harus dibuat secara tertulis seperti perjanjian penghibahan, perjanjian perdamaian, pertanggungjawaban dan lain sebagainya yang mana mempunyai tujuan yaitu untuk sebagai alat bukti yang lengkap dari sesuatu yang telah diperjanjikan (Tutik, 2008, p. 249).

2) Asas Pacta Sunt Servanda

Ini merupakan suatu asas yang terkait dengan mengikat perjanjian. Di dalam Undang-undang perjanjian antara para pihak tersebut telah dibuat secara sah dan terikat. Hal ini sebagaimana telah disebut dalam “Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

3) Asas Kebebasan Berkontrak

Merupakan asas yang juga penting didalam perjanjian. Karena setiap orang mempunyai kebebasan berkontrak untuk bisa mendapatkan apa yang sesuai dengan yang dikehendakinya (Setiawan, 2019, p. 45).

“Menurut Salim HS, asas kebebasan berkontrak itu merupakan asas yang diberikan kepada setiap orang untuk bebas dalam :

- a. Membuat perjanjian
- b. Melakukan perjanjian tersebut dengan pihak manapun
- c. Menentukan isi-isi perjanjiannya, syarat-syarat dan juga pelaksanaannya

- d. Menentukan bentuk perjanjian dilakukan secara tertulis ataupun secara lisan” (H.S., 2003, p. 84).

Asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari “Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

4) Asas Itikad Baik

Bahwa setiap orang jika membuat suatu perjanjian harus dengan itikad baik. Itikad baik ini ada 2 (dua) macam, yaitu sebagai berikut :

a. Itikad Baik yang Subyektif

Kejujuran seseorang pada saat melaksanakan perbuatan hukum terletak pada sikapnya pada saat perbuatan hukum itu diadakan.

b. Itikad Baik yang Obyektif

Pelaksanaan pada suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma-norma kepatutan atau persepsi dalam masyarakat yang dianggap sesuai dengan norma keadilan.

5) Asas Kepribadian

Asas kepribadian ini sudah ada diatur didalam “Pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUH Perdata”. Bunyi dari “Pasal 1315 KUH Perdata” :

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji selain daripada untuk dirinya sendiri”.

Sedangkan menurut “Pasal 1340 KUH Perdata” :

“Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya ....”

Karena perjanjian ini cuma boleh berlaku untuk orang yang melakukan perjanjian tersebut, maka dapat dikatakan pernyataan itu mengandung asas kepribadian yang didalam perjanjian (Setiawan, 2019, p. 47).

## **2. Pengertian Prestasi**

Prestasi adalah obyek perikatan, yaitu sesuatu yang harus dipenuhi oleh pihak yang dituntut (debitur) terhadap pihak penuntut (kreditur). Prestasi bisa selalu dinilai dengan uang, bisa berupa pemenuhan barang tertentu, misalnya harta kekayaan, ataupun tidak melaksanakan perbuatan tertentu seperti persaingan tidak sehat. Pihak yang diharuskan membayar sejumlah uang misalnya ganti rugi yang berkedudukan sebagai debitur, yaitu pihak yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban (prestasi). Dan adapun pihak yang menerima suatu hal tertentu (sejumlah uang tertentu) posisi sebagai kreditur (Tumalun, 2018).

Prestasi juga sama halnya dengan hukum kontrak bahwa pelaksanaan yang tertulis dalam suatu kontrak yang mengikat, dapat dilakukan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati. Menurut “Pasal 1234 KUHPerdara bentuk dari prestasi berupa: Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

## **3. Pengertian Wanprestasi**

Wanprestasi yaitu suatu sikap dimana seseorang lalai dalam melakukan kewajibannya yang tidak tepat pada waktu yang sudah ditentukan, sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.

Sehingga oleh karena itu untuk yang tidak bisaenuhi kewajibannya tersebut wajib membayar ganti rugi. Apabila dia tidak bisa membayar maka krediturpun berhak bawa perkara tersebut ke pengadilan. Serta hakim juga yang akan memutuskan apa debitur tersebut wanprestasi atau tidak (Salim, 2017, pp. 98-99).

Didalam Hukum Perikatan istilah dari wanprestasi ini dapat diartikan suatu kelalaian ataupun ingkar janji. Adapun bentuk-bentuk dari wanprestasi yaitu sebagai berikut :

- 1) Tidak melaksanakan prestasi sama sekali
- 2) Melaksanakan prestasi tetapi hanya sebagian saja
- 3) Melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya/terlambat
- 4) Melaksanakan prestasi namun tidak sebagaimana semestinya (Thalib & Admiral, 2008, p. 169).

Dari bentuk-bentuk wanprestasi diatas penulis ingin membahas salah satu dari bentuk- wanprestasi yang tidak melaksanakan prestasi sama sekali, karena bentuk dari wanprestasi tersebut sesuai dengan pembahasan dari judul penelitian penulis. Didalam penelitian penulis bahwa terjadinya wanprestasi dalam pembayaran pengembalian uang pembiayaan tanah sengketa. Dikarenakan salah satu dari pihak yang melakukan perjanjian belum melaksanakan kewajibannya untuk membayar pengembalian uang dari batas waktu yang telah di tetapkan oleh kedua pihak pada akta perjanjian.

Terjadinya wanprestasi bisa menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum dari wanprestasi itu ialah sebagai berikut :

- 1) Membayar kerugian yang telah dialami oleh kreditur atau biasa disebut dengan ganti rugi;
- 2) Pembatalan suatu perjanjian;
- 3) Membayar biaya perkara apabila sengketa tersebut diperkarakan di pengadilan (Subekti, 2005, p. 45).

**4. Perbandingan penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang penulis yang penulis lakukan**

Sebagaimana perbandingan dengan skripsi terdahulu penulis menggunakan tabel yang menurut penulis yang hampir sama penelitian atau relevan yaitu, sebagai berikut :

**Tabel I.1**  
**Perbedaan antara penelitian terdahulu dengan peneliti penulis**

NO	Nama	Judul	Letak Perbedaan
1	Sofi Rahayu/ Institut Agama Islam Negeri Purwokerto/ 2020	Implementasi Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah Di BPRS Khasanah Ummat Purwokerto	Perbedaan penelitian penulis dengan penelitian yang dilakukan oleh Sofi Rahayu yaitu penelitian tentang penerapan asas konsensualisme dalam akad murabahah, sedangkan penulis melakukan penelitian tentang penerapan asas konsensualisme pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa.
2	Ilineirene Theresia Sihombing/ Universitas Sumatera Utara/ 2019	Penerapan Asas Konsensualisme Pada Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Tidak Mempunyai Sertifikat (Studi Lapangan PT. Sarulla Operations Ltd di Kecamatan Pahae Julu)	Perbedaan penelitian Ilineirene Theresia Sihombing dengan penelitian penulis adalah terlihat dimana perjanjian tersebut mengenai perjanjian pelepasan hak tanah yang tidak mempunyai sertifikat sedangkan penelitian penulis mengenai perjanjian pembiayaan tanah sengketa.

Sumber Data : Penelitian Terdahulu

### **E. Konsep Operasional**

Dalam hal ini untuk menghindari kesalahan penafsiran pada penelitian maka penulis akan memberikan batasan pengertian yang terdapat dalam judul penelitian berikut ini :

Penerapan adalah suatu perbuatan untuk mempratikkan teori, metode, dan hal-hal lain untuk mencapai tujuan serta kepentingan tertentu yang diharapkan oleh golongan tertentu yang sebelumnya itu telah terencana.

Asas adalah tujuan, alasan, serta dasar, sesuatu yang akan menjadi pokok pendapat.

Asas Konsensualisme adalah suatu perjanjian yang sudah sah setelah adanya kata-kata sepakat dari kedua belah pihak dan terdapat akibat hukum didalamnya.

Perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak dalam membuat kesepakatan yang menimbulkan hak dan kewajiban.

Pembiayaan adalah penyediaan uang dalam melakukan suatu perjanjian yang berdasarkan dari kesepakatan antara para pihak yang mewajibkan kepada pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Dilihat dari jenisnya, penelitian ini yaitu termasuk ke dalam jenis penelitian secara *observational research* yang dilakukan dengan cara survey, yang mana penulis meneliti secara langsung ke lapangan (lokasi penelitian) untuk mendapatkan data dengan menggunakan alat pengumpul data yang berupa wawancara.

Sifat penelitian ini adalah deskriptif yaitu untuk memberikan penjelasan sesuai dengan tujuan yang ada didalam penelitian serta dijelaskan juga secara terperinci sesuai dengan data yang di dapat mengenai penerapan asas konsensualisme pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.

### **2. Lokasi Penelitian**

Penulis melakukan penelitian ini di Bangkinang Kota, Jalan Langgini, hal ini dilakukan karena objek dan subjek yang akan diteliti berada pada tempat tersebut. Maka penulis bisa memperoleh data yang diperlukan sesuai dengan permasalahan pokok penelitian.

### 3. Populasi dan Responden

“Populasi merupakan jumlah keseluruhan dari objek yang akan diteliti yang akan diteliti yang mempunyai karakteristik yang sama (homogen)” (Syafrinaldi, 2017).

Adapun yang menjadi responden dari penelitian ini sebagai berikut :

**Tabel I.2**  
**Populasi dan Responden**

No	Responden	Populasi	keterangan
1	Pihak Pertama	1	Sensus
2	Pihak Kedua	1	Sensus
<b>Jumlah</b>		<b>2</b>	

### 4. Data dan Sumber Data

#### a. Data Primer

Data dan informasi yang diperoleh secara langsung oleh peneliti dengan cara wawancara dengan para responden yang terkait dengan persoalan yang akan diteliti.

#### b. Data Sekunder

Pengambilan data yang diperoleh dari buku-buku literature, peraturan perundang-undangan, dan jurnal yang digunakan untuk melengkapi data yang berhubungan dengan judul penelitian.

## **5. Alat Pengumpulan Data**

### **a. Wawancara**

Wawancara adalah data yang diperoleh penulis dengan melakukan pengumpulan data dengan cara proses tanya jawab dengan pihak yang terkait yang ditetapkan sebelumnya.

## **6. Analisis Data**

Penulis mengumpulkan dan menggabungkan dua data dari data primer dan data sekunder yang selanjutnya akan digolongkan menjadi dua kelompok, kemudian data tersebut akan diuraikan secara jelas dan rinci. Dan penulis akan menganalisa data tersebut dengan menggunakan teori hukum, pendapat para ahli dan peraturan perundang-undangan.

## **7. Metode Penarikan Kesimpulan**

Penulis melakukan penarikan kesimpulan dengan gabungan data yang tersusun menggunakan metode induktif, yang kemudian disimpulkan dari hal umum ke hal yang bersifat khusus.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Para ahli hukum pasti mempunyai perbedaan pandangan tentang istilah dari kontrak dan perjanjian. Ada ahli hukum yang membedakan istilah antara perjanjian dan kontrak, tetapi ada juga ahli hukum yang mempunyai pandangan tentang kontrak dan perjanjian itu merupakan istilah yang sama.

