

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Menurut Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>16</sup>

Pasal 1313 KUHPerdara yang menentukan bahwa "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan dimana satu orang / lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain / lebih".<sup>17</sup> Istilah perjanjian ini merupakan asli Indonesia yang dipergunakan sebagai padanan istilah dari perikatan. Perjanjian pada intinya menggambarkan tentang rangkaian perkataan mengandung unsur janji melibatkan dua pihak. Adapun hubungan antara dua orang saling berjanji dapat disebut dengan perikatan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia.(KBBI) memberikan pengertian bahwa Perjanjian adalah Persetujuan tertulis atau lisan dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat menaati apa menjadi dasar persetujuan.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT Bale, Bandung, 1986, hlm 9.

<sup>17</sup> Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta :Rajawali Pers.

Didalam suatu perjanjian terdapat dua macam kontrak perjanjian, yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Jenis-jenis dari perjanjian Bernama berdasar pada KUHPer meliputi, perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian hibah, perjanjian pinjam meminjam, perjanjian pinjam-pakai dan lain sebagainya. Sedangkan perjanjian Tidak Bernama itu bisa muncul dan berkembang karena tidak terdapat dalam KUHPer dan senantiasa mengikuti perkembangan jaman didalam kehidupan bermasyarakat. Bentuk jumlah dari perjanjian ini tidak terbatas. Biasanya perjanjian tidak bernama ini mengikuti asas kebebasan dalam mengadakan perjanjian di setiap otonomi daerah itu sendiri. Contoh dari perjanjian ini adalah sewa beli, waralaba, fidusia, dan lain sebagainya.<sup>18</sup>

Pendapat ahli dari R. Setiawan mengusulkan untuk menambah katakata dalam perjanjian itu sebagai berikut :

“Perbuatan itu harus diartikan sebagai Perbuatan Hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Menambah perkataan atau saling mengikatkan dirinya” perumusan pengertian perjanjian itu di perjelas menjadi, Perjanjian adalah perbuatan untuk melakukan perikatan antara dirinya kepada satu orang atau lebih.<sup>19</sup>

## 2. Asas-asas Perjanjian

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata disebutkan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi

---

<sup>18</sup>Huala Rudolf, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Cetakan Kedua, Refika Aditama, Bandung, 2008.

<sup>19</sup>R. Setiawan, *Pokok-pokok Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm 49.

mereka yang membuatnya. Namun apabila dicermati pasal ini mengandung empat hal pokok (asas) yang terkandung di dalamnya,<sup>20</sup>yaitu;

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak adalah merupakan satu azas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Azas kebebasan berkontrak adalah asas dimana seseorang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas mengenai apa yang diperjanjikan, dan bebas pula menentukan bentuk perjanjian. Kebebasan berkontrak ini dilakukan oleh setiap masyarakat berdasarkan pada Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya...”.<sup>21</sup>

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, antara lain:

1. Bebas menentukan apakah dia akan melakukan perjanjian atau tidak
2. Bebas menentukan dengan siapa dia akan melakukan perjanjian
3. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian
4. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>20</sup>ROESLI, Muhammad; SARBINI, Sarbini; NUGROHO, Bastianto. Kedudukan perjanjian baku dalam kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak. *DiH: Jurnal Ilmu Hukum*, 2019, 15.1: 1-8.

<sup>21</sup>Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori; Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.

b. Azas Konsensualisme

Berdasarkan azas konsensualisme, dimana perjanjian itu telah terjadi jika telah ada consensus antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Mengacu pada azas ini dimana suatu perjanjian itu lahir pada saat terjadinya kesepakatan.<sup>22</sup>

c. Asas Mengikatnya Kontrak (Pacta Sunt Servanda)

Perjanjian itu merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Karena berlaku sebagai undang-undang maka perlu para pihak harus melaksanakan apa yang telah mereka sepakati dan wajib menaatinya.<sup>23</sup>

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 yang menyatakan bahwa “..perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pentingnya itikad baik didalam perundingan-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua

---

<sup>22</sup>Asmawardhani, Dewi. Analisis Asas Konsensualisme Terkait Dengan Kekuatan Pembuktian Perjanjian Jual-Beli Di Bawah Tangan. *Ganec Swara*, 2015, 9.1: 167-176.

<sup>23</sup>MUHTAROM, Muhammad. Asas-asas hukum perjanjian: Suatu landasan dalam pembuatan kontrak. Vol. 26 No.1, 2014.

belah pihak harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain.<sup>24</sup>

### 3. Syarat Sah Perjanjian Pinjam Meminjam

Perjanjian yang sah harus memenuhi syarat – syarat yang terdapat pada Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam Pasal 1320 pembuat Undang-Undang memberikan kepada kita patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian lahir. Syarat-syarat tersebut bisa meliputi baik orang- orangnya (subjeknya) maupun objeknya. Kesemuanya itu diatur di dalam pasal 1320 B.W. Dan seterusnya, dalam Bab dua bagian kedua buku III. Syarat lahirnya suatu perjanjian terdapat syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, dimana pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan adanya 4 syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Kesepakatan mereka mengikatkan diri
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Keempat syarat ini dikelompokkan kedalam syarat subyektif untuk dua syarat yang pertama, dan syarat obyektif untuk dua syarat yang terakhir. Syarat pertama dan syarat kedua dari keempat syarat tersebut merupakan syarat subjektif, dimana syarat tersebut merupakan terapan dari para pihak yang melakukan perjanjian atau tepatnya syarat yang mengatur

---

<sup>24</sup>Ahmad Miru, 2010, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.3.

para pihak dalam perjanjian. Jika dalam syarat subjektif tidak terpenuhi dalam pembuatan perjanjian maka perjanjian tersebut tidak akan mengakibatkan perjanjian itu batal sepanjang para pihak yang karena ketidak cakapan atau ketidak bebasnya dalam memberikan sepekatnya tidak mengajukan upaya pembatal kepada hakim (*vernitigbaar*). Syarat yang ketiga dan keempat dalam Pasal 1320 merupakan syarat objektif, jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka akan mengakibatkan perjanjian itu tidak pernah ada atau batal demi hukum. Suatu perjanjian yang mengandung cacat dalam syarat subyeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya (*Nietig*) namun hanya memberikan kemungkinan bagi para pihak yang berkepentingan untuk mengajukan pembatalan (*vernitiegbaar*) sementara apabila cacat ini terjadi pada syarat obyektifnya maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

#### **4. Unsur Perjanjian Pinjam Meminjam**

Menurut Mariam Daruz Badruzaman, Unsur Essensialia merupakan sifat yang harus ada di dalam perjanjian, sifat yang menentukan atau menyebabkan perjanjian itu tercipta (*constructive ordeel*). Seperti persetujuan antara para pihak dan objek perjanjian.<sup>25</sup>

Menurut J. Satrio, Unsur – unsur yang terdapat dalam perjanjian lebih tepat dibagi menjadi dua unsur, yaitu unsur essensialia dan bukan unsur essensialia, yang bukan unsur essensialia dibagi menjadi unsure

---

<sup>25</sup>Mariam Darus Badruzaman,2016, *Lo.Cit.*

naturalia dan unsur accidentalia.<sup>26</sup>Unsur essentialia adalah unsure perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, di mana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada.<sup>27</sup>

Dilihat dari struktur perjanjian, maka Asser membedakan bagianbagian perjanjian, yaitu bagian inti (*wezenlijk oordel*) dan bagian yang bukan inti (*non wezenlijk oordeel*).Bagian inti disebutkan esensialia, sedangkan bagian non inti dibedakan atas naturalia dan accidentalia. Dari makna kontrak yang berkembang di Indonesia dan Belanda dapat ditarik simpulan bahwa ada beberapa unsure yang terdapat dalam kontrak, yaitu:<sup>28</sup>

- a. Ada para pihak
- b. Ada kesepakatan yang membentuk kontrak
- c. Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum dan ada objek tertentu.

