

Hukum Perikatan (Putusan MA Nomor 951 K/Pdt/2015)

Ferdiansyah Prawira Negara Setiawan¹ Juttah Christian Mantiri²

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Kota Jakarta Barat,
Provinsi DKI Jakarta, Indonesia^{1,2}

Email: Ferdiansyah.205220208@stu.untar.ac.id¹ Juttah.205220038@stu.untar.ac.id²

Abstrak

Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang berjanji untuk menimbulkan akibat hukum dengan perjanjian. Akibat hukum berupa hak dan kewajiban timbal balik antara para pihak. Sebagai aturan, perjanjian atau kontrak dimulai dengan konflik atau ketidaksepakatan kepentingan antara para pihak, dan pembentukan hubungan kontraktual biasanya dimulai dengan proses negosiasi antara para pihak. Metode penelitian ini menggunakan analisis deskriptif. Ini adalah metode penggunaan data yang dikumpulkan untuk menggambarkan atau memberikan gambaran umum tentang subjek penelitian dan untuk menyajikan kesimpulan yang berlaku umum. Berdasarkan kasus pada putusan MA No. 951 K/Pdt/2015 apabila Tergugat I mengeluarkan keterangan bahwa "asset" a quo tidak lagi dibebani Hak Tanggungan dan selanjutnya merekomendasikan kepada Turut Tergugat untuk me-Roya "asset" Penggugat a quo; diajukannya Turut Tergugat sebagai pihak in cassu semata-mata agar mentaati isi putusan dengan memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Makassar me-Roya "asset" Penggugat a quo dan menerbitkan Duplikat Sertipikat HGB Nomor 477/Baru apabila sertipikat asli hilang oleh Tergugat I. Namun berdasarkan opini tergugat hal tersebut adalah salah dan tidak benar. Berdasarkan adanya fakta-fakta hukum yang ditemukan pada putusan maka permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebanyak Rp. 500.000.

Kata Kunci: Perikatan, Perjanjian, Kontrak



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

PENDAHULUAN

Perjanjian atau kontrak kini berkembang pesat sebagai konsekuensi yang tak terelakkan dari berkembangnya kerjasama bisnis antar pihak ekonomi. Kerjasama bisnis banyak dilakukan oleh para pelaku bisnis dalam bentuk kontrak atau perjanjian tertulis. Kenyataannya, praktik bisnis telah mengembangkan pemahaman bahwa kerjasama bisnis harus dilakukan secara tertulis. Kontrak atau perjanjian tertulis menjadi dasar perselisihan antara pedagang atau pihak jika pihak tersebut gagal melakukan apa yang telah disepakati dalam kontrak atau perjanjian. Selain kontrak tertulis, pihak atau pedagang sebenarnya dapat melakukan kontrak lisan. Namun, perjanjian lisan memiliki risiko yang sangat tinggi karena sulit dibuktikan jika terjadi sengketa hukum.

Sebagai aturan, perjanjian atau kontrak dimulai dengan konflik atau ketidaksepakatan kepentingan antara para pihak, dan pembentukan hubungan kontraktual biasanya dimulai dengan proses negosiasi antara para pihak. Dengan demikian, jika ada suatu perjanjian, maka segala perbedaan akan diselesaikan dan kemudian dituangkan dalam surat-surat yang sah sedemikian rupa sehingga mengikat kedua belah pihak. Dalam mengadakan suatu perjanjian, suatu perjanjian perlu memahami ketentuan-ketentuan hukum perikatan, selain itu juga diperlukan keahlian para pihak dalam mengadakan perjanjian untuk menghindari perselisihan dan perselisihan yang sulit diselesaikan. Oleh karena itu, kontrak sangat penting sebagai pedoman kerja para pihak yang terlibat.

