

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Uraian Teori

2.1.1. Pengertian dan Azas Perjanjian

Pengertian perjanjian secara khusus diatur dalam title XVIII buku ketiga Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi : “Perjanjian adalah suatu perbuatan, dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Mengenai isi Pasal 1313 KUHPerdara tersebut beberapa ahli hukum mendefinisikan sendiri apa yang dimaksud dengan perjanjian yaitu :¹¹

1. Menurut R. Subekti menyebutkan Suatu perjanjian adalah peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.
2. Menurut Rutten Perjanjian adalah perbuatan hukum yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada, tergantung dari persesuaian pernyataan kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum demi kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan dan atas beban masing-masing pihak secara timbal balik.
3. Menurut Hukum Adat Perjanjian disini adalah perjanjian dimana pemilik rumah memberikan ijin kepada orang lain untuk mempergunakan rumahnya

¹¹ <http://cahyalfc.blogspot.co.id/2013/04/hukum-perjanjian.html>, Diakses Pada Tanggal 22 Oktober Tahun 2015.

sebagai tempat kediaman dengan pembayaran sewa dibelakang (atau juga dapat terjadi pembayaran dimuka).

4. Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan di mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.
5. Menurut Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam Hukum perjanjian sendiri dikenal beberapa azas, di antaranya adalah sebagai berikut :

1. Azas Konsensualisme

Azas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud azas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan.¹² Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat *obligatoir*, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut. Azas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena azas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak ril tidak berlaku.

¹² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, Hlm. 3

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.¹³ Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian.

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya :

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
- c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian.
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian, dan
- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas juga dan sifat Buku ke III KUHPerdara yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpangkannya (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.¹⁴

¹³ *Ibid.* Hlm. 4

¹⁴ *Ibid*

3. Azas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana peraturan perundang-undangan. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁵

4. Azas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*Tegoeder Trouw*). Azas itikad baik merupakan salah satu sendi penting dalam hukum perjanjian. Artinya, dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.¹⁶ Selain itu, setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian juga harus selalu melandasinya dengan niat baik. Jika kemudian hari ditemukan pelaksanaan yang dapat dikategorikan sebagai suatu wanprestasi (ketiadaan prestasi) terhadap kontrak, pihak yang melakukan hal tersebut telah melanggar azas itikad baik.

2.1.2. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara diatur tentang pengertian jual beli yaitu yang berbunyi : Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur *esensial* dan *aksidental* dari perjanjian tersebut.¹⁷

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ *Ibid.* Hlm. 5.

¹⁷ *Ibid.* Hlm. 126.

Dikatakan adanya kesepakatan mengenai unsur *esensial* dan *aksidental*, karena walaupun para pihak sepakat mengenai barang dan harga, jika ada hal-hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut jual beli tetap tidak terjadi karena tidak tercapai kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur *esensial* perjanjian jual beli tersebut, yaitu tentang barang yang akan dijual dan harga barang tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual beli yang ada dalam perundang-undangan (KUHPerdara) atau biasa disebut unsur *naturalia*.¹⁸

Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni jual beli barang-barang tidak bergerak. Kesepakatan dalam perjanjian jual beli yang pada umumnya melahirkan perjanjian jual beli tersebut, juga dikecualikan apabila barang yang diperjual belikan adalah barang yang biasanya dicoba dulu pada saat pembelian, karena apabila yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut adalah barang yang harus dicoba dulu untuk mengetahui apakah barang tersebut baik atau sesuai keinginan pembeli, perjanjian tersebut selalu dianggap dibuat dengan syarat tangguh, artinya perjanjian tersebut hanya mengikat apabila barang yang menjadi objek perjanjian adalah baik (setelah dicoba).¹⁹

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Syarat sahnya suatu kontrak diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat-syarat sahnya perjanjian, mengingat bahwa kontrak tidak lain adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis.²⁰ Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian termasuk syarat sahnya perjanjian jual beli harus memenuhi empat syarat sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan untuk membuat perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal (diperbolehkan).

¹⁸ *Ibid.* Hlm. 127.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak*, Visimedia, Jakarta, 2008, Hlm. 7.

Syarat pertama dan kedua terkait dengan subjek atau para pihak dalam perjanjian, sehingga disebut dengan syarat subjektif. Sementara itu, syarat yang ketiga dan keempat disebut dengan syarat objektif karena terkait dengan objek perjanjiannya.

Jika syarat kesatu dan/atau syarat kedua tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan atau dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak yang memberikan kesepakatannya secara tidak bebas. Namun, perjanjian yang telah dibuat tetap mengikat selama tidak dibatalkan oleh hakim.²¹

Sementara itu, jika syarat ketiga dan/atau syarat keempat tidak dapat dipenuhi, perjanjian yang dibuat oleh para pihak batal demi hukum.²² Ini berarti bahwa dari awal tidak pernah ada perjanjian dan tidak pernah ada perikatan. Dengan demikian, tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal, sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut di pengadilan.

1. Kesepakatan

Kesepakatan dalam kontrak adalah perasaan rela atau ikhlas di antara pihak-pihak pembuat kontrak mengenai hal-hal yang dituangkan di dalam isi kontrak. Kesepakatan dinyatakan tidak ada jika kontrak dibuat atas dasar penipuan, kesalahan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan, yang dalam penjelasannya yaitu :²³

a. Penipuan

Penipuan merupakan tindakan yang dengan sengaja mengaburkan suatu keadaan atau mengajukan fakta yang tidak benar agar terlaksananya suatu

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.* Hlm. 8-9.

hubungan kontrak, sehingga mengakibatkan keuntungan bagi salah satu pihak atau pihak ketiga. Misalnya pada kasus jual beli sepeda motor, seorang penjual menyatakan bahwa sepeda motor yang dijualnya dalam kondisi baru, sehingga pembeli berminat dan akhirnya membeli motor tersebut, padahal fakta sebenarnya sepeda motor yang dijual adalah bekas pakai orang lain.

b. Kesalahan

Salah satu unsur yang dapat diajukan untuk membatalkan kontrak adalah adanya kesalahan. Kesalahan yang dimaksud adalah para pihak yang mengadakan suatu perikatan menunjukkan atau memandang suatu keadaan atau fakta yang keliru. Misalnya pada kasus pembayaran ganti rugi oleh calon pembeli terhadap pesawat TV milik penjual yang di *display*, karena pihak penjual dan calon pembeli menyangka bahwa kerusakan terjadi karena kesalahan calon pembeli saat mencoba pesawat TV tersebut, padahal setelah itu diketahui bahwa kerusakan pesawat TV tersebut adalah cacat produksi dan pabrik.

c. Paksaan

Paksaan terjadi jika salah satu pihak sepakat untuk menandatangani kontrak karena adanya ancaman keselamatan badan atau materi. Berbagai bentuk paksaan dengan jalan mengancam dapat ditujukan langsung terhadap dirinya, keluarganya, atau orang lain yang berpengaruh terhadap emosi pihak yang dipaksa. Contohnya, Tuan A dipaksa menandatangani kontrak jual beli rumah dengan ancaman terhadap keselamatan keluarga jauhnya di kota lain, sehingga dengan terpaksa Tuan A menandatangani kontrak tersebut untuk menghindari adanya kejadian yang membahayakan keluarga jauhnya.

d. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan adalah peristiwa yang terjadi ketika seseorang diminta bersepakat oleh pihak lain untuk mengadakan kontrak dengan kondisi keadaan yang mau tidak mau mengharuskannya mengambil risiko yang menghadang, yang mungkin tidak akan disepakatinya jika dia tahu keadaan yang sebenarnya. Misalnya ketika pasien yang akan melahirkan berada dalam posisi tidak tahu dan tidak mampu berpikir jauh, si dokter menawarkan suatu tindakan operasi persalinan (*caesar*), padahal tindakan tersebut sebenarnya tidak perlu dilakukan, karena cukup dengan proses alamiah, kelahiran dapat dilakukan.

2. Kecakapan

Kecakapan berarti pihak-pihak yang membuat kontrak haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum. Syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan harus dituangkan secara jelas dalam bagian jati diri para pihak di dalam isi kontrak, yang dibuat sendiri oleh para pihak tersebut. Pada dasarnya semua orang menurut hukum cakap untuk membuat kontrak.