Unsur naturalia adalah unsur perjanjian yang oleh undang-undang diatur, tetapi yang oleh para pihak dapat disingkirkan atau diganti.Di sini unsure tersebut oleh undang-undang diatur dengan hukum yang mengatur/menambah (*regelend/aanvullend recht*).Bagian ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual

---

<sup>26</sup>J. Satrio Op Cit hlm 67

<sup>27</sup>J. Satrio Lo Cit

<sup>28</sup>Asser, *Hendleiding Tot De Beoefening Van Het Nederlands Burgelijk Recht*, Tjeenk Willink – Zwole, 1968, hlm 337,Dikutip dari, Mariam Daruz Badruzaman, Hukum perikatan dalam KUH Perdata Buku ketiga Yurisprudensi, Doktrin serta penjelasan, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 107.

(vrijwaring). Unsur *Accidentalia* adalah unsure perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak, Undang-undang sendiri tidak mengatur hal tersebut. Bagian ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian jika secara tegas diperjanjikan oleh para pihak.<sup>29</sup>

## 5. Para Pihak Dalam Minjam Meminjam

Menurut Mariam Darus Badruzaman, dalam kata sepakat sering diartikan dengan pernyataan kehendak yang disetujui. Hal ini memberikan jawaban kapan kesepakatan tersebut tercapai. Selalu di pernyataan saat-saat terjadinya perjanjian antar pihak. Mengenai hal ini ada beberapa ajaran yaitu:<sup>30</sup>

- 1) Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan melukiskan surat.
- 2) Teori pengiriman (*Verzendtheorie*) mengajarkan 24 bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh para pihak yang menerima tawaran.
- 3) Teori pengetahuan (*vernemingstheori*) mengajarkan bahwa para pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

---

<sup>29</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, hlm. 107.

<sup>30</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm, 24.

- 4) Teori kepercayaan (*vetrowenstheori*) mengajukan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

## 6. Berakhirnya Pinjam Meminjam Uang

Hapusnya suatu perjanjian berarti, menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara pihak kreditur dan debitur. Dengan dihapusnya perjanjian sebagai hubungan antara kreditur dan debitur maka dengan sendirinya juga akan menghapuskan seluruh perjanjian yang dilakukan oleh keduanya. Pasal 1381 KUH Perdata mengatur tentang cara-cara hapusnya perikatan yang ditentukan oleh undang-undang. Cara berakhirnya perikatan ini diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata yang meliputi<sup>31</sup>:

- a. Berakhirnya perikatan karena undang-undang :
  - 1) Konsignasi
  - 2) Musnahnya barang terutang
  - 3) Kedaluwarsa
- b. Berakhirnya perikatan karena perjanjian dibagi menjadi tujuh yaitu:
  - 1) Pembayaran;
  - 2) Novasi (pembaruan utang)
  - 3) Kompensasi
  - 4) Konfusio (percampuran utang)

---

<sup>31</sup>Diakses di Semarang pada tanggal 25 Desember 2024 pukul 22.29  
<https://blogmhariyanto.blogspot.com/2009/07/berakhirnya-perjanjian.html?m=1>

- 5) Pembebasan utang;
- 6) Kebatalan atau pembatalan, dan
- 7) Berlakunya syarat batal.

Disamping ketujuh cara tersebut, dalam praktik dikenal pula cara berakhirnya perjanjian (kontrak), yaitu:

- a. Jangka waktu berakhir
- b. Dilaksanakan obyek perjanjian
- c. Kesepakatan kedua belah pihak
- e. Pemutusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak, dan
- f. Adanya putusan pengadilan

Berdasarkan pasal 1381 BW hapusnya perikatan karena <sup>32</sup>:

- a. Pembayaran

Pembayaran yang dimaksud pada bagian ini berbeda dari istilah pembayaran yang dipergunakan dalam percakapan sehari-hari, karena pembayaran dalam pengertian sehari-hari harus dilakukan dengan menyertakan uang, sedangkan menyerahkan barang selain uang tidak disebut sebagai pembayaran, tapi pada bagian ini yang dimaksud dengan pembayaran adalah segala bentuk pemenuhan prestasi.

Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan Pelunasan utang perjanjian dengan menawarkan

---

<sup>32</sup>Nanda Amalia dan Ramziati, *Modul Praktek Kemahiran Hukum, Perancangan Kontrak* (Aceh: Unimal Press, 2015), hlm. 56-74

pembayaran secara tunai yang diikuti dengan konsignasi atau penitipan dimungkinkan berdasarkan pasal 1404 KUHPerdata jika kreditur menilai pembayaran yang dilakukan oleh debitur tersebut, padahal secara kontraktual sebenarnya debitur berhak untuk melakukan pembayaran seperti yang telah ditawarkannya tersebut. Dengan pengertian lain, atas hak yang dimilikinya untuk membayar utang tersebut, maka penolakan yang dilakukan oleh kreditur tanpa alasan hukum dapat diterima, akan memberikan hak bagi debitur untuk tetap melakukan pelunasan kewajibannya tersebut dengancara konsignasi dengan menitipkannya di pengadilan. Tindakan tersebut akan membebaskan dirinya dari tuduhan wanprestasi dan pembayaran melalui konsignasi tersebut akan segera mengakhiri atau menghapuskan perjanjian.

b. Pembaharuan hutang

Pembaharuan utang atau novasi merupakan suatu peristiwa hukum yang dapat menghapuskan suatu perikatan ataupun kontrak yang diperbaharuinya tersebut. Artinya dengan telah adanya suatu kesepakatan baru yang disetujui oleh semua pihak, maka kesepakatan lama akan menjadi hapus dengan sendirinya. Dalam pasal 1413 KUHPerdata dijelaskan tiga bentuk pembaharuan utang yang diperbolehkan, yaitu: pertama, apabila seorang yang berhutang yang berhutang membuat suatu perikatan baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan hutang lama, yang

dihapuskan karenanya. Kedua, apabila seorang berhutang baru ditunjuk untuk menggantikan orang berhutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya. Ketiga, apabila sebagai akibat suatu perjanjian baru, berpiutang lama, yang oleh si berpiutang dibebaskan dari perikatannya.

c. Kompensasi

Kompensasi adalah perjumpaan hutang antara debitur dan kreditur yang samasama mempunyai piutang ataupun tagihan diantara kedua belah pihak. Contohnya: A mempunyai tagihan 1 juta kepada B, dimana pada saat yang bersamaan B juga mempunyai tagihan kepada A. Dengan keadaan ini A dan B dapat mengadakan perjumpaan hutang yang akhirnya akan membebaskan kedua belah pihak dari perjanjian perjanjian yang telah diperjumpakan tersebut.

d. Percampuran hutang

Percampuran hutang terjadi apabila kedudukan sebagai orang berpiutang dan orang yang berhutang berada pada satu orang, akan mengakibatkan secara hukum terjadinya percampuran utang yang mengakibatkan hapusnya piutang yang ada.

e. Pembebasan hutang

Pembebasan utang merupakan suatu kesepakatan yang secara sukarela dilakukan oleh seorang kreditur terhadap debiturnya, dan ataupun pihak-pihak yang terkait untuk menyelesaikan kewajiban tersebut untuk membebaskan debitur tersebut dari seluruh kewajiban-

kewajiban utangnya tersebut. Pembebasan utang berdasarkan pasal 1438 KUHPerdara tidak dapat dipersangkakan akan tetapi harus dibuktikan. Oleh karena itu dari sisi perancangan kontrak, langkah pembebasan utang walaupun dapat dilakukan dengan cara secara suka rela mengembalikan surat-surat utang ataupun surat-surat yang berhubungan dengan itu, sebaiknya juga dilakukan melalui suatu bentuk kesepakatan tertulis yang secara tegas menjelaskan maksud, alasan, dan konsekuensi hukum dari berakhirnya perjanjian yang ada akibat dari pembebasan hutang tersebut.

f. Musnahnya barang yang terhutang

Hapusnya perjanjian secara hukum adalah yang menjadi objek perjanjian tersebut musnah. Hilang, atau tidak diketahui keberadaannya, sehingga mengakibatkan pelaksanaan dari prestasi salah satu pihak sama sekali tidak dapat dilaksanakan, sepanjang musnah atau hilangnya barang yang diperjanjikan tersebut terjadi akibat dari kesalahan si berhutang, dan tidak juga terjadi setelah dilalai dalam melaksanakan kewajibannya. Kemusnahan objek perjanjian tersebut pada dasarnya memberikan konsekuensi dari tidak dapatnya dilakukan pelaksanaan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut oleh para pihak. Misalnya disebabkan oleh peristiwa force majeure.