Menurut Subekti “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang yang berjanji kepada orang lain dan saling berjanji untuk melakukan satu hal”. Subekti mempunyai pandangan bahwa istilah kontrak dan perjanjian itu berbeda, karena istilah kontrak menurutnya lebih memiliki makna yang lebih sempit dibandingkan dengan perjanjian. Subekti lebih condong menyamakan istilah perjanjian itu dengan istilah persetujuan. Sedangkan menurut R. Setiawan “Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Dan menurut M. Yahya Harahap, Perjanjian yaitu merupakan hubungan hukum harta benda atau kekayaan antara dua orang atau lebih, yang mana pada perjanjian tersebut memberikan hak kepada satu pihak dan kewajiban kepada pihak lain mengenai suatu prestasi (Harahap, 1986, p. 6). Peristiwa ini yang dapat menimbulkan suatu hubungan hukum diantara pihak-pihak atau orang-orang membuatnya, yang disebut dengan perikatan (Widjaja, 2007, p. 21).

Perjanjian pada intinya merupakan gambaran dari rangkaian kata-kata yang mengandung unsur-unsur suatu janji yang melibatkan dua pihak, dan keduanya yang saling berjanji itu disebut perikatan (Usman, 1996, p. 25). Perjanjian yaitu adanya peristiwa yang dilakukan oleh dua orang yang berjanji untuk melakukan suatu hal. Dan dalam perjanjian tersebut timbul suatu ikatan hukum, maka perjanjian tersebut bersifat konkret (Santoso, 2012, p. 8). Perjanjian merupakan hubungan hukum berupa perjanjian tentang harta benda antara dua orang atau lebih, pihak yang berhak menerima prestasi disebut dengan kreditur sedangkan pihak yang berkewajiban melaksanakan prestasi itu disebut dengan debitur.

Berdasarkan “Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Adapun unsur-unsur yang ada pada “Pasal 1313 KUHPerdara” adalah :

1. Adanya perbuatan
2. Perbuatan itu dilakukan dua pihak ataupun lebih
3. Adanya perikatan diantara dua pihak ataupun lebih (Soerodjo, 2016, p. 14).

Definisi perjanjian dalam “Pasal 1313 KUHPerdara” bisa dikatakan kurang lengkap serta sangat luas. Ketidaklengkapan “Pasal 1313 KUHPerdara” yang mendefinisikan perjanjian bisa dibuktikan dengan kalimat “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Kalimat itu sepertinya memberikan isyarat kalau perjanjian itu cuma merupakan suatu perjanjian sepihak. Karena terlalu luasnya definisi perjanjian pada pasal ini dalam

mencantumkan kata perbuatan sehingga tidak ada penjelasan mengenai perbuatan apa yang di maksud tersebut.

Jika setiap kontrak dikatakan sebagai perbuatan, maka semua perbuatan, sah atau tidak dapat dicantumkan di dalam pengertian perjanjian. Sepatutnya kata “perbuatan” harus disempurnakan menjadi “perbuatan hukum” (Sofwan, 1980, p. 1).

Perjanjian “Pasal 1313 KUHPerdara” dengan segala kelemahannya, disimpulkan bahwa : suatu ikatan hukum merupakan perjanjian yang berbentuk persetujuan tentang harta benda antara pihak-pihak. Salah satu pihak berhak atas penerimaan prestasi (kreditur), dan pihak lain adalah yang berkewajiban dalam melakukan prestasi (debitr).

Menurut Abdulkadir Muhammad istilah perjanjian tidak dipermasalahan, sebab perjanjian yang dimaksud itu merupakan persetujuan yang terdapat dalam “Pasal 1313 KUHPerdara” ataupun lebih jelasnya lagi dikatakan : “Perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri satu sama lain untuk melakukan sesuatu dalam bidang harta kekayaan” (Muhammad, 2006, p. 77).

Dari uraian yang ada di atas jelas menunjukkan adanya hubungan antara para pihak di dalam perjanjian. Para pihak itu sudah setuju untuk melakukan sesuatu, walaupun pelaksanaannya datang dari salah satu orang/pihak, misalnya perjanjian pemberian atau hibah. Bila pihak penerima hadiah setuju hadiah yang diberikan oleh si pemberi, maka kejadian tersebut sudah mencerminkan hubungan yang saling mengikat.

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam rangka untuk menjaga hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian itu dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, maka dari itu diaturlah berbagai asas umum yang merupakan patokan dalam mengatur serta membentuk perjanjian yang akan dibuat sehingga bisa menjadi perikatan yang mengikat para pihak. Adapun asas-asas hukum perjanjian secara umum, yaitu sebagai berikut :

### a) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini merupakan lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, jika kesepakatan diantara para pihak itu tercapai maka lahirlah kontrak meskipun kontrak tersebut masih belum dilaksanakan pada saat itu juga.

Hal ini berarti bahwa jika kesepakatan tersebut telah tercapai diantara para pihak maka terlahir bagi mereka yaitu hak dan kewajiban atau biasa disebut dengan kontrak yang sudah bersifat obligatoir, yaitu melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak (Miru, 2007, p. 3).

Asas ini dapat ditemukan dalam “Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerduta”. Asas konsensualisme ini disimpulkan dari “Pasal 1320 KUHPerduta”, dalam “Pasal 1320 KUHPerduta” menyebutnya dengan tegas, sedangkan dalam “Pasal 1338 KUHPerduta” ditemukan dalam iatilah “semua”. Kata-kata “semua” ini menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasanya baik untuk membuat suatu perjanjian (Badruzaman M. D., 2001, p. 87). Asas

Konsensualisme pertama kali muncul pada hukum Romawi dan hukum Jerman. Tetapi didalam hukum Jerman tidak mengenal istilah asas konsensualisme, lebih dikenal dengan sebutan perjanjian formal dan juga perjanjian riil.

Perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang ditentukan bentuknya, yaitu tertulis. Sedangkan perjanjian riil yaitu perjanjian yang dibuat serta dilaksanakan secara nyata (Muhtarom, 2014).

b) Asas Kebebasan Berkontrak

Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting di dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan wujud dari kehendak bebas pada hak asas manusia. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum didasarkan pada “Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta”, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah itu akan berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

Pihak-pihak yang membuat suatu kontrak itu akan bebas untuk melakukannya, sepanjang perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan juga kesusilaan (Jehani, 2007, p. 9).

c) Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (Pacta Sunt Servanda)

Merupakan suatu asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Didalam Undang-undang perjanjian antara pihak tersebut telah dibuat secara sah dan terikat. Asas ini yang diatur dalam “Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta menyatakan bahwa : Semua perjanjian yang dibuat secara berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Jadi

perjanjian itu merupakan sumber dari perikatan. Suatu perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para pihak secara sukarela, maka yang telah disepakati oleh para pihak tersebut harus dilaksanakan sebagaimana seharusnya yang dikehendaki oleh mereka. Jika hal-hal yang ada dalam perjanjian oleh salah satu pihak tidak dilaksanakannya, maka pihak yang lain dalam perjanjian ini berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui jalur hukum yang berlaku (Muljadi & Widjaja, 2003, p. 59).

d) Asas Itikad Baik

Dalam "Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, menyatakan bahwa: suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik". Maksud dari pasal tersebut memberikan arti kepada kita semua bahwa sesuatu yang telah disepakati dan disetujui oleh para pihak, maka pelaksanaan prestasi yang ada dalam perjanjian harus dihormati sepenuhnya, sesuai dengan kehendak para pihak ketika saat perjanjian ditutup.

Setiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dengan itikad baik. Itikad baik ini ada 2 (dua) macam, yaitu sebagai berikut :

a. Itikad Baik yang Subyektif

Kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu terletak pada sikapnya ketika waktu diadakannya perbuatan hukum.

b. Itikad Baik yang Obyektif

Pelaksanaan pada suatu perjanjian hukum harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan dalam masyarakat dirasa telah sesuai dengan norma keadilan.

e) Asas Kepribadian (Personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan ataupun membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Asas ini diatur dalam “Pasal 1315 KUHPerdara, yang berbunyi: Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Inti dari ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk dirinya sendiri. Pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat hanya untuk dirinya sendiri.

f) Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak adanya perbedaan, meskipun pasti adanya perbedaan-perbedaan seperti kulit, kekayaan, kebangsaan, kekuasaan, jabatan dan yang lain sebagainya. Orang yang memang benar terbukti melakukan suatu kesalahan patut mendapatkan hukuman, sedangkan orang yang tidak terbukti bersalah tidak patut untuk mendapat hukuman.

g) Asas Keseimbangan

Asas yang menghendaki kedua pihak untuk memenuhi serta melaksanakan perjanjian tersebut. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pembayaran atas prestasinya melalui aset dari debitur, tetapi ia juga mempunyai tanggung jawab atas perjanjian yang di lakukan itikad baik. Dapat kita lihat bahwa kreditur itu mempunyai posisi yang kuat dan seimbang

dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga posisi kreditur dan debitur seimbang.

h) Asas Moral

Asas ini mirip dengan komitmen yang masuk akal, dimana seseorang yang melakukan tindakan sukarela tidak menciptakan hak untuk menantang debitur. Ini juga terjadi pada seseorang yang melakukan tindak secara sukarela (moral) dan tunduk pada kewajiban hukum untuk melanjutkan serta menyelesaikan tindakannya tersebut, Asas juga muncul dalam “Pasal 1339 KUHPerdara”.

i) Asas Pelengkap

Arti dari asas ini yaitu bahwa ketentuan dari Undang-undang boleh tidak diikuti apabila para pihak menghendaki serta membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan Undang-Undang. Tetapi apabila perjanjian yang dibuat para pihak tidak ditentukan lain, maka berlakulah ketentuan Undang-Undang tersebut. Asas ini hanya menjelaskan tentang hak dan kewajiban dari para pihak saja (Muhammad A. , 2000, p. 226).

j) Asas Tidak Boleh Main Hakim Sendiri

Asas ini memang patut mendapat perhatian, dikarenakan apabila dalam suatu perjanjian yang dibuat dengan kesepakatan bersama antara para pihak, dan ternyata salah satu pihak tidak bisa memenuhi serta melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah dibuat dalam perjanjian, maka akan terjadi pelanggaran terhadap kesepakatan yang dibuat tersebut. Oleh sebab itu, jika terjadi keadaan seperti itu pihak yang melakukan wanprestasi harus dipaksa untuk memenuhi kewajibannya.

### 3. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur yang harus terdapat dalam kontrak, yaitu sebagai berikut :

1. Adanya para pihak;
2. Adanya kesepakatan yang membentuk kontrak;
3. Adanya objek tertentu;
4. Ada subjek tertentu.

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat dalam bentuk tertulis ataupun lisan. Namun perjanjian yang bentuknya tertulis lebih mempunyai keunggulan dibandingkan dengan perjanjian dilakukan secara lisan. Jika para pihak yang berjanji tersebut terlibat suatu perselisihan, maka perjanjian hanya perjanjian tertulis yang bisa digunakan sebagai alat bukti untuk penyelesaian sengketa (Eddy, 2010, p. 45).