Yang tidak cakap membuat kontrak adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu mereka yang belum dewasa (anak-anak), orang dewasa yang ditempatkan di bawah pengawasan (*curatele*), dan orang sakit jiwa, yang dalam penjelasannya, yaitu :²⁴

a. Orang yang Belum Dewasa

Dalam ilmu hukum ada perbedaan mengenai "dewasa" dalam keadaan telah "dewasa" yang memenuhi syarat hukum dan „pendewasaan" yang menunjuk pada keadaan yang belum dewasa, tetapi oleh hukum dinyatakan sebagai dewasa.

²⁴ *Ibid.* Hlm. 9-12.

Mengapa hukum membuat perbedaan seperti itu? Karena hukum menganggap bahwa dalam kehidupan bermasyarakat menghendaki kematangan cara berpikir dan keseimbangan psikologi, yang pada orang belum dewasa masih dalam taraf awal. Sebaliknya, di sisi lain hukum menganggap bahwa seseorang yang belum dewasa dalam perkembangan fisik dan psikisnya memerlukan bimbingan khusus. Oleh karena itu, seseorang yang belum dewasa menurut hukum harus diwakili oleh seseorang yang dewasa, dan perkembangan seseorang ke arah kedewasaan harus mendapatkan bimbingan dari orang lain.

Menurut hukum perdata, belum dewasa berarti belum genap berumur 21 tahun dan belum pernah kawin. Mereka yang belum genap berumur 21 tahun, tetapi telah kawin dan ternyata kemudian hari memutuskan untuk bercerai, tidak dapat kembali lagi ke dalam keadaan belum dewasa. Perkawinan membawa akibat seseorang yang telah kawin menjadi dewasa dan kedewasaan itu berlangsung seterusnya walaupun perkawinan putus (cerai) sebelum yang kawin itu berumur 21 tahun (Pasal 330 KUHPperdata).

Namun, hukum perdata juga memberikan perkecualian tentang usia belum dewasa. Menurut hukum perdata, sejak berumur 18 tahun, seseorang yang belum dewasa, melalui pernyataan dewasa, dapat diberikan wewenang tertentu yang hanya melekat pada orang dewasa. Dengan kata lain, atas permohonan seseorang yang belum dewasa tetapi telah berumur 18 tahun dapat dinyatakan dewasa dengan syarat tidak bertentangan dengan kehendak dan orang tua yang bersangkutan. Ada dua macam pendewasaan yang diatur oleh KUHPperdata, yaitu pendewasaan penuh dan pendewasaan terbatas, yaitu :²⁵

²⁵ *Ibid.* Hlm. 13.

1. Pendewasaan Penuh

Seseorang harus telah mencapai usia 20 tahun untuk bisa mendapatkan pendewasaan penuh. Prosedurnya, yang bersangkutan mengajukan permohonan kepada Presiden Republik Indonesia, dengan melampirkan akta kelahiran atau surat bukti lainnya. Presiden, setelah mendengarkan pertimbangan Mahkamah Agung (MA), memberikan keputusannya. Akibat hukum dari adanya pernyataan pendewasaan penuh adalah status hukum yang bersangkutan sama dengan status hukum orang dewasa. Namun, jika yang bersangkutan ingin melangsungkan perkawinan, harus tetap memerlukan izin dari orangtua yang bersangkutan.

2. Pendewasaan Terbatas

Seseorang harus telah berumur 20 tahun (Pasal 421 dan 426 KUHPerdara) untuk bisa mendapatkan pendewasaan terbatas. Prosedurnya, yang bersangkutan mengajukan permohonan kepada ketua Pengadilan Negeri (PN) yang berwenang dengan melampirkan akta kelahiran atau surat bukti lainnya. Pengadilan Negeri yang berwenang, setelah mendengarkan keterangan dari orangtua atau wali yang bersangkutan, memberikan ketetapan pernyataan dewasa dalam perbuatan-perbuatan hukum tertentu, sesuai dengan yang dimohonkan. Misalnya, perbuatan mengurus suatu perusahaan atau membuat suatu surat berharga. Akibat hukum dan adanya pernyataan pendewasaan terbatas adalah status hukum yang bersangkutan menjadi sama dengan status hukum orang dewasa untuk perbuatan-perbuatan hukum tertentu. Seseorang yang telah dewasa dianggap mampu melakukan perbuatan hukum karena memiliki daya yuridis atas kehendaknya, sehingga dapat juga menentukan

keadaan hukum bagi dirinya sendiri. Perundang-undangan menyatakan bahwa orang yang telah dewasa sudah dapat memperhitungkan untung rugi akibat dari pernyataan kehendaknya dalam suatu perbuatan hukum. Misalnya, saat membuat suatu perjanjian atau membuat suatu keputusan untuk melakukan perbuatan jual beli. Jika hakim berpendapat bahwa seseorang dinyatakan telah dewasa, hakim akan menentukan secara tegas wewenang apa saja yang diberikan. Setelah memperoleh pernyataan tersebut, seorang yang belum dewasa, sehubungan dengan wewenang yang diberikan, dapat melakukan tindakan-tindakan sebagai pihak dalam acara perdata dengan domisilinya. Jika dia menyalahgunakan wewenang yang diberikan kepadanya, atas permintaan orangtua atau wali pernyataan dewasa tersebut dapat dicabut oleh hakim.²⁶

b. Seseorang yang Berada di Bawah Pengampuan

Seseorang yang berada di bawah pengampuan adalah orang-orang yang menurut penilaian hukum tidak dapat melakukan tindakan-tindakan untuk menjaga kepentingan dirinya sendiri, sehingga memerlukan seorang wali pengampu (seseorang yang membantu orang lain yang tidak dapat menjaga kepentingannya sendiri untuk melakukan tindakan hukum). Misalnya seseorang yang telah berusia lanjut dan terserang penyakit stroke sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum sama sekali, maka keluarga dari orang tua tersebut boleh atau berhak mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri yang berwenang untuk menjadi wali pengampu dan mewakili orang tua tersebut dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum.

²⁶ *Ibid.* Hlm. 14.

Contohnya, Tuan A yang berada di bawah pengampunan menderita suatu penyakit yang memerlukan biaya untuk pengobatan. Untuk keperluannya itu, Tuan B sebagai wali pengampu, berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri (PN) yang berwenang, bertindak menjual sebidang tanah untuk keperluan pengobatan Tuan A dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik (SHM) yang tertulis atas nama Tuan A. Dalam hal ini, Tuan B mewakili Tuan A dalam menandatangani akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah, dengan dasar penetapan dan pengadilan tersebut.²⁷

c. Perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang yang oleh undang-undang telah dilarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.²⁸

Dahulu, seorang perempuan dinyatakan tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Namun, pada peraturan perundang-undangan yang baru dan berlaku sekarang ini melihat persamaan jenis kelamin, sehingga seorang perempuan dapat mewakili dirinya sendiri tanpa didampingi seorang suami.

Seiring dengan perkembangan zaman dan kemajuan persamaan jenis kelamin (persamaan gender), dalam hubungan perkawinan juga dapat dibuat perjanjian perkawinan, yang berisikan antara lain (kecuali ditentukan lain) harta benda yang dibeli oleh masing-masing pasangan tidak menjadi harta bersama yang kelak akan dibagi jika terjadi perceraian. Contoh tersebut menunjukkan bahwa perempuan mampu mewakili dirinya sendiri tanpa didampingi suami saat melakukan perbuatan hukum.²⁹

Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyebutkan bahwa untuk melepaskan harta benda, seorang pasangan harus mendapatkan persetujuan dari pasangan yang lain, tetapi jika diatur dalam perjanjian perkawinan, hal tersebut tidak diharuskan lagi. Badan Hukum yang Bertindak Melakukan Perbuatan Hukum.

Badan hukum adalah suatu badan yang bisa memiliki harta kekayaan, hak, dan kewajiban seperti orang per orang (pribadi). Dengan kata lain, perusahaan

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.* Hlm. 15.

²⁹ *Ibid.* Hlm. 16.

dapat bertindak layaknya orang pribadi. Dalam hal pembuatan kontrak, hal tersebut termasuk hal yang harus diperhatikan oleh para pihak yang tergabung dalam badan hukum tersebut.