g. Pembatalan

Hapusnya suatu perikatan juga terjadi sebagai konsekuensi hukum atas tidak terpenuhinya persyaratan kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya tentang persyaratan subjektif dan objektifnya. Syarat sepakat mereka mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Syarat subjektif ini apabila tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak yang lemah yaitu pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakat secara tidak bebas. Sedangkan syarat suatu benda tertentu dan suatu sebab yang halal, dinamakan syarat objektif, karena kedua syarat tersebut mengenai objek dari perjanjian. Apabila syarat objektif ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut tanpa dimintakan pembatalannya oleh hakim sudah batal dengan sendirinya atau dengan kata lain perjanjian tidak pernah terjadi.

h. Berlakunya syarat batal

Pengertian syarat ini adalah ketentuan isi perjanjian yang disetujui oleh kedua belah pihak, syarat mana yang jika dipenuhi mengakibatkan perikatan itu batal. Sehingga perikatan menjadi hapus.

i. Lampau waktu

Lampau waktu adalah untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan syarat yang telah ditentukan undang-undang.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Hutang Piutang**

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

Hutang piutang sama dengan suatu perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan pada kitab Undang-Undang Perdata Pasal 1754 yang berbunyi “pinjam meminjam adalah salah satu perjanjian dengan para pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain dalam suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan menggunakan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula”. hutang piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu uang yang telah dipinjamkan ke orang lain.<sup>33</sup> Sedangkan piutang mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).<sup>34</sup>

### **2. Landasan hutang Piutang**

Pada dasarnya semua manusia ingin dapat terpenuhi semua kebutuhan kehidupannya, di dalam hak kebutuhan primer maupun sekunder dan kebutuhan lainnya. Untuk itulah mereka dituntut agar berkerja keras guna untuk terpenuhinya kebutuhankebutuhan tersebut.

Adapun di dalam dasar hukum tentang mengenai syarat yang harus terpenuhi dalam suatu perjanjian hutang piutang yang diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUHPerdata, Pada Bagian Kedua Dalam Bab Kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.

---

<sup>33</sup> Poerwadarminto, 2003, Kamus Besar Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, hlm.1136

<sup>34</sup>Ibid, hlm. 760.

Sebagaimana telah diketahui bersama, diperlukan empat syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, yaitu :

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

Perjanjian hutang piutang untuk sebagai wujud komitmen diantara dua bela pihak yang menimbulkan hak serta kewajiban bagi para pihak tersebut harus memenuhi dengan persyaratan berdasarkan Hukum Perjanjian agar dapat diberlakukan secara sah dan dapat dipertanggung jawabkan di hadapan hukum.

Perjanjian dapat mengalami pembatalan jika suatu perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara. Pembatalan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) terminology yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu :

a. *Null and Void*

Dari awal dalam perjanjian itu telah batal atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat objektif tidak terpenuhi, sehingga perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

b. *Voidable*

Apabila terjadi salah satu syarat subjektif itu tidak terpenuhi, maka perjanjian tidak berarti batal demi hukum, melainkan salah satu pihak dapat meminta pembatalan Perjanjian tersebut kepada hakim. Adapun

pihak yang berhak untuk meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatannya secara tidak bebas. Apabila pihak tersebut belum mengajukan pembatalan kepada hakim, perjanjian tetap mengikat pada para pihak.

### 3. Syarat-Syarat Perjanjian Hutang Piutang

Menurut Abdul Kadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan yang mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai kekayaan. Dalam definisi ini jelas terdapat suatu konsekuensi diantara pihak-pihak, untuk melaksanakan sesuatu hal, mengenai harta kekayaan, yang dapat dinilai dengan uang. Pelaksanaan perjanjian misalnya, tidak dapat dinilai dari suatu uang, bukan hubungan antara debitur dan kreditur, karena perkawinan itu bersifat kepribadian, bukan kebendaan.

Apabila diperinci, maka perjanjian itu mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang
- b. Ada persetujuan diantara pihak-pihak itu
- c. Ada objek yang berupa benda
- d. Ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan)
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup>R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan ( Pedoman Praktis dan Aplikasi Hukum )*, cet I, Sinar Grafik, Jakarta, hlm.12

Dalam hukum perjanjian itu juga berlaku di suatu asas Konsensualitas, yaitu suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan diantara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dan apa yang menjadi suatu obyek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara kedua pihak.<sup>36</sup>

Didalam hukum perdata, suatu perjanjian menganut system terbuka yang mengandung mengenai asas kebebasan, membuat perjanjian, didalam kitab undang-undang hukum perdata, lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat 1 berbunyi “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>37</sup>

Berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPperdata, suatu perjanjian adalah sah apabila ketika memenuhi persyaratan: kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang diperbolehkan.

a. Kesepakatan

Yang dimaksud dalam kesepakatan ialah salah satu kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri, artinya pada kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas agar untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila telah dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

---

<sup>36</sup>Elsi Kartika Sari dan Advendi Simanusong, 2008, *Hukum Dalam Ekonomi Edisi Kedua*, Grasindo, Jakarta, hlm,32.

<sup>37</sup>Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm,225.

b. Kecakapan

Yang dimaksud kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk pada wewenang untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

Adapun orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Orang-orang yang belum dewasa

Orang-orang yang dianggap belum dewasa adalah ketika mereka yang belum berusia genap 21 tahun dan tidak telah menikah (Pasal 330 KUHPerdta), apabila seseorang berumur dibawah 21 tahun tetapi sudah menikah dianggap sudah dewasa menurut hukum.

b. Orang-orang ditaruh di bawah pengampuan

Orang yang sudah dianggap dibawah pengampuan adalah :

- 1) Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akalnya walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya;
- 2) Seseorang dewasa yang boros (Pasal 433 KUHPrdta).

c. Perempuan telah menikah

Menurut dalam Pasal 1330 ayat (3) KUHPerdta dan Pasal 108 KUHPerdta perempuan yang sudah menikah tidak cakap membuat suatu perjanjian. Lain dari pada itu masih ada orang yang cakap untuk

bertindak tetapi tidak berwenang untuk melakukan perjanjian yaitu suami istri yang telah dinyatakan yang satu kepada yang lain (Pasal 1467 KUHPerdara).

d. Mengenai suatu hal tertentu

Mengenai suatu hal tertentu, adalah apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terperinci atau keterangan terhadap objek, diketahui hak serta kewajiban tiap-tiap pihak, sehingga tidak terjadinya suatu perselisihan diantara para pihak.

e. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal adalah isi dari pada perjanjian itu harus mempunyai suatu tujuan (*causa*) yang diperbolehkan oleh undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.<sup>38</sup>

Dengan demikian, akibat dari terjadinya perjanjian maka undang-undang menentukan bahwa suatu perjanjian yang sah berkekuatan sebagai undang-undang. Oleh karena itu, semua persetujuan yang dibuat secara sah yang berlaku didalam undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan asas kepribadian bahwa perjanjian hanya mengikatkan bagi para pihak yang membuatnya, Kecuali kalau perjanjian itu untuk kepentingan pihak ketiga (*barden bading*) yang diatur dalam pasal 1318 KUHPerdara.