Perjanjian atau kontrak adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang berjanji untuk menimbulkan akibat hukum dengan perjanjian. Akibat hukum berupa hak dan kewajiban timbal balik antara para pihak. Hukum kontrak atau perjanjian Indonesia masih menggunakan aturan pemerintah kolonial Belanda yang tertuang dalam Burgerlijk Wetboek Volume 3. Hukum perdata diatur dengan sistem terbuka (open system). Artinya para pihak bebas mengadakan kontrak dengan siapa saja dan menentukan syarat, pelaksanaan dan bentuk kontrak baik secara tertulis maupun lisan. Diperbolehkan juga mengadakan perjanjian baik yang dikenal dalam KUH Perdata maupun yang di luar KUH Perdata. Hal ini sesuai dengan pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang- undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dalam membuat atau membuat perjanjian, para pihak harus memperhatikan syarat-syarat hukum perjanjian atau kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang pada pokoknya mengatur hal tersebut: (1) Sepakat para pihak; (2) Kecakapan para pihak; (3) Objek tertentu; (4) Sebab yang halal. Syarat 1 dan 2 disebut sebagai syarat subyektif karena berkaitan dengan subyek pembuat kontrak. Akibat hukum dari tidak dipenuhinya syarat-syarat subyektif adalah perjanjian dapat diakhiri (dibatalkan). Pemutusan hubungan kerja adalah urusan para pihak. Klausul 3 dan 4 disebut syarat objektif karena berkaitan dengan pokok bahasan kontrak. Konsekuensi Hukum Jika persyaratan objektif tidak terpenuhi, kontrak akan batal. Dengan kata lain, kontrak dianggap tidak pernah ada. Kontrak yang bertentangan dengan hukum, ketertiban dan kesusilaan umum, serta ketertiban dan kesusilaan umum juga batal.

METODE PENELITIAN

Analisis deskriptif adalah metode penggunaan data yang dikumpulkan apa adanya untuk menggambarkan atau memberikan gambaran tentang objek yang diselidiki dan untuk menyajikan kesimpulan yang berlaku umum. Serta menggali teori-teori yang telah ditelaah oleh para ahli sebelumnya yang berkenaan dengan topik pembahasan yang akan diteliti. Salah satu sumber data yang digunakan adalah survei literatur, dan hasil penelitian diperoleh tanpa kerja lapangan dengan menggunakan bahan kepustakaan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Tinjauan Umum tentang Perikatan

Karena pertunangan adalah masalah penting dari hukum perdata, hukum perdata mengatur pengaturan hukum konsensual antara satu orang dan orang lain. Perikatan adalah peristiwa dimana seseorang setuju, baik secara lisan maupun tertulis, untuk mengadakan suatu kontrak yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak dalam kontrak tersebut. Kontrak diatur dalam KUHPerdata Pasal 1233 Buku 3. Meskipun Buku 3 KUH Perdata tidak mencantumkan upacara pertunangan, namun pengertian hukum pertunangan adalah bahwa salah satu pihak berhak atas suatu prestasi dan pihak lain berkewajiban untuk melakukan 2 Lebih dari sekedar suatu hubungan. Perikatan menyangkut kesepakatan bersama paling sedikit dua pihak, dan pertunangan mengandung unsur hubungan hukum, rejeki, pesta, dan prestasi.

Menurut Subekti “perikatan adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih atau dua pihak, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.” Menurut Hofmann perikatan atau “verbinteniss” adalah “hubungan hukum antara subyek-subyek hukum, sehubungan dengan itu seseorang mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak yang lain, yang berhak atas sikap-sikap yang demikian itu.” Sedangkan Menurut Soediman Kartohadiprojo “perikatan adalah kesemuanya

kaidah hukum yang mengatur hak dan kewajiban seseorang yang bersumber pada tindakannya dalam lingkungan harta kekayaan. Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata sumber terjadinya perikatan terbagi menjadi dua yaitu: Perikatan yang lahir dari perjanjian dan perikatan yang lahir dari undang-undang. Menurut Pasal 1352 KUHPerdata perikatan yang lahir karena undang-undang bersumber dari undang-undang dan berasal dari akibat perbuatan manusia. Perikatan yang lahir dari akibat hukum manusia dibagi menjadi dua yaitu; Pasal 1353 KUHPerdata, perikatan yang timbul karena sebab yang halal dan Pasal 1365 KUHPerdata, perikatan yang timbul karena adanya hubungan melawan hukum.