Mengenai kecakapan subjek badan hukum dalam pembuatan atau saat penandatanganan kontrak, misalnya saat perseroan terbatas (PT) yang akan mengikatkan diri untuk mengadakan kerja sama di bidang pembangunan jalan, pihak yang berwenang mewakili PT dalam melaksanakan tindakan hukum tersebut adalah direktur (dibuktikan dengan melihat akta pendirian perseroan terbatas, yang di dalamnya disebutkan kewenangan tiap-tiap bagian dalam perseroan tersebut), Untuk itu, diperlukan kepastian yang tinggi terhadap pemegang jabatan yang harus dan berwenang untuk dihadapkan dalam sebuah penandatanganan kontrak serta perlu dicermati apakah organ dalam perseroan tersebut berhak bertindak dengan atau tanpa persetujuan dan organ perseroan yang lain. Misalnya terhadap penjualan aset perseroan, harus mendapatkan persetujuan dari rapat umum pemegang saham (RUPS).³⁰

Jika ternyata direktur yang berwenang untuk mewakili perseroan tersebut berhalangan dan tidak dapat menandatangani kontrak, harus dilihat apakah kewenangan jabatan tersebut dapat diwakilkan atau dikuasakan dan apa syaratnya. Hal ini perlu dilakukan dengan tujuan keamanan yang mengikat para pihak dalam suatu kontrak. Setelah ada kepastian tentang pihak yang mewakili, diperlukan adanya bukti pribadi tentang orang yang mewakili. Bukti yang dapat ditunjukkan berupa kartu tanda penduduk (KTP) dan bisa juga dikuatkan dengan menunjukkan surat pengangkatan atau surat promosi jabatan yang dapat menunjukkan bahwa orang yang akan mewakili tersebut memang benar-benar sebagai orang yang memegang jabatan sebagaimana disebutkan. Selain itu, perlu juga disertakan dengan surat kuasa.

3. Hal Tertentu

Hal tertentu mempunyai maksud bahwa objek yang diatur dalam kontrak harus jelas atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan. Jadi, tidak boleh mengambang atau samar-samar. Hal ini sangat penting dilakukan untuk memberikan jaminan (kepastian) kepada para pihak pembuat dan melaksanakan kontrak. Selain itu, juga mencegah munculnya kontrak yang bersifat fiktif. Misalnya, dalam jual beli sebuah sepeda motor harus jelas nama merek, tahun pembuatan, warna, nomor mesin, dan hal lain yang berkaitan dengan motor yang akan dijual. Hal yang harus dihindari adalah lupa mendefinisikan objek yang menjadi kesepakatan yang tertuang dalam suatu kontrak. Misalnya, sewa-menyewa sebuah rumah tanpa menyebutkan tipe, luas tanah, letak, fasilitas yang didapat di rumah tersebut, dan spesifikasi lainnya.³¹

³⁰ *Ibid.*

³¹ *Ibid.* Hlm. 17.

Sehubungan dengan pokok perikatan yang justru menjadi isi dari kontrak, maka suatu kontrak harus mempunyai pokok atau objek barang yang setidaknya tidaknya dapat ditentukan jenisnya. Sementara itu, mengenai jumlah dan objek kontrak tersebut dapat tidak ditentukan pada waktu dibuat perjanjian, asalkan nantinya dapat dihitung dan ditentukan jumlahnya (Pasal 1333 KUHPerdara). Perlu diingat, sebuah kontrak harus berisi objek yang dapat ditentukan agar kontrak mudah dilaksanakan tanpa perlu mengaturnya kembali, dan jika sampai tidak dapat ditentukan objeknya sama sekali, kontrak tersebut menjadi tidak sah atau batal demi hukum.³²

4. Suatu Sebab Yang Dibolehkan atau Halal

Suatu sebab yang dibolehkan berarti bahwa kesepakatan yang tertuang di dalam suatu kontrak tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sebagai contoh, perjanjian jual beli narkoba yang tidak sah karena bertentangan dengan norma-norma tersebut. KUHPerdara memberikan kebebasan berkontrak secara tertulis maupun secara lisan, asalkan memenuhi syarat-syarat yang diatur di pada Pasal 1320 KUHPerdara.³³

Sementara itu, suatu sebab yang halal dapat ditemukan di beberapa Pasal KUHPerdara, terutama Pasal 1336 KUHPerdara yang berbunyi “Bahwa jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi terdapat sesuatu sebab yang halal ataupun jika ada suatu sebab lain yang dinyatakan, maka kontrak sebagaimana diatur demikian adalah sah”. Kontrak yang tanpa sebab menjadi kontrak yang sah jika terdapat sesuatu yang diperbolehkan. Pada dasarnya, hal yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian pada dasarnya tidak dipedulikan oleh Undang-undang. Yang diperhatikan oleh hukum hanyalah tindakan orang-orang dalam masyarakat. Dan menurut Pasal 1337 KUHPerdara berbunyi Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilakukan oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.³⁴

2.1.3. Bentuk-bentuk Akta

a. Akta Otentik (AO)

Mengenai akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat. Dari penjelasan pasal ini, akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum. Apabila yang membuatnya pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya cacat, maka menurut Pasal 1869 KUHPerdara, yaitu :³⁵

³² *Ibid.*

³³ *Ibid.* Hlm. 18.

³⁴ *Ibid.*

³⁵ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, Hlm. 566.

1. Akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik atau disebut juga akta otentik, oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik (selanjutnya ditulis AO).
2. Namun akta yang demikian, mempunyai nilai kekuatan sebagai akta di bawah tangan (selanjutnya ditulis ABT), dengan syarat apabila akta itu ditanda tangani para pihak.

Untuk mendapat gambaran yang jelas tentang AO, akan dibicarakan beberapa aspek yang melekat pada akta tersebut yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian Yang Melekat Pada Akta Otentik

Kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat yang terdapat pada AO merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan yang terdapat padanya. Apabila salah satu kekuatan itu cacat mengakibatkan AO tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*). Oleh karena itu untuk melekatkan nilai kekuatan yang seperti itu pada AO, harus terpenuhi secara terpadu kekuatan pembuktian yang disebut di bawah ini :³⁶

1 Kekuatan Bukti Luar

Suatu AO yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai AO kecuali dapat dibuktikan sebaliknya bahwa akta itu bukan AO. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar. Maksudnya harus diterima kebenarannya sebagai AO. Sebaliknya jika dapat dibuktikan kepalsuannya, hilang atau gugur kekuatan bukti luar dimaksud, sehingga tidak diterima dan dinilai sebagai AO.

Sesuai dengan prinsip kekuatan bukti luar, hakim dan para pihak yang berperkara wajib menganggap akta AO itu sebagai AO, sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan, bukan AO karena pihak lawan dapat membuktikan adanya :

³⁶ *Ibid.* Hlm. 566.

1. Cacat hukum, karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau
2. Tanda tangan pejabat di dalamnya adalah palsu, atau
3. Isi yang terdapat di dalamnya telah mengalami perubahan, baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

Dari penjelasan di atas, kekuatan pembuktian luar AO, melekatkan prinsip anggapan hukum bahwa setiap AO harus dianggap benar sebagai AO sampai pihak lawan mampu membuktikan sebaliknya.

2 Kekuatan Pembuktian Formil

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada AO dijelaskan Pasal 1871 KUHPerdara, bahwa segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya. Oleh karena itu, segala keterangan yang diberikan penanda tangan dalam AO, dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki yang bersangkutan.

Anggapan atas kebenaran yang tercantum di dalamnya, bukan hanya terbatas pada keterangan atau pernyataan yang terdapat di dalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga meliputi kebenaran formil yang dicantumkan pejabat pembuat akta :³⁷

1. Mengenai tanggal yang tertera di dalamnya,
2. Tanggal tersebut harus dianggap benar,
3. Berdasarkan kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digururkan lagi oleh para pihak dan hakim.