---

<sup>38</sup>Subekti, 1996, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm.147-148

Dengan kata lain, persetujuan-persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan adanya kata sepakat dari kedua belah pihak atau karena alasan-alasan oleh undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu. Maksudnya, persetujuan-persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad bai. (*tegoeder trouwlin good faith*)

### C. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

#### 1. Pengertian tentang wanprestasi

Wanprestasi adalah suatu keadaan dalam mana seorang debitur (berutang) tidak melaksanakan prestasi yang diwajibkan dalam suatu kontrak, yang dapat timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*).<sup>39</sup>

Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan.<sup>40</sup> Wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya suatu prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama, seperti yang tersebut dalam kontrak yang bersangkutan.<sup>41</sup>

Konsekuensi yuridis dari tindakan wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti kerugian dari pihak yang telah merugikannya, yaitu pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut.<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012), 338

<sup>40</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), 241

<sup>41</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016), 17

<sup>42</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum.*, 17

Subekti menyebutkan empat hal seorang debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi, yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- d. Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat.
- e. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>43</sup>

Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa wujud dari tidak dipenuhinya perikatan ( wanprestasi atau ingkar janji) ada tiga macam, yaitu:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan.
- b. Debitur terlambat memenuhi perikatan.
- c. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

Pasal 1365 KUHPer, merupakan contoh yang menjelaskan pengertian sebagaimana terdapat dalam huruf B tersebut, Pasal 1365 KUHPer mengandung asas hukum bahwa setiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang merugikan orang, mewajibkan yang merugikan mengganti kerugian yang diderita oleh yang dirugikan. Akibat dari perbuatan yang bertentangan dengan hukum, diatur pula oleh hukum, meskipun akibat tersebut tidak dikehendaki oleh yang melakukan perbuatan tersebut. Pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, diwajibkan

---

<sup>43</sup> R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm.146

oleh hukum untuk mengganti kerugian yang diderita oleh yang dirugikan, sehingga akan menimbulkan perikatan/ perutangan. Akibat penting dari wanprestasi adalah kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai.<sup>44</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau kelalaian, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak yang melanggar untuk memberikan atau membayar ganti rugi atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, sedangkan pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

---

<sup>44</sup> R. Subekti, op.cit, hlm. 45.

## 2. Macam – macam wanprestasi

Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dapat berupa 3 macam yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. Melakukan sesuatu menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>45</sup>

Apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat menuntut ganti kerugian dan pembatalan. Ketentuan ganti kerugian yang mengatur tentang perikatan-perikatan untuk memberikan sesuatu, tercantum dalam pasal 1239KUHPerdata yang menetapkan : "Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya."<sup>46</sup>

## 3. Akibat hukum wanprestasi

Istilah "akibat hukum" mengacu pada setiap tindakan yang diambil untuk menangani suatu akibat yang telah disetujui oleh hukum dan telah disepakati oleh pelaku serta pengatur hukum.<sup>47</sup>Tindakan yang digunakan adalah tindakan hukum, atau tindakan yang digunakan untuk mengatasi situasi yang sejalan dengan hukum hukum. Dapat juga berarti akibat hukum adalah segala akibat yang tersebut dalam berbagai perbuatan hukum yang

---

<sup>45</sup> R. Subekti, Op.cit, h 45.

<sup>46</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1239.

<sup>47</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013, hlm. 295.

dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang ditentukan ataupun dianggap sebagai akibat hukum.

Setiap melawan hukum perbuatan akan menimbulkan akibat hukum bagi sipelaku. Wanprestasi adalah ungkapan yang digunakan untuk menjelaskan suatu ketentuan hukum yang mengatur suatu kealpaan yang antara lain memuat ingkar janji atau cidera janji. Prof Subekti menjelaskan bahwa karena wanprestasi memiliki beberapa kelemahan yang sangat penting, maka harus dibicarakan lebih mendalam dengan yang si pengutang sebelum dilanjutkan apakah itu wanprestasi atau tidak, dan jika debitur berkeberatan, hal itu harus diperiksa di muka hakim.<sup>48</sup> Penetapan debitur diselesaikan dalam KUHPerdara pasal 1238 yang berbunyi sebagai berikut:

"Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau dern perikatannya sendiri jika IID menetapkan bahwa SI berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."<sup>49</sup>

Apabila seorang debitur telah diperjanjikan secara tegas tetapi masih kurang dari prestasi yang dipersyaratkan, maka dapat dikatakan bahwa debitur tersebut adalah seorang wanprestasi. Atas wanprestasi yang telah dilakukan, terhadap sanksi-sanksi dapat dilihat seperti yang dijelaskan dalam pasal 1243 KUHPerdara<sup>50</sup>. Tindakan yang digunakan adalah tindakan

---

<sup>48</sup> Dsalimunthe Dermina. *Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undangundang Hukum*

*Perdara (Bw)*. Jurnal Al-Maqasid. Volume 3.Issue 1 (Januari) 2017.

<sup>49</sup> Pasal 1238 KUH Perdara

<sup>50</sup> Pasal 1243 KUH Perdara

hukum, atau tindakan yang digunakan untuk mengatasi situasi yang sejalan dengan hukum hukum. Dapat juga berarti akibat hukum adalah segala akibat yang tersebut dalam berbagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang ditentukan ataupun dianggap sebagai akibat hukum. Kemudian pasal 1248 KUHPerdara Juga mengatakan hal senada mengenai tipu daya, yaitu "Bahkan jika hal tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan tipu daya si berutang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekedar mengenai kerugian yang dideritanya oleh si berpiutang dan keuntungan yang terhilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tak dipenuhinya perikatan".<sup>51</sup>

#### **4. Berakhirnya wanprestasi**

Berakhirnya suatu perjanjian berbeda dengan berakhirnya perikatan. Suatu perjanjian akan berakhir apabila perikatan yang ditimbulkan oleh perjanjian itu telah hapus seluruhnya. Sedangkan seluruh perikatan yang ada di dalam suatu perjanjian akan berakhir secara otomatis apabila perjanjian itu telah berakhir. Dengan kata lain, berakhirnya perikatan belum tentu mengakibatkan berakhirnya perjanjian, sedangkan berakhirnya perjanjian

---

<sup>51</sup> Pasal 1248 KUHPerdara

secara pasti mengakibatkan berakhirnya perikatan yang ada di dalamnya.<sup>52</sup>

Hapusnya perikatan-perikatan dalam perjanjian, dikarenakan:<sup>53</sup>

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Karena pembaharuan hutang
- d. Karena perjumpaan hutang atau kompensasi
- e. Karena percampuran hutang
- f. Karena pembebasan hutangnya
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang
- h. Karena kebatalan atau pembatalan
- i. Karena berlakunya suatu syarat batal
- j. Karena lewatnya waktu.

Dalam BW tidak mengatur secara khusus tentang berakhirnya perjanjian, tetapi yang diatur dalam Bab IV Buku III BW hanya hapusnya perikatan-perikatan perjanjian. Meskipun demikian, ketentuan tentang hapusnya perikatan tersebut juga merupakan ketentuan tentang hapusnya perjanjian karena perikatan yang dimaksud dalam BAB IV Buku III BW

---

<sup>52</sup> Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan: Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis*, Setara Press, Malang, 2016, hal., 82.

<sup>53</sup> KUHPperdata (Burgelijk Wetboek), diterjemahkan oleh R. Soebekti dan R. Tjitrisadibio, Jakarta: Pradya Paramita, Cetakan 34, Edisi Revisi, 2004, Pasal 1381.

adalah perikatan pada umumnya baik itu lahir dari perjanjian maupun lahir dari perbuatan melanggar hukum.<sup>54</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa.**

Menurut Suyud Margono, Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena belum adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, kedua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi naik ke situasi sengketa.<sup>55</sup>

Sengketa tanah adalah permasalahan yang terjadi antara individu, badan hukum, atau lembaga, tetapi tidak mengakibatkan dampak yang besar. Sengketa tanah seperti ini biasanya muncul karena beberapa hal, seperti masalah warisan, pengurusan sertifikat tanah, pengalihan hak atas tanah melalui transaksi hukum (misalnya jual beli atau pemberian hadiah), serta pengambilan tanah untuk kepentingan umum. Namun, jika sengketa tanah memiliki dampak yang lebih luas, maka disebut sebagai konflik tanah. Konflik tanah melibatkan individu, kelompok, organisasi, badan hukum, atau lembaga. Meski demikian, konflik ini tidak selalu bersifat konfrontatif, karena pihak

---

<sup>54</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, Edisi Revisi, 2007, hal., 87.

<sup>55</sup> Suyud Margono, 2000, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 34.

yang merasa dirugikan mungkin memilih untuk menahan ketidakpuasan mereka daripada menyampaikannya.<sup>56</sup>

Menurut Rachamadi Usman<sup>57</sup>, suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung. Jadi sengketa dan Konflik itu saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan.