Konsep Hukum Perdata dari Perikatan (Perjanjian)

Berdasarkan KHU Perdata, macam-macam perikatan diuraikan sebagai berikut:

1. Perikatan Bersyarat. Suatu perikatan yang digantungkan pada suatu kejadian dikemudian hari yang masih belum tentu akan atau tidak terjadi. Sehingga perjanjian seperti ini akan terjadi jika syarat-syarat yang ditentukan itu terjadi.
2. Perikatan dengan ketetapan waktu. Suatu perikatan yang pelaksanaannya ditangguhkan sampai pada waktu yang ditentukan. Sehingga segala kewajiban oleh pihak yang terikat tidak dapat ditagih sebelum waktu yang diperjanjikan itu tiba.
3. Perikatan Alternatif. Suatu perikatan yang mana debitor dalam memenuhi kewajibannya adapat memilih salah satu diantara yang telah ditentukan.
4. Perikatan Tanggung-menanggung. Dimana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berhutangberhadapan dengan satu orang yang menghutangkan atau sebaliknya.
5. Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi. Suatu perikatan dimana setiap debitor hanya bertanggungjawab sebesar bagiannya terhadap pemenuhan prestasinya.
6. Perikatan dengan ancaman hukuman. Suatu perikatan dimana seseorang untuk jaminan pelaksanaan diwajibkan melakukan sesuatu jika perikatan itu tidak dipenuhi

Undang-undang menyebutkan ada sepuluh macam cara terhapusnya perikatan, yaitu antara lain disebabkan karena: Pembayaran, pembaharuan hutang, penawaran pembayaran tunai, diikuti oleh penitipan, kompensasi atau perjumpaan hutang, percampuran hutang, pembebasan hutang, hapusnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian, pembatalan perjanjian, akibat berlakunya syarat pembatalan, sudah lewat waktu". Sistem pengaturan hukum kontrak bersifat terbuka. Ini berarti bahwa siapa pun dapat membuat kontrak hukum dan non-hukum. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Berdasarkan ketentuan klausula ini, para pihak bebas untuk memutuskan apakah akan mengadakan perjanjian atau tidak, bebas mengadakan perjanjian dengan siapa saja, bebas untuk mengetahui isi perjanjian, dan bentuk perjanjian, baik tertulis maupun tertulis. dan tidak tertulis memiliki kebebasan. Sebagaimana dalam H.R. 1919 yang mengartikan perbuatan melawan hukum sebagai berikut: Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang dirumuskandalam UU, Bertentangan dengan kesusilaan, Bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat, aturan kecermatan ini menyangkut aturan-aturan yang mencegah orang lain terjerumus dalam bahaya dan aturan-aturan yang melarang merugikan orang lain ketika hendak menyelenggarakan kepentingan sendiri.

Perikatan yang Lahir dari Perjanjian

Kontrak adalah sumber perikatan, kontrak diatur dalam Bab 2 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kontrak adalah permulaan suatu kontrak, disepakati kedua belah

pihak menurut syarat-syarat yang disepakati, dan sepakat untuk mengadakan suatu kontrak. Apa yang diinginkan oleh pihak lain Bukan tujuan yang sama, tetapi saling terkait. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, suatu perjanjian timbul karena perbuatan satu orang atau lebih yang mengikat seorang atau lebih orang lain, dan para pihak dengan suka rela bersepakat untuk menyerahkan diri, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian itu. melakukan sesuatu untuk keuntungan dan kepentingan para pihak dalam kontrak.

Menurut Sudikno Mertokusumo "Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, sedangkan menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Tirto Diningrat juga mengemukakan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenalkan oleh undang-undang."

Subyek dan Objek Perjanjian

Suatu perjanjian dikenal dengan adanya subyek dan pokok perjanjian, subyek dan pokok perjanjian itu sendiri adalah subyek dan subyek hukum yang dapat dibedakan menjadi dua macam: Manusia dan Badan Hukum. Obyek hukum itu sendiri adalah benda. Obyek adalah segala sesuatu yang berguna bagi badan hukum, yang menjadi kepentingan atau pertanyaan bagi badan hukum, atau yang mungkin menjadi subjek kepentingan hak milik. Objek itu sendiri terbagi menjadi dua jenis: Benda yang bersifat kebendaan dan Benda yang bersifat tidak kebendaan.

Syarat Sah Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, dan apabila perbuatan satu orang atau lebih yang mengikat satu orang atau lebih itu dilakukan bersama-sama dengan adanya perjanjian yang mengikat dirinya sendiri, maka perjanjian itu dianggap sah. setuju, lakukan sesuatu yang spesifik, lakukan sesuatu yang halal.