Bertitik tolak dari kekuatan pembuktian yang digariskan Pasal 1871 KUHPerdara dapat di asumsikan tidak hanya membuktikan secara formil

³⁷ *Ibid.* Hlm. 567.

kebenaran para pihak telah menerangkan hal-hal yang tercantum di dalamnya atau tertulis pada akta, tetapi juga meliputi bahwa yang diterangkan itu adalah benar. Seperti yang ditegaskan dalam Putusan MA No. 3917 K/Pdt/1986. Bahwa dapat ditarik simpulan, pada dasarnya apa yang tertuang dalam akta notaris, harus dianggap benar merupakan kehendak para pihak. Oleh karena itu, mengenai besarnya denda yang tersebut dalam akta notaris yang berbentuk grose akta pengakuan utang, telah terbukti kebenarannya. Namun meskipun demikian, denda itu harus dikurangi jumlahnya apabila dianggap terlampau besar, tidak sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan sesuai dengan hak membatasi denda yang dimiliki hakim (*matigingsrecht*). Pada dasarnya hakim tidak berwenang mengubah denda yang disepakati para pihak namun berdasar kepatutan, kepada hakim diberi *matigingsrecht* apabila denda itu akibat wanprestasi dan denda yang disepakati tidak adil, karena terlampau besar.³⁸

Dapat dilihat, apa yang tertuang dalam AO secara formil dinyatakan benar. Oleh karena itu hakim menyatakan denda yang tercantum di dalam akta tersebut dianggap benar kehendak para pihak, sehingga mengenai besarnya denda yang disepakati dianggap terbukti. Cuma meskipun terbukti kebenarannya, denda itu dianggap bertentangan dengan rasa keadilan, sehingga beralasan untuk menguranginya berdasar *matigingsrecht* (hak membatasi denda yang dimiliki hakim).

3 Kekuatan Pembuktian Materil

Mengenai kekuatan pembuktian materil AO menyangkut permasalahan; besar atau tidak keterangan yang tercantum di dalamnya. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian materil adalah persoalan pokok AO. Dan untuk menjelaskan hal itu dapat dikemukakan prinsip berikut :³⁹

a. Penanda tangan AO untuk keuntungan pihak lain

Ini merupakan prinsip pokok kekuatan pembuktian materil suatu AO :

1. Setiap penanda tangan AO oleh seseorang, selamanya harus dianggap untuk keuntungan pihak lain;

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.* Hlm. 568.

2. Bukan untuk keuntungan pihak penanda tangan.

Berdasarkan prinsip ini, apabila A menandatangani AO yang berisi keterangan berhutang kepada B sebesar Rp. 100 juta, berarti dengan akta itu :

1. A bermaksud memberi bukti kepada keuntungan B atas diri A sendiri,
2. Atas kebenaran materiil yang melekat pada AO itu, telah terbukti A berhutang kepada B sebesar Rp. 100 juta.

Akan tetapi, berbeda halnya jika yang membuat dan menandatangani akta itu B yang berisi keterangan atau pernyataan: A berhutang kepadanya (B) sebesar Rp. 100 juta. Pada dasarnya, akta itu tidak membuktikan sesuatu apa pun karena keterangan yang tercantum dalam akta itu dibuat oleh seseorang (dalam hal ini B) yang bertujuan merugikan diri orang lain (dalam hal ini A) tanpa setahu A sendiri.

Berarti sesuai dengan prinsip penandatanganan AO ditujukan untuk keuntungan pihak lain, penanda tangan akta yang berisi keterangan yang bertujuan merugikan orang lain, menurut hukum pembuktian, tidak mengikat kepada orang lain. Kalau sistem pembuktian yang demikian dibenarkan, tatanan ketertiban masyarakat bisa hancur lebur, karena bagi yang tidak jujur dan beriktikad buruk, akan gampang menjerat orang dengan cara membuat pernyataan kepada notaris, bahwa orang lain berhutang kepadanya. Perlu dijelaskan, tidak selamanya kekuatan pembuktian materiil yang terdapat pada AO benar dan mengikat kepada para pihak dan hakim. Sebagai contoh, putusan MA No. 2510 K/Pdt. 1991 tidak mengakui kekuatan pembuktian materiil yang terdapat pada AO dengan alasan, pembuatan akta notaris dalam perkara itu, mengandung penyalahgunaan formalitas, yakni dengan itikad buruk memberi keterangan yang tidak benar kepada notaris, sehingga akta notaris tersebut mengandung isi kebohongan dan secara absurditas diterima begitu saja oleh notaris untuk dituangkan dalam akta yang dibuatnya. Dalam hal yang demikian kebenaran materiil tidak nyata nampak di dalam akta, oleh karena itu dianggap mempunyai kekuatan tidak pembuktian sebagai AO. Selanjutnya dikatakan, maka demi perlindungan hukum, sudah waktunya para notaris sungguh-sungguh dan seksama membuat akta berdasar fakta atau kebenaran materiil. Begitu juga Putusan MA No. 3783K/Pdt/1987, yang menegaskan, akta notaris yang memuat pemindahan dan penyerahan hak atas tanah yang didasarkan pada putusan PN yang palsu adalah akta notaris yang berisi kepalsuan pula.⁴⁰

- b Seseorang hanya dapat membebani kewajiban kepada diri sendiri

⁴⁰ *Ibid.*

Prinsip itu merupakan lanjutan dan prinsip pertama. Dan tentang hal ini pun disinggung pada contoh B membuat pernyataan dalam akta yang merugikan diri A tanpa setahuinya. Maka berdasarkan asas ini dihubungkan dengan asas penandatanganan AO untuk keuntungan pihak lain, dapat ditegakkan kekuatan materil pembuktian AO seperti berikut.⁴¹

1. Siapa yang menandatangani AO berarti dengan sukarela telah menyatakan maksud dan kehendak seperti yang tercantum di dalam akta.
2. Tujuan dan maksud pernyataan itu dituangkan dalam bentuk fakta, untuk menjamin kebenaran keterangan tersebut.
3. Oleh karena itu, di belakang hari penanda tangan tidak boleh mengatakan atau mengingkari bahwa dia tidak menulis atau memberi keterangan seperti yang tercantum dalam akta.
4. Namun demikian perlu diingat, bukan berarti kebenaran itu bersifat mutlak sesuai keadaan yang sebenarnya.

Kemungkinan saja isinya palsu seperti dalam Putusan MA No. 3783 K/Pdt/1987 yang dijelaskan di atas atau kemungkinan terhadapnya diajukan bukti lawan (*tegen bewijs*). Hal yang seperti ini ditegaskan dalam Putusan MA No. 3360 K/Pdt/1983. Dikatakan memang benar, berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata atas Pasal 314 RBG, nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah sempurna. Akan tetapi hal itu sepanjang tidak ada bukti lawan. Oleh karena itu kesempurnaannya tidak menentukan (*dwingen*) sehingga kekuatan pembuktiannya dapat dilumpuhkan oleh bukti lawan.

- c. Akibat hukum akta dikaitkan kekuatan pembuktian materil AO

Apabila terdapat dua orang atau lebih, dan antara yang satu dengan yang lain saling memberi keterangan untuk dituangkan dalam akta, tindakan mereka itu

⁴¹ *Ibid.* Hlm. 569.

ditinjau dari kekuatan pembuktian materil AO, menimbulkan akibat hukum sebagai berikut :⁴²

1. Keterangan atau pernyataan itu sepanjang saling bersesuaian, melahirkan persetujuan yang mengikat kepada mereka.
2. Dengan demikian, akta tersebut menjadi bukti tentang adanya persetujuan sebagaimana yang diterangkan dalam akta tersebut.

2. Nilai Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Mengenai hal ini sudah dibahas pada uraian klasifikasi dan batas minimal pembuktian. Namun agar urutan tentang AO utuh secara lengkap, akan dikemukakan ringkasan kekuatan pembuktian yang melekat pada AO, yaitu sebagai berikut :⁴³

1. Bila terpenuhi syarat formil dan materil maka :
 - a. Pada dirinya langsung mencukupi batas minimal pembuktian tanpa bantuan alat bukti lain.
 - b. Langsung sah sebagai alat bukti AO
 - c. Pada dirinya langsung melekat nilai kekuatan pembuktian sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*)
 - d. Hakim wajib dan terkait :
 1. Menganggap AO tersebut benar dan sempurna.
 2. Harus menganggap apa yang didalilkan atau dikemukakan cukup terbukti.

⁴² *Ibid.* Hlm. 570.

⁴³ *Ibid.* Hlm. 583-584.