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan dengan dua cara yaitu litigasi dan non litigasi. Litigasi adalah penyelesaian sengketa di antara kedua belah pihak di muka pengadilan. Sedangkan non litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan secara kekeluargaan.

### **1. Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan**

Berdasarkan Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 ada 5 (lima) jenis penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan yaitu:

- a. Konsultasi

---

<sup>56</sup> Sherin Adriani, Firdina Nur Alfida Putri Salsabila, Dwi Ratna Indri Hapsari, "Proses Penyelesaian Sengketa dengan Mediasi di Kantor Pertanahan Kota Batu", 4(3) (2024):3

<sup>57</sup> Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung, PT itra Aditya Bakti, hlm 1

Konsultasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan bantuan pihak ketiga yang disebut konsiliator.

b. Mediasi

Mediasi merupakan salah satu proses penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan murah, serta dapat memberikan akses yang lebih besar kepada para pihak penemu penyelesaian yang memuaskan dan memenuhi rasa keadilan.

c. Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan pertikaian mereka kepada pihak lain yang netral guna mendapatkan keputusan yang menyelesaikan sengketa.<sup>58</sup>

d. Negosiasi

Negosiasi adalah perundingan yang diadakan secara langsung antara para pihak dengan tujuan untuk mencari penyelesaian melalui dialog tanpa melibatkan pihak ketiga.<sup>59</sup>

e. Penilaian Ahli

Pendapat ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya. Dan mempunyai kewenangan untuk memberikan rekomendasi tentang cara penyelesaian sengketa yang bersangkutan.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup> Agnes Wynona, "Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup", Jurnal Beraja Niti, Vol. 2 No.8

<sup>59</sup> Huala Adolf, 2004, *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 26

<sup>60</sup> Takdir Rahmadi, 2011, *Hukum Lingkungan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm 287

Atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seseorang atau lebih penasehat ahli maupun melalui bantuan seorang mediator. Lebih mengutamakan pendekatan konsensus dan berusaha mempertemukan kepentingan pihak-pihak yang bersengketa serta bertujuan mendapatkan hasil penyelesaian kearah winwin solution, sehingga keadilan yang ingin dicapai melalui mekanisme non-litigasi ini adalah keadilan komutatif.<sup>61</sup>

## 2. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan

Penyelesaian sengketa pertanahan melalui jalur litigasi atau melalui pengadilan dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. Melalui Pengadilan Negeri ( Perdata ) Apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketa melalui musyawarah mufakat, para pihak dapat menyelesaikan melalui badan peradilan, yaitu diajukan ke Pengadilan Negeri secara perdata. Gugatan perdata yang diajukan dapat berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah atau penguasaan hak atas tanah oleh orang lain.
- b. Melalui Pengadilan Tata Usaha

Penyelesaian melalui tata usaha negara terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menimbulkan Sengketa Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat

---

<sup>61</sup> Adi Sulistiyono, "Budaya Musyawarah untuk Penyelesaian Sengketa Win-win Solution daalam Perspektif hukum", Jurnal hukum Bisnis, Vol. 25 No.1 (2006)

Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat:

1. Konkrit

Artinya bahwa obyek yang diputuskan dalam keputusan tersebut itu tidak bersifat abstrak, tetapi berwujud, tertentu, atau dapat ditentukan.

2. Individual

Artinya bahwa Keputusan Tata Negara itu tidak ditunjukkan untuk umum, tetapi tertentu. Apabila yang di tuju lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan.

3. Final

Artinya menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Sengketa Tata Usaha Negara diselesaikan dengan dua cara, yaitu:

1. Melalui Upaya Administrasi Merupakan prosedur yang dapat ditempuh seseorang atau badan hukum perdata apabila tidak puas terhadap suatu keputusan Tata Usaha Negara.

2. Melalui Gugatan Pihak-pihak yang berperkara di Pengadilan Tata Usaha Negara ada dua pihak, yaitu :

a. Penggugat, yaitu seseorang atau badan hukum perdata yang dirugikan dengan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara oleh badan atau pejabat tata usaha negara baik di pusat atau daerah.

- b. Tergugat, yaitu badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan padanya.<sup>62</sup>

Penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan banyak sekali kekurangannya diantaranya sangat birokratis, memakan waktu tenaga dan biaya yang cukup banyak. Walaupun prinsip penyelesaian sengketa di pengadilan adalah diselesaikan dengan waktu cepat dan biaya murah namun kenyataannya hal itu sulit dilaksanakan.

UU APS merujuk pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.<sup>63</sup> UU ini mengatur mekanisme penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui dua cara utama: arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa (mediasi, konsiliasi, negosiasi)<sup>64</sup>

## **E. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Lahan Kebun**

### **1. Pengertian Tentang Jaminan Lahan Kebun**

Jaminan lahan kebun adalah suatu bentuk hak atas tanah yang digunakan untuk kegiatan perkebunan yang dijadikan suatu jaminan dalam perjanjian kredit atau pinjaman<sup>65</sup>. Jaminan ini bisa berupa hak milik, hak guna usaha, atau hak pakai atas tanah yang dimanfaatkan untuk budidaya

---

<sup>62</sup> Supratman, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung, *Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata*, Vol. 1, No. 6 (Desember 2024)

<sup>63</sup> Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara RI Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3872).

<sup>64</sup> Pasal 1 UU No. 30/1999 memberikan definisi arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa sebagai dua mekanisme berbeda dalam penyelesaian sengketa.

<sup>65</sup> Salim, H.S. (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, hlm. 87

tanaman perkebunan seperti kelapa sawit, karet, kopi, kakao, dan komoditas perkebunan lainnya.<sup>66</sup>

Didalam konteks hukum jaminan di Indonesia, jaminan lahan kebun termasuk dalam kategori jaminan kebendaan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah<sup>67</sup>. Lahan kebun yang dijadikan jaminan harus sudah memiliki sertifikat yang sah dan dapat dialihkan haknya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>68</sup>.

## **2. Macam-Macam Jaminan Lahan Kebun**

Jaminan lahan kebun dibedakan menjadi beberapa macam berdasarkan berbagai kriteria klasifikasi. Berikut ini adalah macam-macam jaminan lahan kebun:

### **a. Jaminan Hak Milik Atas Lahan Kebun**

Jaminan berupa tanah kebun dengan status hak milik yang merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan yang dimiliki orang atas tanah<sup>69</sup>. Hak milik atas lahan kebun yang memberikan kekuatan jaminan yang paling tinggi karena sifatnya yang dapat dialihkan secara bebas<sup>70</sup>.

### **b. Jaminan Hak Guna Usaha (HGU) Atas Lahan Kebun**

---

<sup>66</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 16

<sup>67</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 1

<sup>68</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32

<sup>69</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20

<sup>70</sup> Harsono, Boedi. (2008). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan, hlm. 267

Jaminan berupa lahan kebun dengan status Hak Guna Usaha yang diberikan untuk usaha pertanian, perikanan, atau peternakan dengan jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun<sup>71</sup>. HGU ini khususnya digunakan untuk perkebunan besar seperti kelapa sawit, karet, dan tebu<sup>72</sup>.

**c. Jaminan Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Lahan Kebun**

Jaminan berupa lahan kebun dengan status Hak Guna Bangunan yang digunakan untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun<sup>73</sup>.

**d. Jaminan Hak Pakai Atas Lahan Kebun**

Jaminan berupa lahan kebun dengan status hak pakai yang diberikan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain<sup>74</sup>.

**3. Berakhirnya Jaminan Lahan Kebun**

**a. Pelunasan Hutang Secara Penuh**

Jaminan lahan kebun berakhir apabila debitur telah melunasi seluruh hutang, sesuai dengan perjanjian kreditur<sup>75</sup>. Setelah pelunasan, kreditur wajib mengeluarkan surat keterangan sudah lunas (roya) untuk membersihkan beban hak tanggungan pada sertifikat tanah tersebut<sup>76</sup>.