1. Kata Sepakat. Kata perjanjian berarti kesepakatan kehendak, persetujuan atau pemberian persetujuan, kesepakatan adalah pertemuan dua wasiat dimana satu pihak akan menyetujui apa yang diinginkan pihak lain, kesepakatan dapat tertulis dan Dapat dicapai dengan banyak cara baik secara tertulis.
2. Kecakapan Untuk Membuat Perjanjian. Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang berhak mengadakan kontrak. Secara hukum, kesanggupan hukum adalah kesanggupan untuk melakukan transaksi (perjanjian) yang sah, dan kesanggupan hukum dalam hal ini adalah mencapai usia 21 tahun dan menikah tetapi belum mencapai usia 21 tahun. Orang, skala kesanggupan berdasarkan usia 21 tahun atau menikah , tetapi semua orang yang berusia di atas 21 tahun dan sudah menikah dianggap, misalnya gila atau boros.
3. Suatu hal Tertentu. Suatu hal yang spesifik dalam suatu kontrak adalah subjek dari kontrak atau pelaksanaan yang menjadi subjek dari kontrak itu. Manfaat dalam pengertian Pasal 1234 KUH Perdata dapat berupa perbuatan memberi, berbuat atau tidak berbuat.
4. Sebab yang Halal. Pasal 1337 KUH Perdata menetapkan bahwa dasar halal tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan kecuali dilarang oleh undang-undang. Perjanjian tanpa alasan yang halal adalah tidak sah.

Asas-Asas dan Ketentuan dalam Hukum Perjanjian

Perjanjian adalah peristiwa di mana satu orang menjanjikan kepada orang lain suatu bentuk kinerja dalam perjanjian yang disepakati, dan kedua belah pihak secara alami membuat

perjanjian untuk melakukan perjanjian tersebut. Dan pada saat membuat kesepakatan dalam bentuk perjanjian, para pihak harus mematuhi asas dan unsur-unsur “hukum kontrak.

1. Asas-asas Umum Dalam Hukum Perikatan. Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan berbagai asas-asas umum yang merupakan pedoman atau patokan serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak. Adapun asas-asas hukum perjanjian yang merupakan asas-asas umum (*principle*) yang harus diindahkan oleh setiap yang terlibat di dalam suatu perjanjian itu. Ada 7 asas penting dalam suatu kontrak atau perjanjian: asas kebebasan berkontrak (sistem terbuka), asas konsensualitas, asas mengikatnya perjanjian atau *pacta sunt servanda*, dan asas itikad baik, asas personalitas, asas *force majeure*, asas *exceptio non adimpleti contractus*.” Asas kebebasan berkontrak merupakan otonomi para pihak (*partijautonomie* atau *freedom of making contract*), sebagai penjabaran dari Buku III KUHPerdata yang menganut sistem terbuka (*optional law*). Asas ini dapat disimpulkan dari Ps 1338 Ayat (1) KUHPerdata: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan menekankan pada kata “semua”, maka pasal ini seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja atau tentang apa saja dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya sebagai undang-undang. Dengan kata lain, kita diperbolehkan membuat undang-undang bagi kita sendiri. Pasal-pasal Hukum Perjanjian hanya berlaku, apabila kita tidak mengadakan sendiri aturan- aturan dalam perjanjian yang kita buat. Dari kata “semua” Dari sini kita dapat menyimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan kontrak dengan siapa pun atau tidak. Anda bebas untuk menentukan isi dan ketentuan kontrak Anda dan bebas untuk tunduk pada ketentuan hukum dari setiap kontrak yang kami buat. Dasar kebebasan berkontrak adalah perwujudan kehendak bebas dan pancaran hak asasi manusia. Setiap orang bebas untuk masuk ke dalam kontrak mereka sendiri apapun yang tidak melanggar hukum, kebijakan publik Pasal 1337 KUHP.
2. Asas konsensualitas: Perjanjian itu lahir atau terjadi atau timbul, berlaku sejak saat tercapainya kata sepakat diantara para pihak tanpa perlu adanya formalitas tertentu. Asas ini disimpulkan dari kata “perjanjian yang dibuat secara sah” dalam Ps 1338 Ayat (1) yo Ps 1320 Angka (1) KUHPerdata. Karena PS tidak mengacu pada bentuk tertentu selain kesepakatan yang telah dicapai, maka setiap kesepakatan yang dicapai mengenai hal substansi atau pokok bahasan bersifat mengikat dalam arti mengikat para pihak. Kontraktual. Saat membuat kontrak, para pihak pada umumnya tidak terikat pada bentuk tertentu. Kontrak dapat disimpulkan secara lisan atau tertulis. Dokumen hukum hanya berfungsi sebagai bukti pembentukan kontrak semacam itu.
3. Asas *Pacta Sunt Servanda*. Asas ini dapat disimpulkan dari kata “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dalam Ps 1338 Ayat (1) KUHPerdata.” Para pihak harus mematuhi dan menghormati perjanjian yang dibuatnya karena perjanjian tersebut merupakan Undang-undang bagi kedua belah pihak. Hal ini dikuatkan oleh Ps 1338 Ayat (2) : perjanjian-perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan- alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Asas *pacta sunt servanda* berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas ini sering disebut asas kepastian hukum. Dengan asas ini tersimpul adanya larangan bagi hakim untuk mencampuri isi perjanjian. Disinilah makna asas kepastian hukum itu.
4. Asas itikad baik (*te goeder trouw/in good faith*). Asas ini ada dua yaitu subyektif dan obyektif, diatur di dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata bahwa perjanjian harus dilaksanakan