3. Hakim terikat kebenaran yang dibuktikan akta tersebut, sehingga harus dijadikan dasar pertimbangan mengambil putusan penyelesaian sengketa.
2. Kualitas kekuatan pembuktian AO, tidak memaksa (*dwingend*) atau menemukan (*beslissend*) dan terhadapnya dapat diajukan bukti lawan seperti yang dijelaskan, tetapi tidak memaksa dan menemukan. Oleh karena itu, sifat nilai kekuatan pembuktiannya tidak bersifat *imperative*. Dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan apabila terhadapnya diajukan bukti lawan maka :
 1. Derajat kualitasnya merosot menjadi bukti permulaan tulisan (*begin van schriftelijke*)
 2. Dalam keadaan yang demikian, tidak dapat berdiri sendiri mencukupi batas minimal pembuktian, oleh karena itu harus dibantu dengan salah satu alat bukti yang lain.

b. Akta di Bawah Tangan (ABT)

Dalam skripsi ini di titik beratkan mengenai akta di bawah tangan (ABT) yang bersifat partai. Namun hal ini sekaligus menyangkut prinsip-prinsip yang berlaku terhadap ABT yang bersifat sepihak yang ditanda tangani pembuatnya seperti surat urusan rumah tangga atau surat register.

Sedangkan mengenai akta pengakuan sepihak, yang diatur dalam Pasal 1878 KUH Perdata, akan dibahas tersendiri. Pengertian ABT dirumuskan dalam Pasal 1874 KUH Perdata, Pasal 286 RBG. Menurut pasal diatas, ABT adalah :⁴⁴

1. Tulisan atau akta yang ditanda tangani dibawah tangan.

⁴⁴ *Ibid.* Hlm. 589.

2. Tidak dibuat dan ditanda tangani di hadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum), tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atas para pihak.
3. Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat, meliputi :
 1. Surat-surat
 2. Register-register
 3. Surat-surat urusan rumah tangga
 4. Lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum
4. Secara khusus ada ABT yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit dua pihak.

Singkat kata segala bentuk tulisan atau akta yang bukan AO disebut ABT atau dengan kata lain segala jenis akta, yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum termasuk rumpun ABT.⁴⁵

Akan tetapi dari segi hukum pembuktian agar suatu tulisan bernilai dengan ABT, diperlukan persyaratan pokok :⁴⁶

1. Surat atau tulisan itu ditanda tangani.
2. Isi yang diterangkan di dalamnya menyangkut perbuatan hukuman (*reschtshandeling*) atau hubungan hukum (*reschts bertrekking*).
3. Sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dan perbuatan hukum yang disebut di dalamnya.

Sebagai contoh, tulisan yang berisi pernyataan yang ditanda tangani pembuat, oleh Putusan MA No. 4434 K/Pdt/1986 diakui sebagai ABT. Dikatakan. bahwa berdasarkan surat pernyataan tergugat (17-12-1981), disebut dengan jelas utang tergugat, dan ternyata surat pernyataan itu tidak dibantah secara tegas oleh

⁴⁵ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1987, Hlm. 26.

⁴⁶ Soepomo, *Hukum Acara Perdata Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993, Hlm. 78.

penggugat, maka surat pernyataan itu mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*).⁴⁷

Akan tetapi, kalau tulisan itu bukan dibuat dan ditanda tangani orang yang bersangkutan, tidak bernilai dan berkekuatan sebagai ABT. Misalnya, guntingan atau kliping surat kabar, tidak bernilai sebagai ABT. Demikian penegasan Putusan MA No. 492 K/Sip/1970, guntingan-guntingan surat kabar yang berisikan pengumuman hasil rapat dewan komisaris yang dilampirkan sebagai barang bukti belum membuktikan adanya rapat dewan komisaris. Kita sendiri kurang mendasar alasan penolakan itu. Barangkali lantaran tulisan itu tidak ditanda tangani sehingga tidak memenuhi syarat sebagai ABT. Akan tetapi, memerhatikan bentuknya sebagai pengumuman hasil rapat dewan komisaris, guntingan surat kabar tersebut merupakan fakta *prima facie* tentang adanya rapat dengan syarat asal yang membuat pengumuman itu komisaris yang bersangkutan.⁴⁸

1. Daya Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan

Daya kekuatan pembuktian ABT, tidak seluas dan setinggi derajat AO. Seperti yang dijelaskan, AO memiliki tiga jenis daya kekuatan yang melekat padanya yang terdiri dari daya pembuktian luar, formil dan materil.

Tidak demikian halnya dengan ABT. Pada dirinya tidak melekat daya kekuatan pembuktian luar, tetapi hanya batas pada daya kekuatan pembuktian formil dan materil dengan bobot kualitas yang jauh lebih rendah dibanding dengan AO.⁴⁹

1. Daya Kekuatan Pembuktian Formil

Sejauh mana daya kekuatan pembuktian formil ABT, dapat dijelaskan sebagai berikut :⁵⁰

- a. Orang yang bertanda tangan dianggap benar menerangkan hal yang tercantum dalam akta

⁴⁷ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.* Hlm. 590.

⁴⁸ Chidir Ali, *Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia*, Armico, Bandung, 1983, Hlm. 164.

⁴⁹ M. Yahya Harahap, *Op. Cit.* Hlm. 591.

⁵⁰ *Ibid.*

Berdasarkan kekuatan formil ini, hukum mengakui siapa saja atau orang yang menandatangani ABT, yaitu :

1. Dianggap benar menerangkan seperti apa yang dijelaskan dalam akta.
2. Berdasarkan kekuatan formil yang demikian, mesti dianggap terbukti tentang adanya pernyataan dan penanda tangan: surat keterangan yang saya tanda tangani benar berisi keterangan saya.
3. Dengan demikian daya kekuatan pembuktian ABT tersebut, meliputi :
 1. Kebenaran identitas penanda tangan;
 2. Menyangkut kebenaran identitas orang yang memberi keterangan.

Berarti, setiap ada tulisan yang ditandatangani seseorang yang berisi perbuatan hukum, secara formil identitas orang yang bertanda tangan dan yang membuat keterangan, sama dengan identitas penanda tangan tersebut. Barangkali maksud Putusan MA No. 3994 K/Sip/1983, sama dengan penjelasan di atas. Dalam kasus ini dikatakan, keberatan kasasi yang menyatakan surat perjanjian tidak sah, tidak dapat dibenarkan atas alasan untuk menentukan sah atau tidak ABT sebagai alat bukti, tidak disyaratkan mesti diketahui oleh kepala desa dan saksi-saksi. Apalagi tergugat sendiri mengakui isi dan tanda tangan yang tercantum di dalamnya, sudah cukup menjadi syarat sahnya ABT. Putusan ini jelas menegakkan daya kekuatan pembuktian formil ABT. Kebenaran identitas penanda tangan dan yang memberi keterangan identik dengan identitas penanda tangan, dan mengenai kebenaran itu tidak diperlukan lagi syarat dan kekuatan lain.⁵¹

b. Tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain

Pada AO penandatanganan akta, bersifat mutlak untuk keuntungan pihak lain, karena penanda tangan dilakukan dan disahkan oleh pejabat umum. Tidak demikian dengan ABT. Daya pembuktian formilnya, tidak bersifat mutlak, karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat di hadapan pejabat umum. Dengan demikian, keterangan yang tercantum di dalamnya tidak mutlak untuk keuntungan pihak lain. kemungkinan dapat menguntungkan dan merugikan para pihak, atas alasan :⁵²

1. Karena isi keterangan yang tercantum di dalam ABT belum pasti merupakan persesuaian keterangan para pihak.

⁵¹ *Ibid.*

⁵² *Ibid.* 592.

2. Sebab tanpa melalui bantahan atas kepalsuan ABT, masing-masing pihak berhak dan dibenarkan hukum untuk mengingkari isi dan tanda tangan.

Kebolehan mengingkari isi dan tanda tangan, diatur dalam Pasal 1876 KUHPerdara atau Pasal 189 RBG yang menegaskan, barang siapa yang terhadapnya diajukan ABT diwajibkan secara tegas mengakui atau mengingkari tanda tangan. Berarti kalau diakui oleh pihak lawan, maka penanda tangan ABT dapat dikatakan untuk keuntungan pihak lain, akan tetapi apabila dimungkiri, yang terjadi bukan menguntungkan, bahkan dapat mendatangkan kerugian. Itu sebabnya dapat dikatakan, ABT pada dasarnya :⁵³

1. Sering mengandung kerawanan dan ketidakpastian;
2. Selama tidak ada pengingkaran, eksistensinya sebagai akta dan alat bukti dapat dikatakan aman, tetapi apabila isi dan tanda tangan dimungkiri hilang kepastian dan keamanannya sebagai akta dan alat bukti.