Unsur-unsur perjanjian ini juga dikemukakan oleh J. Satrio bahwa suatu perjanjian apabila diamati, maka dapat ditarik beberapa unsur yang ada di dalamnya yaitu; unsur *essensialia*, *naturalia*, dan *accidentalia*, yang penjelasannya pada berikut ini : (Marilang, 2017)

- a. Unsur *essensialia* (unsur yang harus ada dalam perjanjian)

Merupakan unsur perjanjian harus ada selalu didalam suatu perjanjian. contohnya “suatu hal tertentu” dan “suatu sebab yang halal” merupakan *essensialia* adanya perjanjian. Jika dari kedua unsur tersebut tidak ada, maka dengan resminya perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

- b. Unsur *naturalia*

Merupakan suatu unsur yang telah ditetapkan oleh undang-undang namun keberadaannya ini bisa diganti dengan syarat lain oleh para pihak, karena sifat dari unsur *naturalia* ini yaitu mengatur ataupun menambah.

c. Unsur *accidentalialia*

Merupakan unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak. Unsur ini disebut unsur perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak dikarenakan tidak ditetapkan oleh undang-undang tetapi karena disepakati oleh para pihak yang melakukan perjanjian.

#### 4. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat dalam suatu perjanjian sangat penting dalam perjanjian hukum. Pelaksanaan isi perjanjian yaitu hak dan kewajiban, hanya dapat digugat oleh satu pihak saja kepada pihak yang lain, dan sebaliknya apabila perjanjian yang dibuat tersebut sah menurut hukum. Oleh karena itu, syarat perjanjian sangat menentukan pelaksanaan isi perjanjian tertutup. Kesepakatan itu tidak dapat diubah atau dibatalkan secara sepihak.

Sepakat ini terkandung dalam perjanjian, sehingga menjadi suatu peraturan yang sah serta dominan bagi pihak yang menutup perjanjian (Yahman, 2011, p. 51).

Agar sebuah perjanjian sah secara hukum maka harus memenuhi 4 (empat) syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam “Pasal 1320 KUHPerdara”, yaitu sebagai berikut :

a. Adanya Kesepakatan

Kesepakatan adalah kesesuaian kehendak antara satu orang ataupun lebih dengan pihak lain. Para pihak dalam perjanjian telah sepakat atau ada kesesuaian kehendak atau saling setuju kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kesalahan, serta penipuan. Dengan dilakukannya kata sepakat pada saat melakukan perjanjian, maka kedua pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Oleh karena itu, para pihak tidak dalam keadaan yang tertekan sehingga tidak adanya kecacatan untuk merealisasikan kehendak tersebut.

b. Cakap Hukum

Merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa sebagaimana tercantum dalam “Pasal 1330 KUHPerdara”, akal sehat pikiran dan tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan tertentu. Seseorang yang tidak dianggap cakap oleh hukum untuk membuat kontrak yaitu orang yang belum berumur 21 tahun, namun di kecualikan jika orang tersebut telah kawin sebelum cukup 21 tahun. Di sisi lain, orang dengan berusia 21 tahun ke atas telah dianggap caka oleh hukum, kecuali karena alasan-alasan tertentu di taruh dibawah pengampuan, seperti: gelap mata, dungu, sakit ingatan, dan pemboros.

Adapun orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian dalam “Pasal 1330 KUHPerdara” disebut sebagai berikut :

a) Orang yang ditaruh dibawah pengampuan

b) Perempuan yang telah kawin (Lahirnya SEMA Nomor 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, maka poin b ini sudah tidak diberlakukan lagi).

c) Orang-orang yang belum dewasa.

c. Mengenai Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu dalam hal syarat sahnya perjanjian berarti bahwa objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak. objek perjanjiannya bisa berupa barang ataupun jasa tetapi bisa juga dalam bentuk tidak melakukan sesuatu (Windari, 2014, p. 17). Dalam perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, maksudnya yaitu apa yang diperjanjikan hak dan kewajiban para pihak jika timbul suatu perselisihan. “Pasal 1332, 1333, dan 1334 KUHPerdata” telah menentukan objek perjanjian diataranya sebagai berikut :

1. Dapat diperdagangkan;
2. Jenisnya telah ditentukan;
3. Jumlah barang bisa ditentukan dan dihitung;
4. Barang tersebut akan ada di kemudian hari;
5. Bukan suatu warisan yang belum terbuka.

d. Suatu Sebab Yang Halal

Suatu sebab yang halal yaitu berarti isi perjanjian, kesepakatan yang akan dicapai oleh para pihak tidak bertentangan dengan hukum, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan juga tidak bertentangan dengan kesusilaan sebagaimana dimaksud dalam “Pasal 1337 KUHPerdata”. Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu yang salah ataupun

dilarang. Dari pasal di atas tidak ada satu katapun yang memberi keterangan dengan jelas tentang sebab dan klausa yang dimaksud pada “Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara”.

Oleh karena itu, para ahli dan juga sarjana hukum memberikan pendapatnya sebagai doktrin dan di pandang sebagai sumber hukum formal. Empat elemen diklasifikasikan dalam doktrin ilmiah yang sedang dikembangkan : (Muljadi & Widjaja, 2003).

- a) Unsur obyektif yaitu dua unsur pokok yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian
- b) Unsur subyektif yaitu dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian.

Unsur subyektif meliputi tentang unsur perjanjian yang bebas dari pihak-pihak yang telah berjanji, unsur obyektif ini merupakan objek perjanjian dan penyebab objek dalam bentuk hasil yang disepakati harus sesuatu yang tidak dilarang atau diizinkan oleh hukum. Sedangkan unsur subyektif menyangkut tentang subjek-subjek dalam perjanjian. dengan kata lain syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah sepakat para pihak mengikatkan dirinya dan kecakapan dalam membuat perjanjian. jika unsur-unsur yang disebutkan ada, maka jika izin belum diberi secara bebas atau jika salah satu dari pihak tidak dapat menyimpulkan perjanjian, maka persetujuan salah dan karena itu hakim bisa membatalkannya demi hukum. Ketika keempat kondisi syarat perjanjian dipenuhi, perjanjian tersebut menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya (Suharnoko, 2005).

## 5. Lahirnya Perjanjian

“Pasal 1233 KUHPerdara menentukan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan maupun undang-undang”. Perikatan yang dari undang-undang dibagi menjadi dua yakni sebagai berikut :

1. Perikatan yang lahir karena undang-undang terdiri dari :
  - a. Perikatan yang menimbulkan kewajiban antara pemilik pekarangan yang satu sama lain bertetangga (Pasal 625 KUHPerdara)
  - b. Perikatan yang menimbulkan kewajiban mendidik dan sekalian memelihara anak (Pasal 104 KUHPerdara).
2. Perikatan yang lahir karena undang-undang, namun melalui perbuatan orang terdiri dari :
  - a. Perbuatan melawan hukum
  - b. Perbuatan menurut hukum, terdiri dari :
    - a) Mewakili urusan orang lain;
    - b) Pembayaran yang tidak diwajibkan;
    - c) Perikatan bebas yang secara sukarela dipenuhi.

Selain perikatan yang karena undang-undang, perikatan juga lahir dari perjanjian. Moch Isnaeni berpendapat bahwa ketentuan kontrak dan perjanjian itu sama, tidak berbeda, dan dapat digunakan bersama-sama sesuai dengan alasan Bab kedua, Buku III BW yang secara harfiah berjudul tentang Perikatan yang Lahir dari Kontrak Atau Perjanjian (Adjie, 2014).

Tetapi para ahli hukum perdata pada umumnya sependapat bahwa sumber perikatan sebagaimana yang diatur oleh “Pasal 1233 KUHPerdata” kurang lengkap (Badruzaman, 2001).

Perjanjian juga merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan. Para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan melalui perjanjian, dengan batasan yang ditentukan oleh undang-undang, tidak melanggar kesusilaan, dan juga tidak melanggar ketertiban umum. Dengan adanya kebebasan dalam membuat kontrak maka subjek perikatan berhak melakukan suatu perjanjian yang namanya tidak ditentukan oleh undang-undang, istilahnya disebut dengan perjanjian khusus. Perjanjian bukan hanya terikat dengan dengan perikatan yang mana namanya telah ditentukan oleh undang-undang yaitu di dalam Bab V dengan Bab XVIII KUHPerdata.

Perikatan yang lahir dari perjanjian pada prinsipnya mempunyai kekuatan yang sama dengan perikatan yang lahir karena undang-undang. “Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata dasar hukum dari lahirnya suatu perikatan karena perjanjian yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Para pihak bisa mengatur segala sesuatu dalam perjanjian sepanjang tidak dilarang oleh hukum, yurisprudensi atau kesopanan.

Asas kebebasan berkontrak pada prinsipnya menentukan para pihak bebas untuk mengadakan suatu perjanjian dan mengatur isi perjanjian tersebut sesuai dengan kebutuhan dan kepentingan, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a) Memenuhi syarat kontrak
- b) Tidak dilarang oleh hukum
- c) Sesuai kebiasaan yang berlaku
- d) Selama kontrak dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian bisa dibuat secara lisan ataupun tertulis. Jika perjanjian tersebut dibuat secara tertulis dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa dikemudian hari. Perjanjian membutuhkan komitmen yang berarti secara moral komitmen itu harus dijalankan meski tanpa komitmen tidak ada kewajiban moral untuk melaksanakan kewajiban yang bersangkutan. Agar kepastian dan juga jaminan hukum bagi para pihak tercapai, maka sebaiknya suatu perjanjian dibuat secara tertulis.

## **6. Tahap-Tahap Pembuatan Perjanjian**

Pada suatu perjanjian harus dilihat dalam pembuatan yang sebelumnya atau yang mendahuluinya. Adapun tahap-tahap perjanjian, yaitu sebagai berikut :

1. Tahap Pracontractual yaitu adanya penawaran dan penerimaan.
2. Tahap Contractual yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak. Ada beberapa teori yang menjelaskan mengenai kapan terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, antara lain :
  - a) Teori ucapan (*uitingtheorie*) yaitu kesepakatan yang terjadi saat pihak menyatakan bahwa ia telah menerima penawaran kontrak;
  - b) Teori pengiriman (*verzendtheorie*) yaitu kesepakatan yang terjadi saat pihak yang menerima penawaran kontrak mengirimkan persetujuan;

- c) Teori pengetahuan (vernemingstheorie) yaitu kesepakatan terjadi saat pihak yang menawarkan kontrak mengetahui adanya penerimaan kontrak;
- d) Teori penerimaan (ontvangstheorie) yaitu kesepakatan terjadi saat pihak yang menawarkan kontrak menerima langsung jawaban dari pihak satunya;
- e) Penawaran dan penerimaan adalah hal yang terpenting dari sebuah kontrak yang saat seorang pihak membuat penawaran yang diterima pihak lain. Hal ini bisa disebut dengan persamaan keinginan dari para pihak.

3. Tahap Post-contractual yaitu pelaksanaan perjanjian termasuk timbulnya akibat hukum.

## 7. Cara Membuat Perjanjian

Tidak ada aturan baku dalam membuat perjanjian, yang berarti bentuk ataupun format serta isinya diserahkan kepada masing-masing pihak, hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam hukum perjanjian. Jadi intinya, perjanjian yang dibuat para pihak harus detail dan dapat menampung segala kebutuhan dari para pihak yang membuatnya karena akan memudahkan bagi para pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Agar tidak menimbulkan penafsiran ganda dan memperkecil celah bagi pihak lain untuk melakukan pelanggaran terhadap perjanjian yang telah dibuat.