dengan itikad baik. Asas itikad baik subyektif adalah kejujuran pada diri seseorang atau niat baik yang bersih dari para pihak, sedangkan asas itikad baik obyektif merupakan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan di atas rel yang benar, harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Asas itikad baik ini secara teoritis sering dikatakan sebagai “blanket norm” atau “norma kabur”, sehingga di dalam praktek sampai sekarang masih menyisakan perdebatan tentang definisi “itikad baik” tersebut. Hoge Raad Belanda mengatakan bahwa doktrin “*te gorder trouw*” sebenarnya merupakan doktrin yang merujuk kepada kerasionalan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid*) yang hidup dalam masyarakat. Jadi melaksanakan perjanjian dengan itikad baik berarti melaksanakan perjanjian menurut dasar kerasionalan dan kepatutan (*volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*). Di Amerika dan Belanda dalam menghadapi ketidakrasionalan dan ketidakpatutan baik dalam negosiasi dan penyusunan kontrak, telah dianut perluasan asas itikad baik ke dalam hubungan pra kontraktual, dengan menggunakan doktrin *undue influence* atau *misbruik van omstandigheden* dan *unconscionability*, karena terjadinya perjanjian yang mengandung unsur tekanan yang tidak patut, tetapi tidak dapat dikategorikan pada paksaan. *Misbruik van omstandigheden* terjadi manakala seseorang di dalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalangi untuk melakukan penilaian (*judgment*) yang bebas dari pihak lainnya, sehingga ia tidak dapat mengambil putusan yang independen. Dalam hukum kontrak, itikad baik memiliki tiga fungsi:

- a. Fungsi standard: Semua kontrak harus ditafsirkan sesuai dengan itikad baik;
 - b. Fungsi menambah (*aanvullende werking van de te goeder trouw*). Hakim dpt menambah isi perjanjian dan menambah kata-kata peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjianitu;
 - c. Fungsi membatasi dan meniadakan (*beperkende en derogerendewerking van de te gorder trouw*). Hakim dapat mengesampingkan isi perj atau peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian jika terjadi perubahan keadaan yang dapat mengakibatkan ketidakadilan.
5. Asas Personalitas atau asas kepribadian yang berarti bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat membuat perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri, karena suatu perjanjian hanya mengikat bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian itu dan tidak mengikat bagi pihak lain yang tidak terlibat dalam perjanjian itu.
 6. Asas Force Majeur atau asas overmacht atau asas keadaan memaksa, bahwa dengan asas ini debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi akibat tidak terlaksananya perjanjian karena sesuatu sebab yang memaksa. Keadaan memaksa ini merupakan suatu keadaan debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap suatu keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaannya.
 7. Asas Exceptio Non Adimpleti Contractus, asas ini merupakan suatu pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi akibat tidak dipenuhinya perjanjian dengan alasan bahwa krediturpun telah melakukan kelalaian dalam perjanjian tersebut. Asas ini berlaku didalam suatu perjanjian timbal-balik.