Sebagai contoh bagaimana goyah dan rawannya ABT, dapat dilihat Putusan MA No. 167 K/Sip/1959. Dalam kasus ini meskipun tanda tangan diakui, namun isi disangkal, daya kekuatan formiinya maupun nilai kekuatan pembuktiannya sebagai ABT, runtuh dan anjlok menjadi bukti permulaan tulisan. Pertimbangan putusan itu antara lain mengatakan, surat bukti berbentuk akta pinjaman uang yang diakui tanda tangan, tetapi isinya disangkal mengenai jumlah uang yang dipinjam, dapat dianggap sebagai bukti permulaan tulisan.⁵⁴

Sedikit berbeda dengan putusan di atas, adalah Putusan MA No. 1043 K/Sip/1971. Pada putusan ini pengakuan tanda tangan dianggap secara mengakui isi yang tercantum dalam ABT. Antara lain dikatakan, ternyata tergugat mengakui tanda tangan yang tercantum dalam surat perjanjian adalah tanda tangannya, maka pembayaran dari jumlah yang disebut di dalam akta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat berdasarkan Pasal 1875 KUH Perdata.

Pendapat mana yang benar di antara kedua putusan di atas. Pada dasarnya, sama-sama benar. Satu segi putusan pertama mempunyai kelemahan. Alasannya pada saat seseorang menandatangani kesepakatan, dianggap sudah membaca dan mengerti dengan jelas isi akta yang hendak ditandatangani. Kalau begitu, jika tanda tangan diakui, secara inklusif dianggap mengakui isi, kecuali dapat dibuktikan pemalsuan isi. Dengan demikian putusan kedua dianggap lebih

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ *Ibid.*

rasional dan realistis. Dianggap tidak logis mengingkari isi, kalau tanda tangan diakui. Kecuali tanda tangan dan isi diingkari, barulah sepenuhnya dianggap sifat daya pembuktian formil ABT menjadi lenyap. Namun demikian, tanpa mengurangi analisis di atas, apabila tanda tangan diakui, hakim bebas menilai apakah pengakuan yang demikian meliputi isi. Akan tetapi yang terbaik tidak bersifat generalis, namun kasuistik. Apabila tanda tangan diakui tetapi isi diingkari, maka untuk membenarkan pengakuan itu meliputi ini, sebaiknya ditambah dengan alat bukti lain, hingga saksi atau persangkaan.⁵⁵

2 Daya Pembuktian Materil

Jika pada daya pembuktian formil titik permasalahan menyangkut kebenaran identitas tanda tangan dan penanda tangan, maka pada daya pembuktian materiil, fokus permasalahannya berkenaan dengan kebenaran isi keterangan yang tercantum di dalam ABT. Benarkah atau tidak isinya dari sejauh mana kebenaran isi yang tercantum di dalamnya.⁵⁶

a. Isi keterangan yang tercantum harus dianggap benar

Prinsip yang harus ditegakkan menghadapi penerapan daya pembuktian materiil adalah :⁵⁷

1. Secara materiil isi keterangan yang tercantum di dalam ABT, harus dianggap benar.
2. Dalam arti, apa yang diterangkan dalam akta oleh penanda tangan, dianggap benar sebagai keterangan yang dikehendakinya.
3. Dengan demikian secara materiil, isi yang tercantum dalam ABT mengikat kepada diri penanda tangan.

Sebagai bahan perbandingan, kembali lihat Putusan MA No. 3394 K/Sip/1983. Ditegaskan, karena tergugat mengakui isi dan tanda tangan, telah terpenuhi keabsahan ABT, dan secara materiil semua isi yang tercantum di

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ *Ibid.* Hlm. 593.

⁵⁷ *Ibid.*

dalamnya dianggap benar meskipun pembuatannya tanpa disaksikan kepala desa maupun saksi yang lain. Atau dalam Putusan MA No. 4434 K/Pdt/1986 yang sudah pernah dibicarakan. Dalam putusan ini daya kekuatan pembuktian materiil pada ABT, benar-benar ditegakkan atas alasan, isi tidak dibantah dengan tegas. Dikatakan, berdasarkan surat pernyataan tergugat tentang besarnya utangnya, tidak dibantah secara tegas oleh penggugat (kreditur), maka surat pernyataan itu mempunyai nilai kekuatan pembuktian sempurna.

b Memiliki daya mengikat kepada ahli waris dan orang yang mendapat hak dan padanya

Hal ini diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara dan Pasal 288 RBG. Suatu ABT yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan atau akta itu hendak dipakai, dianggap sebagai diakui sehingga ABT tersebut mempunyai daya kekuatan yang sempurna dan mengikat, seperti AO, yaitu :⁵⁸

1. Kepada orang-orang yang menandatangani,
2. Serta kepada ahli waris orang-orang itu dan kepada orang yang mendapat hak dan mereka.

Jadi, jika daya pembuktian formil yang mengajarkan harus dianggap terbukti dan benar pernyataan penanda tangan, bahwa surat ditandatangani berisi keterangannya, dihubungkan dengan daya kekuatan pembuktian materiil yang dikemukakan di atas, ahli waris dan orang yang mendapatkan hak dari penanda tangan, mempunyai hak dan kewajiban yang persis sama dengan penanda tangan sesuai dengan keterangan yang tercantum.

Dengan demikian anggapan kebenaran isi ABT mempunyai daya kekuatan mengikat bukan hanya kepada diri mereka, tetapi juga kepada ahli waris dan

⁵⁸ *Ibid.*

orang yang mendapat hak dari mereka. Seperti yang sudah dibicarakan terdahulu, ahli waris adalah orang yang mendapat hak berdasarkan titel umum yang digariskan Pasal 833 ayat 1 KUHPdata yang mengatakan, sekalian ahli waris dengan sendirinya menurut hukum memperoleh piutang Pewaris. Sedangkan orang yang mendapat hak dari mereka diluar pewarisan. Diproleh dari title khusus, antara lain dalam bentuk jual beli atau hibah. Perolehan melalui titel khusus bisa terjadi untuk keseluruhan atau sebahagian dari hak yang disebut dalam ABT yang bersangkutan jika yang diperoleh sebahagian dari daya kekuatan mengikat pembuktian materialnya juga, hanya untuk sebahagian yakni sebesar hak yang diperolehnya dari penanda tangan semula.⁵⁹

2. Syarat Akta Di Bawah Tangan

Syarat yang dibicarakan pada uraian ini berkenaan dengan ABT yang bersifat partai. Pada dasarnya keabsahan ABT bertumpu pada dipenuhi atau tidak syarat formil dan materil. Hal itulah yang dibicarakan pada uraian berikut ini, yaitu :⁶⁰

1. Syarat Formil ABT, Syarat formilnya terdiri dari :
 - a. Berbentuk tertulis atau tulisan.
 - b. Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih) tanpa bantuan atau di hadapan seorang pejabat hukum.
 - c. Ditanda tangani oleh para pihak.
 - d. Mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan.

Inilah syarat formil pokok ABT yang digariskan Pasal 1874 KUHPdata. Pasal 286 RGB. Syarat tersebut bersifat kumulatif. Tidak boleh kurang dari itu. Sekiranya ABT itu bersifat partai, tidak sah apabila hanya ditanda tangani satu pihak saja. Apabila tidak ditandatangani para pihak, mengakibatkan ABT tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan pembuktian formil maupun materil.

⁵⁹ *Ibid.* Hlm. 594.

⁶⁰ *Ibid.* Hlm. 595-597.

Apa yang diterangkan diatas, mengenai syarat formil ABT yang bersifat partai. Apabila ABT itu bersifat sepihak, syarat formilnya itu terdiri dari :

1. Dibuat sendiri oleh yang bersangkutan, dan
2. Ditanda tangani oleh pembuatnya.

Perhatikan kembali pernyataan sepihak yang dibuat tergugat dalam kasus putusan MA No. 4434 K/Pdt/1986, oleh karena ditanda tangani pembuat, dan penggugat tidak membantah isinya, oleh pengadilan dianggap pencantuman tempat dan tanggal pembuatan akta Undang-Undang tidak menyebut tempat dan tanggal sebagai syarat ABT. Berbeda dengan AO, Pasal 25 huruf d Peraturan Jabatan Notaris (PjN) menentukan dengan tegas pencantuman tempat, hari, bulan, dan tahun pembuatan akta, merupakan syarat yang harus dipenuhi. Lalu mencantumkannya mengakibatkan akta tidak sah sebagai AO, tetapi hanya kekuatan sebagai ABT.