Dari penjelasan diatas bahwa pada dasarnya tidak ada aturan yang mengikat dalam membuat suatu perjanjian namun sebuah perjanjian itu sebaiknya memuat :

- a. Identitas para pihak dan saksi;
- b. Objek perjanjian;

- c. Harga kesepakatan;
- d. Sistem pembayaran;
- e. Hak dan kewajiban para pihak;
- f. Penyelesaian perselisihan, misalnya secara kekeluargaan atau pengadilan berdasarkan ketentuan yang berlaku;
- g. Waktu perjanjian;
- h. Syarat keaslian perjanjian.

### **8. Prinsip-Prinsip dalam Penyusunan Perjanjian**

Terdapat dua prinsip hukum yang harus diperhatikan dalam mempersiapkan perjanjian, yang pertama adalah *beginselen der contractsvrijheid* yaitu para pihak bebas untuk membuat perjanjian yang mereka inginkan, dengan syarat perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Yang kedua adalah *pacta sunt servanda* yaitu merupakan asas bahwa pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

### **9. Penyusunan Perjanjian**

Tahap yang penting dalam pembuatan perjanjian adalah tahap penyusunan perjanjian. Tahap penyusunan perjanjian membutuhkan ketelitian para pihak dikarenakan jika dalam pembuatan perjanjian tersebut terdapat kekeliruan maka akan menimbulkan persoalan dalam pelaksanaannya. Terdapat 5 (lima) tahap penyusunan perjanjian di Indonesia, yaitu : (H.S, 2008, pp. 126-127)

1. Pembuatan draf pertama, yaitu :
  - a. Judul perjanjian;
  - b. Pembukaan;
  - c. Pihak-pihak dalam perjanjian;

- d. Recital (latarbelakang);
- e. Isi perjanjian;
- f. Penutup.
2. Saling menukar draf perjanjian.
3. Perlu diadakan revisi.
4. Dilakukan penyelesaian akhir.
5. Penandatanganan perjanjian oleh masing-masing pihak.

#### **10. Akibat Hukum Perjanjian**

Akibat hukum suatu perjanjian lahir dari adanya hubungan hukum perikatan yaitu adanya hak dan kewajiban. Pemenuhan hak dan kewajiban ini merupakan salah satu bentuk akibat hukum perjanjian (Naja, 2009, p. 100). Akibat hukum perjanjian berdasarkan “Pasal 1338 KUHPerdara” antara lain :

1. Perjanjian itu mengikat para pihak untuk membuat perjanjian, ahli waris berdasarkan hak umum mereka mendapatkan semua hak dari seseorang secara tidak langsung, dan pihak ketiga yang diuntungkan dari perjanjian yang dibuat berdasarkan hak-hak khusus karena mereka mendapatkan semua hak dari seseorang secara detail/khusus;
2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena kesepakatan antara para pihak dan alasannya yang menurut undang-undang dinyatakan telah cukup;
3. Perjanjian harus dilaksanakan itikad baik. Itikad baik dalam perjanjian berarti perjanjian tersebut harus ditafsirkan berdasarkan keadilan dan kepatutan (Raharjo, 2009, p. 58).

#### **11. Berakhirnya Perjanjian**

Pada umumnya suatu perjanjian itu akan berakhir ketika tujuan dari perjanjian telah tercapai dan masing-masing pihak telah memenuhi prestasi yang

diperjanjikan, sebagaimana yang mereka kehendaki bersama dalam mengadakan perjanjian tersebut. Terdapat juga beberapa cara lainnya yang dapat mengakhiri perjanjian, yaitu :

- a. Ditentukan oleh para pihak dalam perjanjian, seperti perjanjian yang berlaku untuk waktu tertentu sehingga jika jangka waktu telah selesai maka perjanjian akan berakhir.
- b. Para pihak dapat menentukan bahwa dengan terjadinya suatu peristiwa tertentu yang tidak terdapat pada perjanjian, maka perjanjian akan berakhir.
- c. Pernyataan untuk menghentikan perjanjian, bisa dilakukan oleh salah satu pihak ataupun kedua belah pihak. Terdapat pada perjanjian yang bersifat sementara, seperti perjanjian-perjanjian pemberian kuasa.
- d. Perjanjian yang berakhir atau hapus karena putusan hakim, apabila ada tulisan dari salah satu pihak untuk mengakhiri kontrak.
- e. Apabila tujuan perjanjian telah tercapai.

“Pasal 1381 KUHPerdara” telah menentukan berbagai cara hapusnya perikatan-perikatan yang lahir dari perjanjian ataupun yang lahir dari undang-undang. Ada sepuluh hal yang menyebabkan pembatalan perikatan seperti yang ditunjukkan dalam “Pasal 1381 KUHPerdara”, yaitu sebagai berikut :

- a. Pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai, serta diikuti dengan penitipan;
- c. Pembaharuan utang;
- d. Kompensasi;
- e. Pencampuran utang;

- f. Pembebasan utang;
- g. Hapusnya barang yang menjadi perikatan;
- h. Batal atau pembatalan;
- i. Berlakunya suatu syarat batal yang diatur dalam buku I KUHPerdara;
- j. Lewat waktu.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan**

### **a) Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan secara umum merupakan suatu pemberian dana dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan usaha atau kegiatan yang produktif. Pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik dilakukan sendiri maupun lembaga.

Pembiayaan juga merupakan penyediaan uang atau tagihan yang diberikan, dengan persetujuan atau kesepakatan antara kedua pihak yang mana pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Istilah pembiayaan ini pada intinya berarti “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan, berarti kreditur selaku yang memberikan pinjaman uang atau penyediaan dana menaruh kepercayaan kepada debitur. Dana tersebut harus digunakan dengan benar sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, dan juga saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

### **b) Unsur Pembiayaan**

Berdasarkan pengertian diatas pada pembahasan sebelumnya, maka unsur-unsur pembiayaan adalah :

- a. Adanya pihak yang memberi pinjaman (kreditur);
- b. Adanya pihak yang meminjam (debitur);
- c. Adanya obyek yang dipinjamkan;
- d. Ada unsur perjanjian;
- e. Adanya batas waktu tertentu;
- f. Adanya unsur kesepakatan dalam perjanjian.

**c) Jenis-Jenis Pembiayaan**

Menurut penggunaan dana oleh debitur, pembiayaan dapat dibagi menjadi 2 (dua), yaitu :

- a. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan. Dalam arti luas yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi ataupun perdagangan. Pembiayaan produktif ini dibagi lagi menjadi pembiayaan modal kerja dan pembiayaan investasi.
- b. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Dalam memberikan pinjaman dana kepada debitur secara garis besar produk pembiayaan terbagi dalam 4 (empat) kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu :

- a. Pembiayaan dengan prinsi jual-beli;
- b. Pembiayaan dengan prinsip sewa;

- c. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil;
- d. Pembiayaan dengan akad pelengkap.

**d) Faktor yang Menentukan Pembiayaan**

Adapun beberapa faktor yang menentukan dalam pemberian pinjaman/pembiayaan yaitu sebagai berikut :

a) Watak

Watak dari pihak debitur yang merupakan calon peminjam adalah salah satu pertimbangan yang terpenting dalam memutuskan pemberian pinjaman/pembiayaan;

b) Kemampuan

Kemampuan debitur untuk menjalankan usaha dan mengembangkan pinjaman atau pembiayaan yang diambil;

c) Modal

Besarnya modal yang diperlukan oleh debitur harus diperhatikan juga.

d) Jaminan

Jaminan yang dimiliki oleh pihak debitur bertujuan untuk lebih meyakinkan jika resiko kegagalan pembiayaan terjadi, maka jaminan dapat dipakai sebagai pengganti dengan kewajiban.

e) Kondisi Ekonomi

Kondisi serta situasi ekonomi perlu diperhatikan dengan pertimbangan pemberian pembiayaan dengan jumlah dana pembiayaan yang dibutuhkan.

f) Pembayaran

Merupakan ukuran bagaimana cara debitur mengembalikan uang yang telah di pinjamkan dalam pengembalian peminjaman uang pembiayaan tersebut.

### **C. Tinjauan Umum Tentang Prestasi dan Wanprestasi**

#### **1. Prestasi**

Kreditur berhak atas sesuatu yang wajib diberikan oleh debitur disebut “prestasi”. Sesuatu yang dimaksud itu terdiri atas memberikan, melakukan, atau tidak melakukan. Hal ini telah diatur dalam “Pasal 1234 KUHPerdara yang menyatakan tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Yang dimaksud dengan memberikan sesuatu disini yaitu pihak debitur wajib menyerahkan suatu benda yang dimilikinya atau dikuasainya. Misalnya menyerahkan suatu hak milik atas benda tetap dan benda bergerak, pemberian sejumlah uang, serta memberikan benda untuk dipakai (menyewa).

Untuk berlakunya suatu perikatan yang dikaitkan dengan prestasi, harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. Prestasi itu harus dapat ditentukan.

Dalam hal ini prestasi harus dapat ditentukan, tetapi syarat tersebut hanya penting untuk perikatan yang dilahirkan dari persetujuan. Suatu perikatan tidak akan sah apabila prestasinya sama sekali tidak dapat ditentukan.

- b. Prestasi tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Dalam hal ini dapat dilihat dalam ketentuan “Pasal 1335 KUHPerdara : suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu, atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

- c. Tidak dapat disyaratkan bahwa prestasi dapat dijalankan atau dipenuhi.

Prestasi itu memang dapat dijalankan atau dipenuhi dengan sendirinya, namun pada prestasi tertentu tidak memungkinkan, misalnya pengiriman barang dari Pekanbaru dengan mobil melalui jalur darat ke Sulawesi dalam waktu 3 hari. Karena dalam hal ini dapat dikatakan yaitu dilarangnya memperjanjikan suatu prestasi yang tidak mungkin dapat dijalankan ataupun dipenuhi.

- d. Tidak dapat disyaratkan bahwa prestasi tersebut harus dapat dinilai dengan uang.

Dalam hal ini para ahli hukum mempunyai perbedaan pendapat, sebagian ahli hukum berpendapat bahwa tidak terpenuhinya suatu prestasi, apabila debitur ingkar maka ia dapat dikenakan ganti kerugian berupa uang. Namun belakangan ada juga ahli hukum yang berpendapat bahwa tidak selamanya ganti rugi tersebut berupa uang, bisa juga dengan sesuatu yang mempunyai nilai yang ekonomis.

## 2. Wanprestasi

### a. Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatastie*”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu didalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus

Hukum, berarti kelalaian, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian (Harahap , 1986, p. 60).

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur (H.S., 2008, p. 180). Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak sengaja (Miru A. , 2007, p. 74).

Yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian ataupun kesalahan dari debitur, yang mana ia tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa.

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan (Subekti, 2007, p. 146). Menurut J Satrio, Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya (Satrio, 1993, p. 122).

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi” (Prodjodikoro, 2012, p. 17).

Wanprestasi terdapat dalam “Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan 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”.