---

<sup>71</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 28

<sup>72</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, Pasal 4

<sup>73</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 35

<sup>74</sup> Ibid., Pasal 41

<sup>75</sup> Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 18 ayat (1) huruf a

<sup>76</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 122

b. Kompensasi atau Perjumpaan Utang

Jaminan berakhir ketika terjadi kompensasi antara hutang debitur dengan piutang kreditur yang sama<sup>77</sup>, Hal ini dapat terjadi apabila hubungan bisnis yang saling menguntungkan antara kedua belah pihak.

c. Pembaruan Hutang

Jaminan lahan kebun berakhir jika terjadi pembaruan hutang yang menghapuskan perjanjian lama dan menggantikannya dengan perjanjian baru<sup>78</sup>. pembaruan dapat berupa perubahan objek, subjek, atau causa dari perikatan.

d. Pembebasan Hutang

Jaminan berakhirnya apabila kreditur secara sukarela membebaskan debitur dari kewajiban membayar hutang<sup>79</sup>. Pembebasan ini harus dilakukan dengan pernyataan tertulis yang jelas dan tegas.

## **F. Tinjauan Umum Tentang Sistem Gadai Lahan Kebun**

### **1. Pengertian Tentang Sistem Gadai**

Sistem gadai adalah suatu perjanjian pinjam meminjam uang dengan jaminan barang bergerak yang dimana para pihak yang meminjam (penggadai) menyerahkan barang berharga untuk jaminan kepada pihak yang meminjamkan uang (penerima gadai) hingga hutang tersebut dilunasi.<sup>80</sup>

---

<sup>77</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1426

<sup>78</sup> Ibid., Pasal 1413

<sup>79</sup> Ibid., Pasal 1438

<sup>80</sup> Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 89.

Dalam sistem gadai ini, barang jaminan akan dikuasai secara penuh oleh penerima gadai sebagai bentuk jaminan atas pinjaman yang diberikan. Jika penggadai tidak dapat melunasi hutangnya tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka penerima gadai berhak untuk menjual barang jaminan tersebut guna melunasi hutang yang ada.<sup>81</sup>

Pada sistem gadai ini mempunyai beberapa karakteristik utama, yaitu adanya perjanjian antara dua pihak, penyerahan barang bergerak sebagai jaminan, penguasaan fisik barang oleh penerima gadai, dan kewajiban pengembalian barang ketika hutang telah dilunasi.<sup>82</sup>

## 2. Macam-Macam Sistem Gadai

Sistem gadai dapat dibedakan menjadi beberapa macam yaitu :

Berdasarkan Prinsip Operasional

### a. Gadai Konvensional

Gadai konvensional adalah sistem gadai yang beroperasi berdasarkan prinsip bunga, pada penerima gadai atas pinjaman yang diberikan kepada penggadai.<sup>83</sup> Sistem ini diterapkan oleh lembaga keuangan konvensional seperti bank dan perusahaan umum (perum) penggadaian dengan perhitungan bunga harian atau bulanan.<sup>84</sup>

### b. Gadai Syariah (Rahn)

---

<sup>81</sup> Muhammad Sholikul Hadi, *Pegadaian Syariah* (Jakarta: Salemba Diniyah, 2003), hlm. 23.

<sup>82</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 12.

<sup>83</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Gadai dan Fidusia* (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 67.

<sup>84</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014), hlm. 289.

Gadai syariah atau rahn adalah sistem gadai yang dalam prinsip-prinsip syariah Islam, di mana tidak dikenakan bunga melainkan biaya administrasi dan pemeliharaan barang jaminan.<sup>85</sup> Sistem ini menghindari dari unsur riba dan gharar yang dilarang dalam Islam.<sup>86</sup>

### 3. Akibat Hukum Sistem Gadai

Sistem gadai menimbulkan berbagai akibat hukum bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Akibat dari hukum tersebut dapat diklasifikasikan berdasarkan aspek-aspek berikut :

#### a. Akibat Hukum bagi Penggadai (Debitur)

##### 1. Kehilangan Hak Menguasai Barang Jaminan

Penggadai kehilangan hak untuk menguasai secara fisik barang yang dijadikan jaminan selama masa pinjaman berlangsung.<sup>87</sup>

Barang jaminan berada dalam penguasaan penerima gadai hingga hutang dilunasi sepenuhnya.

##### 2. Kewajiban Membayar Hutang Pokok dan Bunga/Biaya

Penggadai memiliki kewajiban hukum untuk melunasi hutang pokok beserta bunganya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>88</sup>

##### 3. Risiko Kehilangan Barang Jaminan

---

<sup>85</sup> Muhammad Sholikul Hadi, *Pegadaian Syariah* (Jakarta: Salemba Diniyah, 2003), hlm. 45.

<sup>86</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 34.

<sup>87</sup> Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 134.

<sup>88</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Gadai dan Fidusia* (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 89.

Apabila penggadai tidak dapat melunasi hutangnya, maka secara hukum ia dapat kehilangan hak kepemilikan atas barang jaminan tersebut melalui proses penjualan atau diambil ke hak pemilikan.<sup>89</sup>

#### 4. Hak Mendapat Kelebihan Hasil Penjualan

Jika hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah hutang, maka penggadai berhak mendapatkan kelebihan tersebut setelah dikurangi biaya-biaya yang timbul.<sup>90</sup>

#### b. Akibat Hukum bagi Penerima Gadai (Kreditur)

##### 1. Hak Menguasai dan Memelihara Barang Jaminan

Penerima gadai memperbolehkan hak untuk menguasai secara fisik barang jaminan dan berkewajiban memeliharanya dengan baik.<sup>91</sup>

Penguasaan ini bersifat sementara hingga hutang dilunasi.

##### 2. Hak Menjual Barang Jaminan

Apabila penggadai wanprestasi atau tidak dapat melunasi hutangnya, penerima gadai memiliki hak untuk menjualkan barang jaminan untuk melunasi piutangnya.<sup>92</sup>

##### 3. Kewajiban Mengembalikan Barang

Setelah hutang dilunasi sepenuhnya, penerima gadai berkewajiban mengembalikan barang jaminan kepada penggadai dalam kondisi yang sama seperti saat diterimanya.<sup>93</sup>

---

<sup>89</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 78.

<sup>90</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Gadai* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 234.

<sup>91</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 67.

<sup>92</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Kebendaan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 456.

<sup>93</sup> Muhammad Sholikul Hadi, *Pegadaian Syariah* (Jakarta: Salemba Diniyah, 2003), hlm. 89.

#### 4. Berakhirnya Sistem Gadai

Sistem gadai dapat berakhir melalui beberapa cara sebagai berikut :

a. Pelunasan Hutang

Sistem gadai berakhir ketika penggadai melunasi hutang pokok beserta bunga atau biaya administrasi secara penuh.<sup>94</sup> Setelah pelunasan, penerima gadai wajib mengembalikan barang jaminan kepada penggadai. Penjualan Barang Jaminan

Apabila penggadai wanprestasi, penerima gadai dapat menjual barang jaminan untuk melunasi hutang.<sup>95</sup> Sistem gadai berakhir setelah penjualan dilakukan dan hutang terlunasi.

b. Musnahnya Barang Jaminan

Sistem gadai berakhir jika barang jaminan musnah karena keadaan memaksa seperti bencana alam atau kebakaran.<sup>96</sup> Risiko kerugian ditanggung sesuai kesepakatan atau ketentuan hukum.

c. Berakhirnya Jangka Waktu

Sistem gadai berakhir secara otomatis ketika masa berlaku perjanjian gadai habis dan tidak diperpanjang.<sup>97</sup> Penerima gadai harus mengembalikan barang atau melakukan penjualan sesuai ketentuan.

---

<sup>94</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2007), hlm. 89.

<sup>95</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Gadai dan Fidusia* (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 234.

<sup>96</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Gadai* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 178.