Tidak demikian halnya dengan ABT. Kelalaian menyebut tempat dan tanggal pembuatannya tidak mengurangi keabsahan sebagai ABT. Pendapat ini diterima secara luas dalam praktik. Alasannya, ABT adalah bukti bebas kepada pihak ketiga, oleh karena itu penyebutan tempat dan tanggal bukan syarat formil. Tanpa mengurangi pendapat itu, ada yang mengatakan ABT yang tidak mencantumkan tanggal maka :

1. Tidak memberi kepastian baik mengenai terjadinya hubungan hukum yang diterangkan dalam akta,
2. Juga tidak memberi kepastian kapan terjadinya peralihan kepada pihak yang memperoleh hak.

Dari penjelasan diatas, meskipun tempat dan tanggal bukan syarat formil demi untuk adanya kepastian hukum mengenai tempat dan tanggal pembuatan serta peralihan hak yang disebut di dalamnya, sedapat mungkin hal itu tidak boleh diabaikan.

2. Syarat Materil

Mengenai syarat materil dapat dijelaskan dengan ringkas hal-hal berikut :

- a. Keterangan yang tercantum dalam ABT berisi persetujuan tentang perbuatan hukum (*reschts handeling*) atau hubungan hukum (*reschts betterkking*).

Suatu akta yang dibuat oleh para pihak, tetapi keterangan yang termuat didalamnya hanya penuturan tentang cuaca atau peristiwa alam, kisah perjalanan dan sejenisnya, tidak memenuhi syarat materil, karena keterangan yang demikian bukan perbuatan maupun hubungan hukum. Contoh yang paling mudah mengenai perbuatan hukum, antara lain penyerahan barang atau pembayaran hutang. Sedangkan hubungan hukum, antara lain perjanjian pengangkutan, jual-beli, perjanjian hutang dan sebagainya.

Sekiranya ABT itu bersifat sepihak, sama syarat materilnya. Mesti berisi keterangan yang berkenaan dengan perbuatan atau hubungan hukum dengan pihak lain. Seperti dalam kasus Putusan MA No. 4434 K/Pdt/1956 yang disebut di atas, akta tersebut berisi pernyataan debitur mengenai jumlah hutangnya kepada debitur. Jadi pernyataan yang tercantum dalam ABT yang bersifat sepihak itu berisi keterangan dengan penegasan besarnya hutang yang belum dilunasi.

- b. Sengaja dibuat sebagai alat bukti

Syarat materil yang kedua, pembuatan ABT oleh pembuat atau para pembuat disengaja sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan

atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta. Jadi pembuatan ABT merupakan tindakan preventif atas kemungkinan terjadinya sengketa di belakang hari. Sejak semula telah ada kepastian mengenai kebenaran atau hubungan hukum yang terjadi sebagai yang diterangkan dalam akta.

2.2. Kerangka Pemikiran

Sebagai suatu landasan pemikiran dalam penulisan skripsi ini akan diuraikan melalui sebuah teori hukum yang akan dijadikan rujukan dalam mengupas kerangka pemikiran dalam skripsi ini yaitu teori hukum menurut Lawrence M. Friedman yang menyatakan bahwa sistem hukum mencakup tiga komponen atau sub-sistem, yaitu komponen struktur, substansi hukum, dan budaya hukum, namun sebelum membahas keterkaitan teori hukum tersebut akan diawali melalui materi dibawah ini.

Kesalahan identitas para pihak dalam suatu perjanjian tidak mutlak menjadikan perjanjian itu batal, asalkan memang klausula dalam perjanjian itu tetap disepakati dan sah menurut hukum. Dalam praktek perjanjian (bisnis), apabila terdapatnya kesalahan identitas maka perjanjian itu bisa diperbaiki, diubah khususnya terhadap identitas para pihak, tentunya dengan suatu anggapan bahwa para pihak tetap sah dan cakap dalam melakukan tindakan hukum sesuai isi perjanjian. Syarat sah nya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata., yang menyatakan bahwa supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 syarat yaitu :⁶¹

Syarat Sahnya Perjanjian tersebut terdiri dari :	
1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian [<i>agreement</i>].	Syarat Subjektif
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian [<i>capacity</i>].	

⁶¹ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl3520/batalnya-suatu-perjanjian>, Diakses Pada Tanggal 25 Oktober Tahun 2015.

3. Suatu hal tertentu [<i>certainty of terms</i>].	Syarat Objektif
4. Sebab yang halal [<i>considerations</i>].	

Perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku, tidak melanggar kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian dianggap sah dan mengikat secara penuh bagi para pihak yang membuatnya sejauh tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Mengenai batalnya perjanjian yaitu suatu perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara sehingga bisa berakibat kepada batalnya perjanjian. Pembatalan bisa dibedakan ke dalam 2 terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu :⁶²

- a. *Null and Void* : Dari awal perjanjian itu telah batal, atau dianggap tidak pernah ada, apabila syarat objektif tidak dipenuhi. Perjanjian itu batal demi hukum, dari semula tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.
- b. *Voidable* : Bila salah satu syarat subyektif tidak dipenuhi, perjanjiannya bukannya batal demi hukum, tetapi salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

⁶² *Ibid.*

Pembatalan perjanjian, pada dasarnya bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan sebelum perjanjian diadakan. Dikatakan bahwa pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian. Kalau suatu pihak sudah menerima sesuatu dari pihak yang lain, baik uang maupun barang, maka itu harus dikembalikan. Pada pokoknya, perjanjian itu ditiadakan.⁶³

Pembatalan perjanjian karena kelalaian debitur diatur dalam Pasal 1266 KUHPerdara yang mengatur mengenai perikatan bersyarat, yang berbunyi : “Syarat batal dianggap selamanya dicantumkan dalam perjanjian-perjanjian yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban itu dinyatakan dalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam perjanjian, hakim leluasa menurut keadaan atas permintaan si tergugat, untuk memberikan suatu jangka waktu guna kesempatan memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana tidak boleh lebih dari satu bulan”.⁶⁴

Pembatalan perjanjian itu harus dimintakan kepada hakim, bukan batal secara otomatis walaupun debitur nyata-nyata melalaikan kewajibannya. Putusan hakim itu tidak bersifat *declaratoir* tetapi *constitutif*, secara aktif membatalkan perjanjian itu. Putusan hakim tidak berbunyi “Menyatakan batalnya perjanjian antara penggugat dan tergugat” melainkan, “Membatalkan perjanjian”. Hakim harus mempunyai kekuasaan *discretionair*, artinya : kekuasaan untuk menilai besar kecilnya kelalaian debitur dibandingkan dengan beratnya akibat pembatalan perjanjian yang mungkin menimpa si debitur itu. Kalau hakim menimbang kelalaian debitur itu terlalu kecil, sedangkan pembatalan perjanjian akan membawa kerugian yang terlalu besar bagi debitur, maka permohonan untuk membatalkan perjanjian akan ditolak oleh hakim. Menurut Pasal 1266 hakim dapat memberikan jangka waktu kepada debitur untuk masih memenuhi kewajibannya. Jangka waktu ini terkenal dengan nama “*terme de grace*”.⁶⁵

Seperti halnya dalam pokok perkara maupun pertimbangan hukum dalam putusan Pengadilan Negeri Medan No. 364/Pdt.G/2013/PN.MDN yang merupakan studi kasus dalam penulisan skripsi ini dimana itikad buruk dari tergugat melalui surat perjanjian baku dibawah tangan yang disusunnya tanggal

⁶³ <https://kadekarisupawan.wordpress.com/2013/04/29/hukum-perikatan/>, Diakses Pada Tanggal 29 Nopember 2015.