Unsur-unsur wanprestasi adalah :

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu yang tidak melaksanakan isi perjanjian ataupun melaksanakannya tetapi terlambat atau melakukan sesuatu yang seharusnya tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi terjadi dikarenakan adanya dua kemungkinan, yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmacht*)
2. Karena kesalahan debitur, baik kesengajaan maupun lalai

*Overmacht* adalah suatu keadaan yang terjadi setelah dibuatnya persetujuan, sehingga terjadinya kejadian yang tidak dapat diduga-duga, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana sebelum ia lalai dan keadaan dimana tidak dapat dipersalahkan kepadanya.

Kesengajaan maupun lalai, keduanya dapat menimbulkan akibat yang berbeda, dimana adanya akibat yang disengaja sehingga debitur harus lebih banyak mengganti kerugian akibat kelalaian.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang erat dengan somasi. Somasi diatur dalam “Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara”. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi adalah ketika suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai dalam memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila didalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka kreditur perlu untuk memperingatkan serta menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi. Serta adanya surat peringatan yang menyatakan debitur telah melakukan wanprestasi disebut dengan somasi.

Seorang debitur dapat dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur. Dilakukannya somasi minimal sebanyak tiga kali oleh kreditur. Apabila debitur tidak mengindahkan somasi tersebut, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilan yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak.

#### **b. Bentuk-Bentuk Wanprestasi**

Jika debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhinya dengan baik dan semua itu dapat disalahkan kepadanya, maka dikatakan debitur tersebut wanprestasi. Bentuk-bentuk wanprestasi adalah :

##### a) Tidak memenuhi prestasi

Prestasi tidak dapat dilanjutkan atau dijalankan. Hal semacam ini karena pemenuhan prestasi sudah tidak mungkin lagi dilaksanakan karena barangnya

telah musnah atau prestasi sudah tidak berguna, waktu penyerahan mempunyai arti yang sangat penting.

b) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya atau terlambat

Dalam hal ini debitur tetap melaksanakan prestasi, tetapi ia terlambat ataupun lalai dan tidak sesuai dengan waktu penyerahan yang telah tertuang dalam perikatan.

c) Memenuhi prestasi tetapi tidak sempurna

Prestasi itu memang diberikan oleh debitur kepada kreditur tetapi penyerahan prestasi itu tidak sebagaimana mestinya. Misalnya, prestasi mengenai penyerahan suatu barang dengan kualitas yang baik, namun yang diserahkan adalah barang dengan kualitas yang buruk.

Dalam suatu perjanjian faktor waktu adalah sangat penting, karena pada umumnya kedua belah pihak dalam melakukan suatu perjanjian, menginginkan agar ketentuan perjanjian dapat dilaksanakan secepat mungkin. Dengan cara menentukan waktu perjanjian yang disepakati oleh para pihak dapat mengetahui tibanya waktu bagi yang berkewajiban untuk menepati serta melaksanakan janjinya. Dengan demikian dalam setiap melakukan perjanjian adanya prestasi yang wajib dipenuhi oleh debitur. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi serta tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian maka debitur tersebut telah melakukan wanprestasi.

**c. Tata Cara Penetapan Wanprestasi**

“Pasal 1235 KUHPerdara menyebutkan : Dalam tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak keluarga yang baik, sampai pada saat penyerahan”.

Penyerahan menurut “Pasal 1235 KUHPerdara” dapat berupa penyerahan yuridis maupun penyerahan nyata. Dalam hal ini debitur tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya dan ada unsur kesalahan maupun kelalaian, maka akan ada akibat hukum yaitu adanya tuntutan untuk debitur dari kreditur, sebagaimana telah diatur dalam “Pasal 1236 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara, dan juga diatur dalam Pasal 1237 KUHPerdara”.

“Pasal 1236 KUHPerdara : Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”.

“Pasal 1243 KUHPerdara : 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”.

“Pasal 1236 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara” berupa ganti rugi :

- a. Sebagai pengganti dari kewajiban dalam melaksanakan prestasi pada perikatan;

- b. Sebagian dari kewajiban perikatan utamanya atau disertai dengan ganti rugi atas cacat tersembunyi yang mendasarinya;
- c. Sebagai ganti rugi atas kerugian yang diderita kreditur;
- d. Tuntutan keduanya pada saat bersamaan baik itu kewajiban prestasi utama maupun ganti rugi keterlambatannya.

“Pasal 1237 KUHPerdara : Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang, maka sejak debitur lalai, maka resiko atas obyek perikatan menjadi tanggungan debitur”.

Pada umumnya ganti rugi dihitung dalam sejumlah uang tertentu. Dalam menentukan jumlah, kreditur dapat dapat meminta audit agar perhitungan ganti rugi dilakukan dengan proses tersendiri yaitu dengan dengan diserahkan. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya dengan baik, maka debitur dapat dipersalahkan, maka kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi membuat kerugian.

#### **d. Akibat Hukum Wanprestasi**

Suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib melaksanakan prestasi (debitur) dan pihak yang lain adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut (kreditur). Dengan adanya hubungan yang terikat tersebut dapat menimbulkan akibat hukum, akibat hukum yang muncul pada wanprestasi disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*). Keadaan memaksa yaitu salah satu alasan pembenar untuk membebaskan seseorang dari kewajiban untuk mengganti kerugian (Pasal 1244 dan Pasal 1445 KUHPerdara).

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga hal yang harus dipenuhi untuk adanya keadaan memaksa, yaitu :

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Ada sebab yang terletak di luar kesehatan debitur;
3. Faktor penyebab itu tidak terduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

Wanprestasi yang ditimbulkan oleh pihak debitur, maka akan menimbulkan kerugian bagi kreditur. Oleh karena itu, debitur harus membayar ganti rugi yang diderita oleh kreditur. Adapun akibat hukum bagi debitur yang lalai atau melakukan wanprestasi dapat menimbulkan hak bagi kreditur, yaitu :

- a. Menuntut pemenuhan perikatan;
- b. Menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan tersebut bersifat timbal-balik menurut pembatalan perikatan;
- c. Menuntut ganti rugi;
- d. Menuntut pemenuhan perikatan dengan disertai ganti rugi;
- e. Menuntut pemutusan dan pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

“Pasal 1244 KUHPerdata berbunyi : Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya”.

**e. Ganti Rugi Akibat Wanprestasi**

Masalah kerugian dan ganti rugi merupakan salah satu hal yang terpenting dalam hukum kontrak, terutama terhadap kontrak komersil. Apabila ada pelanggaran didalam hukum tersebut, maka haruslah dibuat seadil-adilnya sehingga dengan demikian tidak ada pihak yang dirugikan dan ganti rugi menjadi salah satu sasaran utama bahkan merupakan tujuan akhir dari hukum kontrak.

Ganti rugi dalam hukum perdata dapat timbul dikarenakan wanprestasi akibat dari suatu perjanjian atau dapat timbul dikarenakan oleh perbuatan melawan hukum. Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada salah pihak yang didalam perjanjian tidak melaksanakan komitmennya serta melanggar apa yang telah tertuang dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.

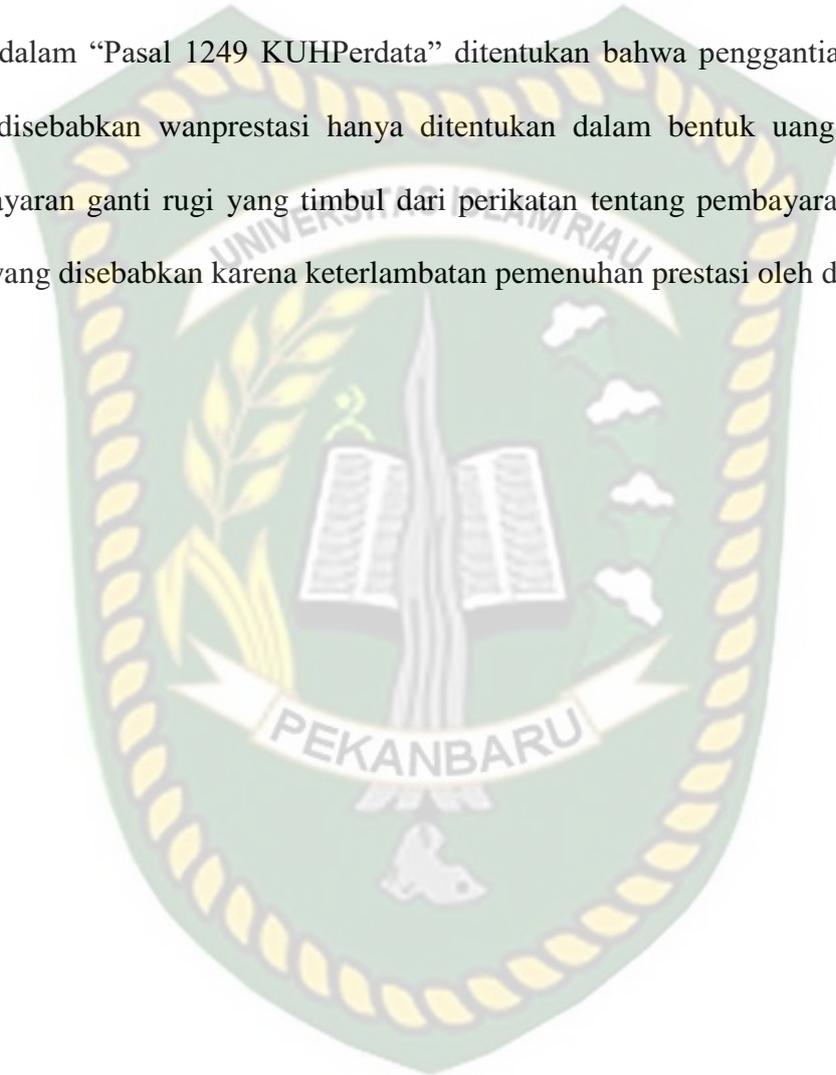
Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUHPerdata yang dimulai dari “Pasal 1243 KUHPerdata sampai dengan Pasal 1252 KUHPerdata” (Satrio, 1996, p. 199). Ganti rugi karena wanprestasi adalah bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur.

Ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur adalah sebagai berikut :

- 1) Kerugian yang telah dideritanya yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian;

- 2) Penggantian ganti rugi yang dibebankan kepada debitur jumlahnya tidak boleh lebih atau kurang dari jumlah ganti rugi yang telah ditentukan kreditur.

Didalam “Pasal 1249 KUHPerdara” ditentukan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Terhadap pembayaran ganti rugi yang timbul dari perikatan tentang pembayaran sejumlah uang yang disebabkan karena keterlambatan pemenuhan prestasi oleh debitur.



## BAB III

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Penerapan Asas Konsensualisme Pada Perjanjian Pembiayaan Tanah

##### Sengketa Nomor : 09.-

Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi yang membuatnya dan dilakukan secara tertulis ataupun tidak tertulis (secara lisan). Menurut “Pasal 1313 KUHPerdara :

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan dilakukan oleh dua pihak atau lebih;
3. Adanya perikatan diantara dua pihak atau lebih”.

Adapun pelaksanaan perjanjian yaitu pemenuhan hak dan kewajiban untuk para pihak yang membuat perjanjian, agar perjanjian yang telah dilakukan dapat mencapai tujuannya. Suatu tujuan tidak mungkin bisa terwujud tanpa adanya pelaksanaan perjanjian. Pada dasarnya hal-hal yang diperjanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu :

1. Perjanjian untuk memberikan suatu barang/benda (Pasal 1237 KUHPerdara);
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUHPerdara);
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUHPerdara).