Unsur-unsur Dalam Hukum Perjanjian

Dalam doktrin ilmu hukum dikenal ada tiga unsur dalam membuat suatu perjanjian; unsur esensialia, unsur naturlia, unsur aksidentalialia. Pada hakikatnya ketiga unsur tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1320 dan pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

1. *Essensialia*: “unsur yang mutlak harus ada bagi terjadinya perjanjian dan tanpa unsur ini perjanjian tidak mungkin ada. Bahwa unsur ini merupakan unsur yang wajib ada dalam

suatu perjanjian dan tanpa keberadaan unsur ini, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda, dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak. Contoh : *causa* yang halal ex Ps 1320 KUHPerdara, harga dan barang yang disepakati dalam perjanjian jual beli, bentuk tertentu dalam perjanjian formal, dan lain sebagainya.

2. *Naturalia*: unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur ini sudah diatur dalam Undang-undang, namun dapat disimpangi oleh para pihak. Sehingga dapat dikatakan bahwa Unsur *naturalia* adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialnya diketahui secara pasti. Contoh : penjual harus menjamin *vrijwaring* ex Ps 1476 dan 1491 KUHPerdara, namun para pihak dapat menyimpangi ketentuan ini.
3. *Accidentalialia*: unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas atau diperjanjikan secara tegas dalam perjanjian. Sehingga dapat dikatakan bahwa unsur ini adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Contohnya dalam jual beli ada ketentuan mengenai tempat dan saat penyerahan benda yang diperjual belikan.

Penyusunan Struktur dan Anatomi Kontrak

Pada dasarnya kontrak yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, kontrak yang dibuat oleh para pihak mengikat mereka selayaknya mentaati suatu peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, untuk membuat kontrak diperlukan ketelitian dan kecermatan dari para pihak yang membuat suatu perjanjian atau kontrak. Adapun dalam pembuatan suatu perjanjian atau kontrak ada beberapa hal yang minimal harus dicantumkan dalam kontrak tersebut: Adanya para pihak (disebutkan kedudukan masing-masing); Obyek perjanjian (hal apa yang menjadi dasar kerja sama); Hak dan kewajiban para pihak; Jangka waktu perjanjian atau kapan perjanjian dikatakan berakhir; Ketentuan tentang ingkar janji dan akibatnya; Ketentuan tentang keadaan memaksa atau hal-hal diluar dugaan (*overmacht*); Ketentuan penyelesaian perselisihan, Tandatangan para pihak. Adapun mengenai anatomi suatu perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh para pihak secara strukturnya adalah sebagai berikut:

1. Judul kontrak, dimana dalam suatu kontrak judul harus dibuat dengan singkat, padat, jelas dan sebaiknya memberikan gambaran yang ditangkan dalam perjanjian tersebut. Contohnya Perjanjian Jual-Beli, Perjanjian Sewa menyewa”
2. Awal kontrak, dalam awal kontrak dibuat secara ringkas dan banyak digunakan seperti berikut: “Yang bertanda tangan di bawah ini” atau “Pada hari Senin, tanggal satu bulan Febrauri, tahun 2015, telah terjadi perjanjian jual-beli antara para pihak .”
3. Para pihak yang membuat kontrak, di bagian ini disebutkan para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Penyebutan para pihak mencakup nama, pekerjaan, usia, jabatan, alamat, serta bertindak untuk siapa.
4. Premis (Recital) merupakan penjelasan mengenai latar belakang dibuatnya suatu perjanjian. Pada bagian ini diuraikan secara ringkas tentang latar belakang terjadinya kesepakatan. Isi kontrak, dalam isi perjanjian biasa diwakili dalam pasal-pasal dan dalam setiap pasal diberi judul. Isi suatu perjanjian biasanya meliputi 3 unsur yaitu: *essensialia*, *naturalia*, *accidentalialia*

dan ketiga unsur tersebut harus ada pada setiap perjanjian. Unsur lain yang terpenting yang harus ada adalah penyebutan tentang upaya-upaya penyelesaian apabila terjadi perselisihan atau sengketa.

5. Akhir kontrak (penutup), pada bagian akhir perjanjian berisi pengesahan kedua belah pihak dan saksi-saksi sebagai alat bukti dan tujuan dari perjanjian.