⁶⁴ *Ibid.*

⁶⁵ *Ibid.*

27 April 2010 dengan tujuan ingin menguasai rumah penggugat yang telah penggugat peroleh dari ibu kandung penggugat yaitu ibu Rohani dengan cara mengganti ruginya berdasarkan akta penglepasan hak atas tanah dengan ganti rugi No.14 tertanggal 18 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Uswati.SH, notaris di Medan. Disini terlihat jelas tergugat telah menentukan sendiri isi klausul perjanjian baku dibawah tangan tanpa sepengetahuan penggugat dalam bentuk formulir kontrak secara sepihak disaat penggugat sedang dalam keadaan sakit dan penggugat dalam kondisi ekonomi yang lemah. Sehingga majelis hakim melalui putusannya dalam perkara tersebut diantaranya menyatakan surat perjanjian jual beli di bawah tangan tanggal 27 April 2010 batal sejak putusan ini diucapkan.

Sebagai suatu landasan pemikiran akan diuraikan teori hukum menurut Lawrence M. Friedman yang menyatakan sistem hukum mencakup tiga komponen atau sub-sistem, yaitu komponen struktur, substansi hukum, dan budaya hukum. Yang dimaksud dengan struktur, substansi hukum, dan budaya hukum akan diuraikan sebagai berikut:⁶⁶

1. Sistem hukum ditinjau dari strukturnya, lebih mengarah pada lembaga-lembaga negara, seperti legislatif, eksekutif, dan yudikatif, bagaimana lembaga tersebut menjalankan fungsinya. Struktur berarti juga berapa anggota yang duduk sebagai anggota legislatif, apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan Presiden, bagaimana para penegak hukum menjalankan tugasnya dan lainnya. Dengan kata lain sistem struktur yang menentukan bisa atau tidaknya hukum dilaksanakan dengan baik.

⁶⁶ Lawrence M. Friedman, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial (The Legal System A Social Science Perspective)*, Russel Sage Foundation, New York, 1975, Hlm. 14.

2. Ditinjau dari substansinya, sistem hukum diarahkan pada pengertian mengenai ketentuan yang mengatur tingkah laku manusia, yaitu peraturan, norma-norma dan pola perilaku masyarakat dalam suatu sistem. Dengan demikian, substansi hukum pada hakikatnya mencakup semua peraturan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis, seperti keputusan pengadilan yang dapat menjadi peraturan baru atau pun hukum baru, hukum materil (hukum substantif), hukum formil, hukum adat. Dengan kata lain substansi juga menyangkut hukum yang hidup (*living law*), dan bukan hanya aturan yang ada dalam undang-undang (*law in books*).
3. Ditinjau dari budaya hukum, lebih mengarah pada sikap masyarakat, kepercayaan masyarakat, nilai-nilai yang dianut masyarakat dan ide-ide atau pengharapan mereka terhadap hukum dan sistem hukum. Dalam hal ini budaya hukum merupakan gambaran dari sikap dan perilaku terhadap hukum, serta keseluruhan faktor-faktor yang menentukan bagaimana sistem hukum memperoleh tempat yang sesuai dan dapat diterima oleh masyarakat dalam kerangka budaya masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat, maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat selama ini. Secara sederhana tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum.

Secara ringkas bila merujuk pada teori hukum menurut Lawrence M. Friedman, sistem hukum mencakup tiga komponen atau sub-sistem, yaitu komponen struktur, substansi hukum, dan budaya hukum, yang terkait dengan studi kasus dalam penelitian ini yaitu :

1. Komponen struktur dalam penelitian ini yaitu Pengadilan Negeri Medan sebagai wadah pencari keadilan yang bertugas sebagai penegak hukum yang berfungsi dalam menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan azas-azas hukum positif kepada setiap individu yang sedang mengalami peristiwa hukum yang bertujuan untuk memberikan suatu penyelesaian atas sengketa atau suatu perkara yang ditanganinya untuk menghindari tindakan *Eigenrehting* atau suatu perbuatan main hakim sendiri.
2. Komponen substansi dalam penelitian ini adalah substansi pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyangkut peristiwa hukum yang dihadapi seseorang. Dalam hal ini substansi nya terletak pada Pasal 1313 KUHPerdata mengenai perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian, Pasal 1234 KUHPerdata mengenai wanprestasi, maupun Pasal 1266 KUHPerdata mengenai syarat batalnya perjanjian, yang merupakan peraturan ataupun norma-norma hukum yang mengatur pola perilaku masyarakat dalam suatu sistem.
3. Budaya hukum dalam penelitian ini yaitu gambaran semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat dari sikap dan perilaku terhadap hukum sehingga tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat selama ini. Terlihat tingkat kesadaran masyarakat dalam menghadapi suatu persoalan hukum antara penggugat dan tergugat dengan berakhir pada penyelesaian melalui badan peradilan. Hal ini membawa kesadaran akan kebiasaan hukum untuk menyelesaikan berbagai persoalan di badan peradilan untuk menghindari tindakan *Eigenrehting* atau main hakim sendiri mengingat negara Indonesia merupakan negara hukum. Secara sederhana tingkat kepatuhan masyarakat

terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang akan berkembang melalui budaya hukum dalam diri setiap manusia.

2.3. Hipotesa

Secara sederhana dapatlah dikatakan, bahwa sumber utama dari hipotesa adalah pikiran dari peneliti mengenai gejala-gejala yang ingin ditelitinya. Pikiran-pikiran tersebut akan timbul setelah mengadakan tukar pikiran atau diskusi dengan teman-teman sejawat atau dengan para ahli.

Kadang-kadang suatu hipotesa timbul, setelah seseorang secara tekun mengamati suatu gejala tertentu, selain itu, maka hipotesa dapat pula di ambil atas dasar teori-teori yang ada.⁶⁷ Dikarenakan sumber utama dari hipotesa adalah pikiran dari peneliti mengenai gejala-gejala yang ingin ditelitinya maka penulis akan mencoba untuk menjawab perumusan masalah diatas, yaitu sebagai berikut:

1. Yang menjadi dasar pertimbangan hakim membatalkan surat perjanjian jual-beli rumah dibawah tangan yaitu :

Menimbang bahwa memperhatikan dan meneliti bukti P-1 dan bukti T-1 tentang perjanjian jual beli, ternyata dalam perjanjian tersebut tidak ditentukan batas waktu pembayaran cicilan harga rumah yang dibayarkan oleh tergugat kepada penggugat.

Menimbang bahwa dalam Pasal 1266 KUHPerdara menyatakan :

1. Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, mana kala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

⁶⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012, Hlm. 154.

2. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.
3. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan dalam persetujuan.

Menimbang bahwa dari bukti P-1 dan bukti T-1 tidak ditentukan jangka waktu pembayaran pembelian rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII, kelurahan Tegal sari II, kecamatan Medan Denai, Kota Medan dan tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi), maka demi kepastian hukum dalam perjanjian jual beli rumah tersebut, maka majelis hakim menyatakan perjanjian jual beli antara penggugat dengan tergugat (bukti P-1, T- 1), atas sebuah rumah pada tanggal 27 April 2010 dinyatakan batal. Demikianlah dasar pertimbangan hakim membatalkan surat perjanjian jual-beli rumah dibawah tangan.

2. Akibat hukum batalnya perjanjian jual beli rumah di bawah tangan bagi para pihak yaitu rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai kota Medan sah milik penggugat, menghukum tergugat untuk menyerahkan rumah yang terletak di jalan Bakti Gg Amaliyah lingkungan VII kelurahan Tegal sari II kecamatan Medan Denai kota Medan kepada penggugat dalam keadaan baik dan kosong, menghukum tergugat untuk mengembalikan akta penglepasan hak atas tanah dengan ganti rugi No. 14 tertanggal 18 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Sri Uswati, SH, notaris di Medan, membebani penggugat untuk mengembalikan uang tergugat sebesar Rp 73.500.000, (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah) karena perjanjian jual beli rumah tersebut telah

dibatalkan, menghukum tergugat untuk untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 100.000, (seratus ribu rupiah) per hari keterlambatan untuk memenuhi isi putusan dalam perkara *aquo*, terhitung sejak tergugat ditegur (*annmaning*) untuk melaksanakan putusan ini. Demikianlah akibat hukum yang wajib dilaksanakan oleh para pihak terhadap pokok perkara batalnya perjanjian jual-beli rumah dibawah tangan.