Dalam KUHPerdara, menganut asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Asas Konsensualisme yang dimaksud disini merupakan asas yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat dikatakan sah dengan adanya kata sepakat dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan demikian harus ada persamaan

pandangan dari para pihak yang untuk tercapainya tujuan perjanjian (Hariri, 2011, p. 136). Asas Konsensualisme dapat disimpulkan dari ketentuan “Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian”.

Sebagaimana hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan pihak pertama dan pihak kedua yang menyatakan pada saat melakukan perjanjian, dengan adanya sepakat disini bahwa antara kedua belah pihak sudah memahami serta mengetahui saat itu juga timbul hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. (hasil wawancara penulis dengan pihak pertama dan pihak kedua).

Dalam melakukan perjanjian pembiayaan tanah sengketa Nomor: 09, berarti antara kreditur dan debitur. Debitur pada perjanjian ini adalah pihak yang membutuhkan biaya uang atau dana sedangkan kreditur pada perjanjian ini adalah pihak yang memberikan biaya tersebut, maka posisinya pihak kedua sebagai kreditur dan pihak pertama sebagai debitur. Kata sepakat tersebut berkaitan dengan kesepakatan, keuntungan, dan jangka waktu didalam perjanjian.

Dalam perjanjian pembiayaan tanah sengketa Nomor : 09.- yang dibuat oleh kedua belah pihak haruslah disesuaikan dengan “Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara yang mengatakan bahwa perjanjian yang dibuat hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, artinya yaitu setiap perjanjian akan membawa akibat berlakunya ketentuan dari “Pasal 1311 KUHPerdara bagi para pihak yang terlibat maupun bagi para pihak yang membuat perjanjian”.

Seseorang yang membuat perjanjian dengan pihak lain akan ada kepercayaan yang tumbuh antara kedua belah pihak itu dan akan saling menepati janjinya, dengan kata lain ia akan memenuhi prestasinya di kemudian hari, tanpa kepercayaan itu perjanjian tidak dapat diadakan oleh kedua pihak. Dengan kepercayaan ini, para pihak setuju mengikatkan diri dan untuk keduanya masing-masing itulah perjanjian mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-undang (Asas Kepercayaan).

Dari kepercayaan itu yang membuat para pihak melaksanakan perjanjian, namun ternyata ada akibat yang timbul dari perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak tersebut, yang mana dari salah satu pihak ada yang melakukan wanprestasi atau ingkar terhadap perjanjian yang telah di sepakati. Oleh sebab itu, pada saat melaksanakan perjanjian hendaknya para pihak lebih mempertimbangkan peristiwa yang akan terjadi, misalnya mengenai risiko maka sebaiknya risiko ini ditegaskan didalam isi perjanjian, risiko adalah kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan oleh suatu kejadian peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak.

Dalam melaksanakan suatu perjanjian yang mempunyai kepentingan antara kedua belah pihak, sebaiknya perjanjian tersebut dibuat secara tertulis dan tidak dibuat secara lisan, sehingga kedua belah pihak saling mengetahui hak dan kewajiban masing-masing dan juga meminimalisir agar tidak terjadinya wanprestasi atau ingkar janji, meskipun di dalam praktiknya masih banyak terjadinya suatu kejadian (peristiwa) wanprestasi atau ingkar janji ini.

Pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09 dilihat dari bentuk perjanjiannya adalah secara tertulis. Disini dijelaskan bahwa bentuk perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09 adalah dibuat secara tertulis. Yang mana kedua belah pihak melakukan perjanjian tersebut dibuat dihadapan pejabat publik atau disebut juga dengan notaris dan juga ada dua orang saksi. (hasil wawancara penulis dengan pihak pertama dan pihak kedua).

Perjanjian secara tertulis menurut ketentuan yang terdapat dalam “Pasal 1867 KUHPerdara”, adanya jenis-jenis akta perjanjian yang digolongkan menjadi dua jenis, yaitu :

a. Akta Otentik

Definisi dari “akta otentik” dapat dilihat dalam “Pasal 1868 KUHPerdara, yang mengatakan bahwa : Suatu akta otentik ialah suatu akta yang (dibuat) dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya”. Akta otentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsur yaitu :

- 1) Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 3) Pejabat umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

b. Akta dibawah tangan

Suatu akta yang memang dibuat oleh kedua pihak itu sendiri sebagai pembuktian dan tanpa dibantu notaris. Akta ini ditandatangani sendiri oleh para pihak yang membuatnya.

Didalam perjanjian Proses pembuatan tersebut merupakan tahap yang paling penting. Karena di dalam akta perjanjian tersebut tertera berbagai pasal, ayat yang terkait dengan hak dan kewajiban dari masing-masing para pihak, termasuk juga tentang risiko-risiko yang terjadi misalnya apabila timbul perselisihan antara pihak pertama dan pihak kedua mengenai apa yang telah disepakati dalam akta, yang kemudian akan diselesaikan dengan jalur musyawarah.

Perjanjian tertulis biasanya lebih mementingkan urusan bisnis yang hubungan hukumnya lebih kompleks, biasanya dengan menggunakan akta otentik atau akta dibawah tangan, oleh karena itu dalam perjanjian tertulis lebih mudah dibuktikan jika terjadi pelanggaran antara salah satu pihak yang melakukan suatu perbuatan wanprestasi. Karena perjanjian tertulis tersebut menggunakan akta otentik dan akta dibawah tangan.

Dalam “Pasal 1866 KUHPerdara ada alat bukti yang bisa dipakai dalam melakukan pembuktian suatu dalil, yaitu :

1. Bukti tulisan;
2. Bukti saksi;
3. Persangkaan;
4. Sumpah”.

Membuat perjanjian berarti melakukan hubungan hukum. Yang dapat melakukan hubungan hukum ini adalah pendukung hak dan kewajiban, baik itu orang maupun badan hukum, dan harus memenuhi syarat-syarat tertentu. Jika yang membuat perjanjian itu adalah badan hukum, maka badan hukum tersebut harus memenuhi persyaratan sebagai badan hukum yang sah.

Menurut hukum, ditinjau dari dasar-dasar kontrak yang berupa :

1. Pernyataan perjanjian;
2. Para pihak yang berjanji;
3. Objek perjanjian.

Maka dasar-dasar tersebut telah terpenuhi dalam perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09. Hal ini ditandai dengan adanya kedua belah pihak yang melakukan kesepakatan, yaitu pihak pertama sebagai debitur dan pihak kedua sebagai kreditur, yang mana kedua belah pihak tersebut telah diketahui kecakapan hukumnya. Pada saat membuat perikatan itu kedua belah pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum tersebut yaitu telah mencapainya umur dewasa atau cukup umur, yang mana menurut KUHPerdara usia dewasa adalah umur 21 tahun. Kemudian objek perjanjian pada pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.- yaitu berupa uang atau dana.

Selanjutnya adalah tujuan utama dari kontrak yang berkaitan dengan motivasi debitur untuk melakukan kontrak. Dalam hal ini tujuannya adalah untuk mendapatkan dana pembiayaan dari pihak kreditur. Yang terakhir adalah pernyataan diri untuk mengikatkan diri dalam bentuk kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian dan ditegaskan dengan menandatangani perjanjian

pembiayaan tanah sengketa nomor: 09.- oleh pihak pertama dan pihak kedua. Dengan adanya tanda tangan para pihak, secara hukum menunjukkan bahwa para pihak telah sepakat, tidak ada paksaan untuk menyepakati isi kontrak yang mereka bubuhkan didalam kontrak. Mereka harus sepenuhnya memahami apa yang tercantum dalam surat kontrak dan memahami hak dan kewajibannya.

Menurut ketentuan “Pasal 1320 KUHPerdato” disebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi beberapa syarat, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Bahwa pihak-pihak yang mengadakan kontrak itu harus sepakat, kedua belah pihak harus setuju sepenuhnya pada hal-hal pokok dari kontrak yang diadakan. Dalam hal ini ditunjukkan dengan adanya kesepakatan mengenai jumlah yang harus dibayar oleh debitur untuk jangka waktu tertentu pada dana pembiayaan untuk menyelesaikan tanah sengketanya tersebut.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan berakal sehat cakap menurut hukum. Syarat untuk orang yang sudah dewasa ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdato, usia dewasa adalah 21 tahun untuk pria dan 19 tahun untuk wanita. Acuan hukum yang kita gunakan adalah KUHPerdato karena berlaku secara umum.

Dalam membuat suatu perikatan para pihak yang melakukan perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat yaitu orang dewasa yang cakap menurut hukum.

Adapun orang-orang yang tidak cakap atau kurang cakap (Pasal 1330 KUHPerdato) :

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan yang dalam keadaan kawin (Telah dihapus dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor.03 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan).

Dan adapun orang belum dewasa, yaitu orang yang mencapai usia 21 tahun atau belum kawin menurut (Pasal 1330 KUHPerdara) :

- a. Seseorang yang berusia 18 tahun menurut (Pasal 1 Undang-Undang No.23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak);
- b. Tidak cakap melakukan perbuatan hukum;
- c. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang yang tidak cakap menjadi tidak sah secara relatif atau dapat dibatalkan;
- d. Kepentingan hukum bagi orang yang belum dewasa diwakili oleh orang tua atau walinya (dibawah kekuasaan orang tua).

3. Suatu hal tertentu.

Maksud dari suatu hal tertentu yaitu bahwa suatu hal yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut haruslah suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Pada hal tersebut syarat ini perlu, untuk dapat menetapkan kewajiban dan hak dari para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian apabila terjadinya perselisihan. Jadi barang atau hal yang dimaksud dalam perjanjian setidaknya jenisnya harus ditentukan. Maka hal ini berkaitan dengan objek yang disepakati berupa uang atau dana/biaya untuk menyelesaikan tanah sengketa.

4. Suatu sebab yang halal.

Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah tidak menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tidak menyimpang dari norma ketertiban dan kesusilaan.

Dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09, penerapan asas konsensualisme hanya menyangkut pada kesepakatan peminjaman dana pembiayaan tanah sengketa antara para pihak yang nantinya

akan dikembalikan uang tersebut oleh pihak pertama dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama. Asas Konsensualisme dalam perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09,- sangat berpengaruh terhadap lahirnya suatu perjanjian, yang artinya perjanjian ini telah terjadi sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak mengenai yang dijanjikan di dalam perjanjian. Penerimaan ini tidak menekankan pada bentuk, tetapi pada esensi. Bentuk penerimaan ini dapat berupa tindakan, tanda tangan, dapat juga berupa penyimpanan surat dan dokumen tertentu. Sedangkan hakikat penerimaannya tersebut adalah sama, yaitu para pihak sepakat atas apa yang dijanjikan. Asas Konsensualisme disini bertindak sebagai pengesahan dari tercapainya suatu kontrak yang murni dan efektif sebagaimana yang diharapkan oleh semua pihak. Kesepakatan tersebut tidak ada apabila terdapat tiga hal yang terkandung dalam “Pasal 1321 KUHPerdara” yaitu paksaan, kekhilafan, dan penipuan.