<sup>97</sup> Sunaryo, *Hukum Lembaga Pembiayaan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 156.

d. Batalnya Perjanjian

Sistem gadai berakhir apabila perjanjian gadai batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian atau melanggar undang-undang.<sup>98</sup>

e. Pelepasan Hak

Penerima gadai dapat melepaskan haknya dan mengembalikan barang jaminan kepada penggadai meskipun hutang belum lunas.<sup>99</sup>

f. Kadaluwarsa

Sistem gadai berakhir karena lewatnya tenggang waktu kadaluwarsa untuk menuntut hak-hak yang timbul dari perjanjian gadai.<sup>100</sup>

## 5. Prosedur Gadai Menurut Undang-Undang No 56 Tahun 1960

Undang-Undang No. 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian mengatur prosedur gadai tanah pertanian sebagai berikut:

a. Syarat-Syarat Gadai Tanah

Subjek Hukum Gadai

- 1) Pemilik tanah harus berkewarganegaraan Indonesia<sup>101</sup>
- 2) Penerima gadai (pemegang gadai) harus berkewarganegaraan Indonesia<sup>102</sup>
- 3) Kedua belah pihak harus cakap hukum

---

<sup>98</sup> R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia* (Bandung: Alumni, 1991), hlm. 112.

<sup>99</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Gadai Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 123.

<sup>100</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 1990), hlm. 178.

<sup>101</sup> Pasal 1 UU No. 56/Prp/1960 tentang Subjek Hak Atas Tanah Pertanian

<sup>102</sup> Pasal 2 UU No. 56/Prp/1960 tentang Pembatasan Kepemilikan Tanah

b. Prosedur Pelaksanaan Gadai

Tahap Persiapan

Pemilik tanah mengajukan permohonan kepada pihak yang memberikan kredit.<sup>103</sup> Tahap ini meliputi:

- 1) Negosiasi nilai gadai dan jangka waktu
- 2) Pemeriksaan dokumen kepemilikan tanah
- 3) Penilaian kondisi fisik tanah

c. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Hak dan Kewajiban Pemilik Tanah (Pemberi Gadai)

Hak:

- 1) Menerima uang gadai sesuai kesepakatan.<sup>104</sup>
- 2) Menebus tanah kapan saja dengan mengembalikan uang gadai
- 3) Memperoleh kembali tanah setelah masa gadai berakhir

d. Hak dan kewajiban penerima gadai

- 1) Menguasai dan menggunakan tanah gadai<sup>105</sup>
- 2) Memperoleh hasil dari penggarapan tanah
- 3) Menahan tanah sampai uang gadai dikembalikan

e. Pembatasan dan Larangan

Pembatasan Jangka Waktu

- 1) Gadai tanah tidak boleh berlangsung selamanya<sup>106</sup>

---

<sup>103</sup> Pasal 7 UU No. 56/Prp/1960 tentang Prosedur Gadai Tanah

<sup>104</sup> Pasal 10 UU No. 56/Prp/1960 tentang Hak Pemilik Tanah

<sup>105</sup> Pasal 12 UU No. 56/Prp/1960 tentang Hak Pemegang Gadai

<sup>106</sup> Pasal 14 UU No. 56/Prp/1960 tentang Pembatasan Jangka Waktu Gadai

- 2) Harus ada batas waktu yang jelas dalam perjanjian
- 3) Dapat diperpanjang atas kesepakatan kedua belah pihak
- 4) Larangan Penyalahgunaan
- 5) Dilarang mengubah peruntukan tanah gadai<sup>107</sup>
- 6) Dilarang menggadaikan kembali kepada pihak ketiga
- 7) Dilarang merusak kesuburan tanah

f. Berakhirnya Gadai

- 1) Pelunasan uang gadai oleh pemilik tanah<sup>108</sup>
- 2) Berakhirnya jangka waktu yang disepakati
- 3) Kesepakatan kedua belah pihak
- 4) Putusan pengadilan

## 6. Para Pihak dalam Proses Gadai KUH Perdata

Gadai ini diatur dalam Buku II Bab 20 Pasal 1150. Menurut Pasal 1150 KUHPerdata pengertian dari gadai adalah :

“Suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau oleh orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya biaya mana harus didahulukan”.<sup>109</sup>

Dari definisi ini mengenai tentang gadai telah diketahui bahwa terdapat 4 unsur dalam gadai, yaitu : Pertama, gadai lahir karena adanya suatu

---

<sup>107</sup> Pasal 15 UU No. 56/Prp/1960 tentang Larangan dalam Gadai Tanah

<sup>108</sup> Pasal 16 UU No. 56/Prp/1960 tentang Berakhirnya Gadai

<sup>109</sup> “Buku II Bab 20 Pasal 1150 Sampai Dengan Pasal 1161 KUHPerdata,”

perjanjian penyerahan atas kekuasaan barang gadai kepada kreditur sebagai pemegang gadai. Kedua, penyerahan dapat dilakukan oleh debitur. Ketiga, barang yang menjadi objek gadai hanya barang bergerak. Sedangkan yang keempat kreditur sebagai pemegang gadai berhak untuk melakukan pelunasan dari barang gadai lebih dahulu dari pada kreditur lainnya.<sup>110</sup>

#### **7. Hak dan kewajiban Para Pihak dalam Proses Gadai KUH Perdata**

Ada beberapa hak yang wajib dimiliki oleh para pemegang gadai, diantaranya adalah hak untuk menjual dan menahan barang gadai, hak kompensasi dang anti rugi, hak penguasaan barang, serta hak untuk menagih dan menerima piutang :

- a. Hak untuk menjual benda gadai atas kekuasaan sendiri atau mengeksekusi benda gadai.<sup>111</sup> Dalam Pasal 1155 KUH Perdata disebutkan bahwa: "Apabila oleh para pihak tidak telah diperjanjikan lain, jika si berutang atau si pemberi gadai wanprestasi, maka si kreditur berhak menjual barang gadai dengan maksud untuk mengambil pelunasan piutang pokok, dan biaya dari pendapatan penjualan tersebut."
- b. Hak untuk benda gadai. Pasal 1159 ayat (1) KUHPerdata menyatakan: "Dalam hal pemegang gadai tidak menyalahgunakn benda gadai, maka si berutang tidak berkuasa u untuk menuntut pengembaliannya, sebelum ia membayar seoenuhnya baik utang pokok, maupun bunga dan biaya

---

<sup>110</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Rhedbook Publisher; 2008), 265.

<sup>111</sup> Gabriel Moningka, "Hak PT. Pegadaian Melaksanakan Pelelangan Barang Emas," *Lex Privatum 1*, no. 2 (2013), 191.

hutangnya yang untuk menjaminkannya barang gadai telah diberikan, beserta segala biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan barang gadai.”

Ketentuan ini diberikan wewenang kepada pemegang gadai untuk benda gadai selama debitur belum melunasi hutangnya.

- c. Hak Kompensasi. Hak ini erat hubungannya dengan hutang kedua yang dimaksud dalam Pasal 1159 ayat (2) KUH Perdata: “Apabila guna melunasi piutang pertama si kreditor telah mengeksekusi benda gadai, maka dari hasil pendapatan lelang kreditor dapat mengambil lebih dahulu sejumlah uang yang sama banyaknya dengan piutang pertama yang dijamin dengan gadai. Jika ada sisa, maka diserahkan kepada debitur. Apabila sisa tersebut tidak diserahkan kepada debitur, maka kreditor berhutang kepada debitur.”
- d. Hak untuk mendapatkan ganti rugi atas biaya uang telah dikeluarkan untuk menyelamatkan benda. Pasal 1157 ayat (2) KUH Perdata menentukan bahwa yang harus diganti oleh debitur adalah biaya yang perlu dikeluarkan agar keselamatan barang gadai. Selama biaya itu belum dibayar, maka si kreditor tidak diwajibkan untuk mengembalikan barang gadai kepada debitur. Di sini kreditor mempunyai hak retensi juga.
- e. Hak untuk menagih piutang gadai. Hak ini dapat dilakukan dengan cara pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dari pemberi gadai kepada pemegang gadai untuk menagih dan menerima pembayaran dari

debitur yang hutangnya digadaikan. Pemberian kuasa ini dicantumkan dalam perjanjian gadai.<sup>112</sup>

Adapun kewajiban dari pemegang gadai adalah sebagai berikut :