Kronologi Kasus Sihabudin Burhan, dkk Vs Menteri Keuangan RI dkk

Bahwa berdasarkan opini penggugat pada awal mulanya bernama Koperasi Karyawan Nusa Mitra Utama kemudian berubah menjadi Koperasi Nusa Mitra Utama (Nutrama) adalah Badan Hukum Koperasi berdasarkan Anggaran Dasar yang telah disahkan oleh Keputusan Menteri Negara Urusan Koperasi dan UKM, Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 477/Baru beserta bangunan di atasnya seluas ± 719 m² (lebih kurang tujuh ratus sembilan belas meter persegi) terletak di Kelurahan Baru, Kecamatan Ujung Pandang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, tercatat atas nama Koperasi Karyawan Nusa Mitra Utama (selanjutnya disebut asset); Bahwa, asset tersebut dijadikan jaminan Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) oleh Direksi Bank Nusa Nasional (eks. Bank Nusa Internasional) kepada Bank Indonesia (BI) khusus untuk Fasilitas Surat Berharga Pasar Uang (SBPUK) dan Sub Ordination Loan (SOL) pada tanggal 14 Januari 1998 sebagaimana Akta Novasi Nomor 90, tanggal 18 Desember 1998 yang dibuat dihadapan Bray. Mahyastoeti Notonagoro, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta. pada tanggal 21 November 2001 hutang Bantuan Likuiditas Bank Indonesia (BLBI) Bank Nusa Nasional (BNN) kepada Bank Indonesia (BI) sebagaimana tersebut pada angka 02 di atas telah dilunasi oleh Tergugat II selaku penerus semua hak dan kewajiban Bank Nusa Nasional (BNN) akibat terjadinya Merger antara BNN dengan Tergugat II pada tanggal 30 Juni 2000. Namun, sekalipun hutang BLBI BNN telah dilunasi oleh Tergugat II namun "asset" Penggugat yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 477/Baru hingga kini tidak dikembalikan oleh Tergugat I (selaku pengambil alih BPPN) kepada Penggugat, Penggugat telah berulang kali memohon secara baik-baik pengembalian "asset" a quo kepada Tergugat I sejak tahun 2002 ketika itu melalui BPPN, kemudian Tim Pemberesan BPPN, Tim Koordinasi Administrasi Asset Kearsipan (TKAAK) hingga terakhir pada tahun 2009 melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Direktorat Kekayaan Negara Lain-Lain Departemen Keuangan Republik Indonesia tetapi semua permohonan Penggugat a quo diabaikan oleh Tergugat I. Bahwa oleh karena itu pula, beralasan dan sah menurut hukum apabila Tergugat I mengeluarkan keterangan bahwa "asset" a quo tidak lagi dibebani Hak Tanggungan dan selanjutnya merekomendasikan kepada Turut Tergugat untuk me-Roya "asset" Penggugat a quo; diajukannya Turut Tergugat sebagai pihak in cassu semata-mata agar mentaati isi putusan dengan memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Makassar me-Roya "asset" Penggugat a quo dan menerbitkan Duplikat Sertipikat HGB Nomor 477/Baru apabila sertipikat asli hilang oleh Tergugat I.

Namun berdasarkan opini tergugat hal tersebut adalah salah dan tidak benar. Tergugat menganggap bahwa gugatan tersebut kabur dan tidak jelas, pasalnya penggugat mendalilkan mengenai tuntutan pengembalian aset berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 477/Baru atas nama Koperasi Karyawan Nusa Mitra Utama kepada Penggugat, namun tanpa menjelaskan mengenai status dan kedudukan aset tersebut bagaimana berada pada Tergugat I. Sedangkan dalam petitumnya Penggugat menuntut agar Majelis Hakim memutuskan agar Tergugat I mengembalikan aset dimaksud demikian juga mengenai penerbitan sertipikat pengganti, telah ditegaskan dalam Pasal 137 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo. Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang pada intinya menegaskan:

- Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan
- Penerbitan sertipikat pengganti didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam satu surat kabar harian setempat atas biaya Pemohon;
- Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tidak ada yang mengajukan keberatan atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru;
- Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti;
- Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwa kewenangan untuk melakukan pencatatan pendaftaran hapusnya Hak Tanggungan dan penerbitan sertipikat pengganti yang hilang sepenuhnya berada pada Kantor Pertanahan Kota/Kotamadya/Kabupaten (dalam perkara ini Kantor Pertanahan Kota Makassar) sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1997;