Asas Konsensualisme (kesepakatan para pihak) sangat penting mempengaruhi lahirnya suatu perjanjian, yang artinya : kesepakatan ini terjadi sejak saat kesepakatan dicapai antara pihak-pihak yang terlibat membuat kesepakatan. Dalam hal ini, Asas Konsensualisme menyatakan bahwa ketika suatu kesepakatan terjadi, tidak boleh ada paksaan dan harus ada timbal balik antara kedua belah pihak, agar kontrak menjadi sah.

Pada saat pembuatan perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.- pihak kedua menyatakan bahwa dia bersedia untuk berjanji dan mengikat diri akan membantu memberikan dana serta membiayai penyelesaian tanah sengketa

yang dialami oleh pihak pertama. Dan akan dilakukan proses penyelesaiannya oleh pihak pertama. Biaya yang dibutuhkan oleh pihak pertama untuk proses penyelesaian tanah sengketa tersebut yaitu sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), yang pembayarannya bisa dilakukan sekaligus setelah penandatanganan akta perjanjian.

Didalam perjanjian ini adapun tahapan serta bentuk pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.- tertanggal 26 Oktober 2020 para pihak yang menandatangani adalah :

1. Pihak Pertama, selaku pihak yang memerlukan dana/biaya untuk menyelesaikan tanah sengketa;
2. Pihak Kedua, selaku pihak yang bersedia memberi dana/biaya guna menyelesaikan tanah sengketa.

Dalam pembuatan akta perjanjian tertulis adanya syarat umum, yang memuat ketentuan-ketentuan pokok, sebagai berikut :

- a. Judul Perjanjian  
Menjelaskan judul dari perjanjian yang akan ditandatangani;
- b. Nomor Perjanjian  
Menjelaskan nomor perjanjian yang akan ditandatangani;
- c. Tanggal Perjanjian  
Menjelaskan hari, tanggal, bulan, dan tahun perjanjian yang akan ditandatangani oleh kedua belah pihak;
- d. Kalimat Pembuka

Merupakan kalimat pembuka didalam perjanjian yang menjelaskan para pihak pada hari, tanggal, dan tahun, membuat perjanjian;

- e. Keterangan Tentang Notaris;
- f. Para Pihak

Dalam perjanjian menjelaskan para pihak yang menandatangani perjanjian (identitas para pihak meliputi nama, jabatan, dan alamat rumah serta kedudukan para pihak dalam akta perjanjian tersebut);

- g. Pernyataan/ isi Kontrak;
- h. Penyelesaian Perselisihan

Apabila timbul perselisihan atas pihak pertama dan pihak kedua mengenai apa yang telah disepakati dalam akta perjanjian maka para pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah;

- i. Para Saksi

Pembuatan akta perjanjian ini dihadiri oleh saksi-saksi;

- j. Penandatanganan Akta Perjanjian

Penandatanganan akta perjanjian ini dilaksanakan setelah akta ini dibacakan oleh notaris, kepada para penghadap dan saksi-saksi.

Dengan adanya tahapan pembuatan akta perjanjian diatas, maka dalam membuat suatu perjanjian pasti adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang saling sepakat. Oleh karena itu, penulis melakukan wawancara dengan menanyakan kepada para pihak. Adapun pertanyaan yang penulis ajukan yaitu apakah ada syarat-syarat dalam membuat perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09? Berdasarkan hasil wawancara tersebut

penulis akan merangkum penjelasan dari para pihak yang menjelaskan bahwa dalam membuat perjanjian ini adanya syarat-syarat dan ketentuan yang telah disetujui dan disepakati oleh kedua belah pihak. Yang mana syarat-syarat dalam perjanjian tersebut, yaitu :

1. Pihak pertama berjanji akan menyelesaikan tanah sengketa tersebut dalam waktu enam bulan terhitung sejak akta perjanjian ditandatangani yaitu tanggal 26 Oktober 2020 sampai dengan tanggal 26 Mei 2021;
2. Apabila tanah sengketa tersebut berhasil diselesaikan, sampai batas waktu yang telah di sepakati maka uang pembiayaan sengketa dari pihak kedua tersebut harus dikembalikan secara utuh dan tunai yaitu sebesar Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dan ditambah dengan satu per-empat bagian dari keuntungan yang diperoleh oleh pihak pertama;
3. Namun apabila tanah tersebut tidak berhasil diselesaikan maka uang yang telah diterima oleh pihak pertama harus dikembalikan kepada pihak kedua sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
4. Pengembalian uang tersebut disepakati selambat-lambatnya satu bulan setelah batas waktu yang telah disepakati berakhir;
5. Hal-hal lain yang tidak atau belum cukup diatur dalam akta perjanjian, akan diatur kemudian berdasarkan musyawarah.

(hasil wawancara penulis dengan pihak pertama dan pihak kedua).

Ada beberapa aspek yang harus diperhatikan oleh para pihak dalam pembuatan perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09, yaitu :

1. Penguasaan materi perjanjian meliputi objek dan syarat-syarat atau ketentuan yang akan disepakati;
2. Penafsiran-penafsiran klausul perjanjian;
3. Peraturan perundang-undangan yang terkait;
4. Penyelesaian sengketa.

Pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09 ini hal-hal lain yang tidak atau belum cukup diatur dalam akta perjanjiannya, maka akan diatur kemudian berdasarkan musyawarah. Yang mana kemudian apabila timbul perselisihan antara pihak pertama dan pihak kedua mengenai apa yang telah disepakati didalam akta perjanjian, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah pula.

Selanjutnya yang terjadi pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa, ternyata pada prakteknya pihak pertama yang merupakan debitur tidak melakukan prestasinya, karena ia telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar pengembalian uang yang tidak sesuai dengan waktu yang sudah disepakati. Dikarenakan pihak pertama telah melakukan tindakan wanprestasi, maka tentu hal tersebut dapat merugikan pihak kedua yang sebagai kreditur sehingga dapat mengurangi rasa kepercayaan pihak kedua terhadap pihak pertama.

#### **B. Kendala Dalam Penerapan Asas Konsensualisme Pada Perjanjian Pembiayaan Tanah Sengketa Nomor : 09.-**

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian bahwa segala sesuatunya dapat berjalan sebagaimana mestinya. Namun dalam prakteknya perjanjian sering menyimpang,

dimana salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati bersama. Perbuatan pihak yang tidak dapat memenuhi perjanjian ini disebut dengan wanprestasi, yang merupakan akibat hukum.

Wanprestasi adalah suatu kondisi di mana salah satu pihak tidak mematuhi perjanjian. Untuk dapat menentukan apakah seseorang wanprestasi atau tidak. Abdul Kadir Muhammad menyebutkan bahwa dapat ditentukan dari bentuk perjanjian tersebut :

1. Perjanjian memiliki masa tenggang waktu tertentu;
2. Perjanjian tidak memiliki masa tenggang waktu tertentu (Muhammad A. K., 1980)

Untuk yang nomor pertama, seseorang dikatakan wanprestasi ketika batas waktu yang telah disepakati telah lewat. Jika menyangkut nomor yang kedua dikatakan wanprestasi, yaitu jika kreditur telah terlebih dahulu sudah menagih debitur. Adapun syarat-syarat atau unsur-unsur wanprestasi adalah sebagai berikut adalah :

1. Tidak melakukan apa yang diperjanjikan;
2. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat;
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana mestinya;
4. Melakukan sesuatu menurut yang diperjanjikan tidak dapat dilaksanakan.

Wanprestasi bisa terjadi kapan saja terhadap suatu perjanjian. Meskipun perjanjian tersebut di buat berdasarkan perjanjian yang tertulis. Dan juga pasti adanya kendala dalam pemenuhan kewajiban pada perjanjian. Dalam

mengupayakan sesuatu hal, kendala atau hambatan itu pasti ada. Kendala atau hambatan adalah segala sesuatu yang membuat suatu pengupayaan menjadi tidak berjalan dengan lancar atau sesuai rencana yang telah dibuat. Adapun kendala yang terjadi pada perjanjian yang disepakati antara pihak pertama dengan pihak kedua yaitu terkendalanya dalam pemenuhan kewajiban yang disebabkan oleh pihak pertama selaku (debitur) yang belum melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran pengembalian uang pembiayaan tanah sengketa, dikarenakan tanah sengketa yang diurusnya tersebut tidak berhasil diselesaikan. Sehingga pada saat jatuh tempo pembayaran, pihak pertama tidak bisa membayar pengembalian uang pembiayaan tanah sengketa tersebut dikarenakan belum mempunyai uang. Dengan adanya wanprestasi yang terjadi antara pihak pertama dan pihak kedua yaitu dengan tidak menepati perjanjian yang sudah disepakati di awal sehingga pihak kedua sebagai kreditur mengalami kerugian materi.

Pihak kedua menjelaskan bahwa faktor penyebab wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.- yaitu :

1. Proses penyelesaian tanah sengketa tersebut tidak berhasil diselesaikan sesuai dengan batas waktu yang telah disepakati;
2. Tidak terpenuhi pembayaran pengembalian uang pembiayaan tanah sengketa tepat waktu.

Dengan adanya peristiwa tersebut maka para pihak memutuskan untuk melakukan musyawarah dengan cara negosiasi, dari hasil negosiasi berdasarkan musyawarah bersama antara kedua belah pihak tersebut pihak kedua memberikan kompensasi kepada pihak pertama dengan memberikan perpanjangan waktu 1

(bulan) lamanya untuk membayar pengembalian uang tersebut. Dari hasil musyawarah ini juga pihak pertama diberi kesempatan harus mengembalikan uang pembiayaan tanah sengketa tersebut secara kontan tetap dengan nominal sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah). Akan tetapi jika pihak pertama masih belum bisa juga untuk membayar pengembalian uang tanah sengketa pada waktu yang telah ditentukan pada musyawarah ini maka pihak pertama tersebut harus mengembalikan uang dengan nominal sebesar Rp.33.000.000,- (tiga puluh tiga juta rupiah). Yang mana tambahan Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) merupakan uang denda yang telah disepakati dari hasil musyawarah apabila pihak pertama tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar uang tersebut dan apabila dengan musyawarah juga tidak tercapai maka perkara tersebut akan diselesaikan melalui pengadilan.

Akibat dari wanprestasinya pelaksanaan perjanjian, maka akan mengakibatkan perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.- yang dilakukan antara pihak pertama sebagai (debitur) dengan pihak kedua sebagai (kreditur) bisa menjadi batal menurut hukum, akan tetapi di dalam akta perjanjian memuat syarat-syarat yang mana adanya toleransi apabila dalam perjanjian tersebut timbulnya perselisihan antara para pihak dan juga adanya kendala-kendala yang terjadi maka para pihak telah sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah. Dari hasil negosiasi musyawarah pihak debitur mendapat kompensasi tambahan perpanjangan waktu 1 (satu) bulan untuk membayar pengembalian uang pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.

Jadi apabila telah timbulnya perselisihan dari para pihak yang diakibatkan oleh wanprestasi dan terjadinya pembatalan perjanjian maka pembatalan tersebut tidak mutlak, karena pembatalan dapat di tiadakan dengan meneruskan kembali perjanjian tersebut seperti yang penulis jelaskan diatas bahwa adanya toleransi dan perpanjangan waktu dengan melakukan musyawarah. Pihak kreditur tetap memberikan kesempatan kepada pihak debitur meskipun pengembalian uang tersebut belum dibayar tepat waktu. Sedangkan pembatalan tidak mutlak, yaitu hanya terjadi jikalau diminta oleh orang tertentu dan hanya berlaku terhadap orang-orang tertentu.