1. Kewajiban memberitahukan kepada pemberi gadai bahwa barang gadai dijual. Pemberitahuan dengan surat tercatat berlaku sebagai pemberitahuan yang sah (Pasal 1156 ayat (3) KUHPerdota)
2. Kewajiban memelihara benda gadai sebagai Kewajiban dapat disimpulkan dari bunyi Pasal 1157 ayat (1) dan Pasal 1159 ayat (1) KUHPerdota. Dalam Pasal 1157 ayat (1) KUHPerdota ditentukan bahwa: “Pemegang gadai bertanggung jawab atas hilangnya atau merosotnya barang gadai, sekedar itu telah terjadi karena kelalaiannya.” Begitu juga pemegang gadai tidak boleh menyalahgunakan benda gadai (Pasal 1159 ayat (1) KUHPerdota).
3. Kewajiban untuk mengembalikan barang gadai. Kewajiban ini dapat diketahui dari Pasal 1159 ayat (1) KUHPerdota, yaitu apabila :
  - a. Kreditur sudah menyalahgunakan barang gadai;
  - b. Debitur sudah melunasi sepenuhnya, utang pokok, serta biaya untuk menyelamatkan barang gadai
4. Kewajiban untuk mengembalikan sisa hasil penagihan hutang piutang gadai kepada pemberi gadai.<sup>113</sup>

---

<sup>112</sup> Joni Oktavianto, R. Suharto, and Triyono, “Anggung Jawab PT. Pegadaian (Persero) Atas Kerusakan Dan Kehilangan Barang Gadai Di PT. Pegadaian (Persero) Kota Semarang,” *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (2016), 9-10.

<sup>113</sup> *Ibid*

## 8. Asas Hukum Gadai

### a. Asas Penyerahan Kekuasaan (Bezitsoverdracht)

Asas ini mewajibkan barang gadai diserahkan secara fisik kepada penerima gadai. Menurut Pasal 1150 KUHPerdara, gadai harus diserahkan kepada kreditur yang telah disepakati.<sup>114</sup> Penyerahan ini berfungsi sebagai publisitas hukum dan mencegah debitur menjual barang yang telah digadaikan.

### b. Asas Kebendaan (Zaaksgevolg)

Hak gadai melekat pada barang yang sudah digadaikan dan mengikuti barang tersebut ke mana pun berpindah. Berdasarkan dalam Pasal 1152 KUHPerdara, hak gadai ini diberikan untuk kebendaan kepada kreditur agar mengambil pelunasan dari barang gadai.<sup>115</sup>

### c. Asas Droit de Suite (Hak Mengikuti)

Hak gadai harus melekat pada barang meskipun barang tersebut berpindah tangan. Hal ini dapat diberikan jaminan kepada kreditur bahwa haknya tidak hilang karena perpindahan barang.

### d. Asas Droit de Preference (Hak Didahulukan)

Kreditur pemegang gadai ini memiliki hak untuk didahulukan dalam pelunasan hutang piutang dari hasil penjualan barang gadai dibandingkan kreditur lainnya. Pasal 1152 KUHPerdara secara tegas mengatur hak preferensi ini<sup>116</sup>

---

<sup>114</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Pasal 1150

<sup>115</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Pasal 1152

<sup>116</sup> Ibid

e. Asas Accesoir (Asas Ikutan)

Hak gadai bersifat ikutan terhadap perjanjian pokok (hutang). Jika hutang pokok tersebut dihapus, maka hak gadai juga turut dihapus. Hal sebaliknya, hak gadai ini tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya hutang yang dijamin.

f. Asas Pactum Commissorium Dilarang

Berdasarkan Pasal 1154 KUHPerdata, dilarang untuk membuat perjanjian yang memberikan hak kepada kreditur untuk memiliki barang gadai tersebut, jika debitur tidak membayar hutangnya.<sup>117</sup> Barang gadai harus dijual melalui pelelangan umum.

g. Asas Spesialitas

Barang yang digadaikan harus dalam ketentuan secara spesifik dan jelas. Tidak dapat digadaikan barang yang tidak tertentu atau masih akan ada di kemudian hari.

h. Asas Publisitas

Penyerahan pada barang gadai kepada kreditur berfungsi sebagai publisitas dalam masyarakat bahwa barang tersebut dibebani ke hak gadai. Hal ini dapat melindungi kepentingan yang beritikad baik.

i. Asas Tidak Dapat Dibagi (Indivisibilitas)

Menurut Pasal 1156 KUHPerdata, hak gadai tidak dapat dibagi, artinya seluruh barang gadai menjamin seluruh hutang.<sup>118</sup> Meskipun

---

<sup>117</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Pasal 1154

<sup>118</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Pasal 1156

sebagian hutang telah dibayar, seluruh barang gadai tetap menjadi jaminan sampai hutang dilunasi seluruhnya.

j. Asas Itikad Baik

Bagi para pihak dalam perjanjian gadai ini harus melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik, sebagaimana di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota.<sup>119</sup>

## **G. Tinjauan Umum Tentang Lahan Kebun Menurut UUPA**

### **1. Pengertian Tentang Lahan Kebun**

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, lahan kebun tidak didefinisikan secara eksplisit sebagai kategori tersendiri. Namun, lahan kebun dapat dipahami dalam konteks klasifikasi tanah menurut UUPA sebagai berikut :

Lahan kebun termasuk dalam kategori tanah pertanian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 7 UUPA, yang menyatakan bahwa untuk tidak merugikan kepentingan umum, kepemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan. Pasal 7 memuat suatu azas yang penting, yaitu bahwa kepemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960.<sup>120</sup>

---

<sup>119</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Pasal 1338 ayat (3)

<sup>120</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 7

## 2. Macam-Macam Tentang Lahan Kebun

Macam-Macam Lahan Kebun Berdasarkan Hak Atas Tanah

a. Lahan Kebun dengan Hak Milik

Pasal 20 ayat (1) UUP<sup>121</sup> : *"Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6."*

b. Lahan Kebun dengan Hak Guna Usaha (HGU)

Pasal 28 ayat (1) UUPA<sup>122</sup> : *"Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan."*

Pasal 28 ayat (2) UUPA<sup>123</sup> : *"Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 (dua puluh lima) hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman."*

c. Lahan Kebun dengan Hak Guna Bangunan (HGB)

---

<sup>121</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (1), Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960

<sup>122</sup> *Ibid.*, Pasal 28 ayat (1).

<sup>123</sup> *Ibid.*, Pasal 28 ayat (2).

Pasal 35 ayat (1) UUPA<sup>124</sup> : *"Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun."*

d. Lahan Kebun dengan Hak Pakai

Pasal 41 ayat (1) UUPA<sup>125</sup> : *"Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini."*

### 3. Berakhirnya Perjanjian dengan Jaminan Gadai Lahan

Perjanjian dengan jaminan gadai lahan dapat berakhirnya ketika melalui cara yang sudah diatur dalam ketentuan hukum sebagaimana dalam kesepakatan para pihak tersebut. Berakhirnya perjanjian ini memiliki suatu konsekuensi hukum penting bagi para pihak, baik pemberi gadai (debitur) maupun penerima gadai (kreditur).

a. Pelunasan Hutang

Cara paling umum untuk mengakhiri perjanjian gadai lahan adalah melalui pelunasan hutang oleh debitur, lalu Ketika debitur telah melunasi

---

<sup>124</sup> *Ibid.*, Pasal 35 ayat (1).

<sup>125</sup> *Ibid.*, Pasal 41 ayat (1).

seluruh kewajibannya beserta bunga dan biaya lain yang telah disepakati, maka dalam perjanjian gadai secara otomatis berakhir.<sup>126</sup>

b. Pembatalan oleh Kesepakatan Para Pihak

Para pihak dapat sepakat untuk mengakhiri perjanjian gadai lahan sebelum masanya, dengan pelunasan hutang sepenuhnya. Pembatalan ini dapat dilakukan dengan itikad baik dan tidak merugikan salah satu pihak.<sup>127</sup>

c. Wanprestasi dan Eksekusi

Jika pemberi gadai itu tidak dapat melunasi hutangnya sesuai apa yang sudah diperjanjikan, Maka penerima gadai memiliki hak untuk mengeksekusi tanah gadai tersebut.<sup>128</sup>

---

<sup>126</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) Pasal 1152 tentang pelunasan hutang dalam perjanjian gadai

<sup>127</sup> Undang-Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian, Pasal 7 ayat (1)

<sup>128</sup> KUHPperdata Pasal 1155 tentang hak eksekusi dalam perjanjian gadai