Maka jelaslah dalam perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.- ini pembatalan tidak mutlak hanya berlaku bagi pihak tertentu yang melakukan perjanjian, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur.

Karena “Pasal 1338 (1) KUHPerdara juga menegaskan : Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Karena dalam perjanjian terjadinya wanprestasi maka bisa menimbulkan resiko serta akibat hukum yang diperoleh pihak debitur terhadap hak dan kewajibannya.

Akibat hukum yang timbul jika pihak debitur dinyatakan wanprestasi atau ingkar janji, ada beberapa sebagai berikut :

1. Dari pihak debitur harus membayar ganti rugi

Dasar hukumnya dinyatakan pada “Pasal 1244 KUHPerdara yang berbunyi : Penggantian biaya kerugian dan bunga karena tak

dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur walaupun telah dinyatakan lalai tetapi tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harusnya diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

2. Pihak kreditur dapat meminta pembatalan perjanjian melalui pengadilan

Dasar hukumnya dinyatakan pada “Pasal 1266 KUHPerdara yang berbunyi : Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal ini demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan sesuatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu ini tidak boleh lebih dari satu bulan”.

3. Pihak kreditur dapat melakukan meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian dengan disertai ganti rugi serta pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Meskipun telah terjadinya wanprestasi pada perjanjian yang dilakukan para pihak, akan tetapi pihak kreditur tidak langsung membawa perkara tersebut melalui proses hukum namun pihak kreditur terlebih dahulu menegur serta

mengingatkan pihak debitur untuk membayar pengembalian uang. Setelah itu kedua belah pihak sepakat untuk melakukan negosiasi dan menyelesaikannya dengan cara musyawarah secara kekeluargaan. Sehingga dilakukannya juga perdamaian pada musyawarah ini agar tidak terjadinya perselisihan berkelanjutan diantara kedua belah pihak.

Perdamaian merupakan suatu perjanjian antara para pihak dengan menyerahkan, menjanjikan dan menahan suatu barang serta mengakhiri suatu perkara yang lagi bergantung atau melakukan pecegahan timbulnya suatu perkara. Perjanjian ini tidaklah sah, melainkan jika dibuat secara tertulis. (“Pasal 1851 KUHPerdara”).

Pada perdamaian antara para pihak itu saling melepaskan tuntutan mereka, guna mengakhiri perkara yang sedang bergantung dan mencegah timbulnya suatu perkara yang baru. Ia merupakan suatu perjanjian “formal” dikarenakan tidak sah/tidak mengikat, jika tidak diadakan sesuai formalitas, sehingga haruslah diadakan secara tertulis. Ketika mengadakan perdamaian dengan mana seorang memiliki kekuasaannya dalam melepaskan hak-haknya atas hal-hal yang termaksud dalam perdamaian tersebut.

Pada “Pasal 1853 KUHPerdara menegaskan mengenai tentang kepentingan-kepentingan keperdataan yang terbit dari suatu kejahatan atau pelanggaran, dapat diadakan perdamaian. Perdamaian ini tidak sekali-sekali menghalangi dari pihak kejaksaan untuk menuntut perkaranya”.

Sangat penting yaitu apa yang dijelaskan pada “Pasal 1858 KUHPerdara, bahwa segala perdamaian mempunyai di antara para pihak suatu kekuatan seperti

suatu putusan Hakim dalam tingkat yang penghabisan.tidak dapatlah perdamaian itu dibantah dengan alasan kekhilafan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan, tegasnya perdamaian itu memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap, dengan demikian perdamaian tersebut telah dapat dilakukan atas perintah hakim”.

Namun perdamaian ini dapat dibatalkan apabila terjadinya sutu kekhilafan mengenai orangnya ataupun mengenai pokok perselisihan, dapat dibatalkan dengan segala hal dengan mana sudah dilakukan penipuan atau paksaan (“Pasal 1859 KUHPerdata”). Pernyataan ini sesuai dengan asas-asas umum hukum perjanjian, kemudian ditentukan pada “Pasal 1861 KUHPerdata :

“Suatu perdamaian yang diadakan atas dasar surat-surat yang kemudian dinyatakan palsu, adalah sama sekali batal”.

Maka oleh itu apabila di dalam suatu perjanjian tersebut timbul suatu perselisihan diantara para pihak maka lebih baik diselesaikan dengan bermusyawarah terlebih dahulu, jangan langsung melalui proses peradilan. Karena proses peradilan dapat berpotensi merusak hubungan para pihak, oleh sebab itu, diperlukan adanya kerjasama antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian demi menjaga isi perjanjian yang telah dibuat.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian setelah mengumpulkan data, mengelola, dan membahasnya pada bab sebelumnya, maka bab ini penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Penerapan asas konsensualisme pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09.- telah sah menurut hukum, karena asas konsensualisme merupakan kesepakatan para pihak dan sangat mempengaruhi dalam lahirnya suatu perjanjian yang artinya kesepakatan telah terjadi sejak saat para pihak telah terlibat dalam membuat kesepakatan. Meskipun suatu perjanjian itu telah sah dengan adanya asas konsensualisme akan tetapi dalam membuat perjanjian tetap harus dilakukan dengan cara tertulis agar menghindari hal-hal timbulnya risiko ataupun perselisihan. Namun dalam prakteknya pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09 yang di buat para pihak tidak berjalan dengan baik karena belum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di dalam perjanjian. Terjadinya peristiwa wanprestasi, karena adanya pihak yang mengingkar janji atau lalai dalam melakukan kewajibannya.
2. Kendala yang terjadi pada perjanjian pembiayaan tanah sengketa nomor : 09 yaitu dari pihak debitur selaku pihak pertama yang tidak

melakukan kewajibannya untuk membayar pengembalian uang pembiayaan dengan tepat waktu sesuai dengan yang disepakati pada awal perjanjian dikarenakan belum mempunyai uang. Dan juga pada saat pihak pertama mengurus tanah sengketa terdapat kendala sehingga tanah sengketa tersebut tidak berhasil diselesaikan.

#### **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Diharapkan para pihak yaitu pihak pertama dan pihak kedua agar lebih teliti dalam membuat suatu perjanjian yang tertulis. Agar pada saat pelaksanaan perjanjian tersebut kedua belah pihak bisa saling menghormati hak dan kewajiban yang di buat pada perjanjian, sehingga tidak terjadinya permasalahan antara kedua belah pihak yang merasa dirugikan.
2. Diharapkan kepada pihak pertama sebagai debitur agar dapat memenuhi kewajiban yang telah disepakati pada awal perjanjian yaitu untuk membayar pengembalian uang pembiayaan tanah sengketa dengan tepat waktu supaya tidak menimbulkan perselisihan dan merugikan pihak kedua sebagai kreditur.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- Adjie, H. (2014). *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT* (Cet. II ed.). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Badruzaman, M. D. (1983). *KUHPerdata Buku Ke III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*. Bandung : Alumni.
- Badruzaman, M. D. (2001). *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Badruzaman, M. D. (2001). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung: Alumni.
- Eddy, R. (2010). *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Yogyakarta: CV ANDI OFFSET.
- H.S, Salim. (2008). *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H.S., Salim. (2003). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- H.S., Salim. (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harahap , M. Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Penerbit Alumni.

- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian* . Bandung: Penerbit Alumni.
- Hariri, W. M. (2011). *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Jehani, L. (2007). *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian* (2 ed.). Jakarta: Visimedia .
- Mahdi, S. S., Sjarif, S. A., & Cahyono, A. B. (2005). *Hukum Perdata : (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Gitama Jaya.
- Marilang. (2017). *Hukum Perikatan, Perikatan yang Terlahir dari Perjanjian* . Makassar: Indonesia Prime.
- Miru, A. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Miru, A. (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad, A. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, A. (2006). *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muhammad, A. K. (1980). *Hukum Perjanjian* . Bandung: Alumni.
- Muljadi , K., & Widjaja, G. (2003). *Perikatan yang Lahir dari Perikatan*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Muljadi, K., & Widjaja, G. (2003). *Perikatan yang Lahir dari Perikatan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

- Munir, F. (2002). *Pengantar Hukum Bisnis: Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Naja, H. D. (2009). *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*. Bandung: PT Cipta Aditya Bakti.
- Prodjodikoro, W. (2012). *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur Pustaka.
- Raharjo, H. (2009). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Jakarta : PT Buku Kita.
- Salim. (2017). *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, L. (2012). *Hukum Perjanjian Kontrak*. Yogyakarta: Cakrawala.
- Satrio. (1996). *Hukum Perikatan tentang Hapusnya Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (1993). *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Setiawan, I. O. (2019). *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Simanjuntak, P. (2017). *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Soerodjo, I. (2016). *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan Perjanjian Build, Operate And Transfer (BOT) Atas Tanah Pengaturan, Karakteristik, Dan Praktik*. Yogyakarta : Laksbang Pressindo.
- Sofwan, S. S. (1980). *Hukum Jaminan Di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Subekti, R. (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

- Subekti, R. (2004). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. (2007). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Arga Printing.
- Suharnoko. (2005). *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus* (Cet. Ke-3 ed.). Jakarta: Prenada Mulia.
- Syafrinaldi. (2017). *Buku Panduan Penulisan Skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Riau*. Pekanbaru: UIR Press.
- Thalib, A., & Admiral. (2008). *Hukum Keluarga Dan Perikatan*. Pekanbaru: UIR Press.
- Tutik, T. T. (2008). *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Usman, R. (1996). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta.
- Widjaja, R. (2007). *Merancang Suatu Kontrak*. Jakarta: Megapoin.
- Windari, R. W. (2014). *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Yahman. (2011). *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan yang Lahir Hubungan Kontraktual*. Jakarta : PT. Prestasi Pustakarya.

## **B. Jurnal**

- Admiral. (2018). Aspek Hukum Kontrak Leasing dan Kontrak Financing. *UIR Law Review*, 02(02), 397-403.

Muhtarom, M. (2014). Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak. *SUHUF*, 26(1), 48-56.

Nurwullan, S., & Siregar, H. F. (2019). Asas Konsensualisme dalam Penambahan Klausula Kontrak Berdasarkan Prinsip Itikad Baik. *Jurnal Hukum*, 1(1).

Nurwullan, S., & Siregar, F. H. (2019). Aspek Normatif Asas Konsensualisme dalam Penambahan Klausula Kontrak tanpa Persetujuan Para Pihak. *Jurnal Hukum*, 2(1), 494-508.

Ramadhani, I., Sitorus, W., & Aspan, Z. (2018). Tinjauan Hukum Tentang Penjualan Aplikasi Berbayar dengan Cara Pinjam Akun Pribadi (Apple ID). *UIR Law Review*, 02(02), 370-377.

Tumalun, H. G. (2018). Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Modal Ventura Berdasarkan Pasal 1338 Ayat 3 KUHPerdata dan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2009. *Lex Privatum*, VI(10), 45-55.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Tjitrosudibio Subekti. (2020). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*. Jakarta : Balai Pustaka.