Diskusi

Bahwa berdasarkan uraian di atas, dalam putusan tersebut telah ditemukan fakta-fakta yang sebenarnya, yaitu: Terbukti dipersidangan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 477/Kelurahan Baru (ic. obyek sengketa) masih tercatat atas nama Penggugat/Pemohon Kasasi, belum terjadi mutasi atau peralihan kepada pihak manapun dan dengan cara apapun; Bahwa tidak satupun bukti dipersidangan tentang terjadinya mutasi atau peralihan hak dan kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 477/Kelurahan Baru (ic. obyek sengketa) dari Penggugat/Pemohon Kasasi kepada Bank Nusa Nasional (eks-Bank Nusa Internasional) ataupun kepada Tergugat I/Termohon Kasasi I; Sehingga dengan demikian terbukti secara meyakinkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 477/Kelurahan Baru (ic. obyek sengketa) berada di dalam penguasaan Tergugat I/Termohon Kasasi I hanya semata-mata karena dipinjam oleh Bank Nusa Nasional (eks-Bank Nusa Internasional) dari Penggugat/Pemohon Kasasi selaku pemiliknya, dimana pada saat itu Penggugat/Pemohon Kasasi berada dalam satu atap sebagai Koperasi Karyawan Bank Nusa Nasional;

Bahwa adalah fakta hukum yang benar *in cassu*, jika Tergugat II/Termohon Kasasi II telah berkali-kali secara tertulis memberitahukan sekaligus meminta agar BPPN/Tergugat I/Termohon Kasasi I mengembalikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 477/Kelurahan Baru (ic. objek sengketa) kepada Penggugat/Pemohon Kasasi karena hutang-hutang Bank Nusa Nasional (eks-Bank Nusa Internasional) kepada BPPN telah dilunasi Tergugat II/Termohon Kasasi II (vide : bukti : P - 3a, 3b, 3c); Bahwa seluruh bukti dan fakta hukum yang benar tersebut di atas, tidak dipertimbangkan atau tidak cukup dipertimbangkan *Judex Facti*, sehingga keliru dan salah dalam pertimbangannya, dus mengakibatkan keliru dan salah pula dalam putusannya; Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena Putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri

Jakarta Pusat, tidak salah menerapkan hukum pertimbangan tepat dan benar untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima didasari pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Bank Nusa Nasional telah di Merger dengan Bank Danamon, maka sudah cukup diwakili oleh bank hasil Merger yaitu Bank Danamon Indonesia;
- Terbukti gugatan Penggugat kabur, karena tidak menjelaskan mengapa sampai aset Penggugat dijadikan jaminan oleh ke Bank Indonesia.
- Juga dalam posita gugatan menyatakan bersedia melunasi asalkan diberikan keringanan tapi dalam petitum menuntut agar objek sengketa dinyatakan bebas anggunan tapi tidak menjelaskan berapa kewajiban/hutang pengugat tersebut;

Berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Judex Facti/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Sihabudin Burhan dan kawan-kawan tersebut harus ditolak. Oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebanyak Rp. 500.000.

KESIMPULAN

Karena pertunangan adalah masalah penting dari hukum perdata, hukum perdata mengatur pengaturan hukum konsensual antara satu orang dan orang lain. Perikatan adalah peristiwa dimana seseorang setuju, baik secara lisan maupun tertulis, untuk mengikat diri dalam suatu kontrak yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak dalam kontrak tersebut. Berdasarkan kasus pada putusan MA No. 951 K/Pdt/2015 apabila Tergugat I mengeluarkan keterangan bahwa "asset" a quo tidak lagi dibebani Hak Tanggungan dan selanjutnya merekomendasikan kepada Turut Tergugat untuk me-Roya "asset" Penggugat a quo; diajukannya Turut Tergugat sebagai pihak in cassu semata-mata agar mentaati isi putusan dengan memerintahkan Kantor Pertanahan Kota Makassar me-Roya "asset" Penggugat a quo dan menerbitkan Duplikat Sertipikat HGB Nomor 477/Baru apabila sertipikat asli hilang oleh Tergugat I. Namun berdasarkan opini tergugat hal tersebut adalah salah dan tidak benar. Tergugat menganggap bahwa gugatan tersebut kabur dan tidak jelas, pasalnya penggugat mendalilkan mengenai tuntutan pengembalian aset berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 477/Baru atas nama Koperasi Karyawan Nusa Mitra Utama kepada Penggugat, namun tanpa menjelaskan mengenai status dan kedudukan aset tersebut bagaimana berada pada Tergugat I. Sedangkan dalam petitumnya Penggugat menuntut agar Majelis Hakim memutuskan agar Tergugat I mengembalikan asset dimaksud demikian juga mengenai penerbitan sertipikat pengganti. Namun berdasarkan adanya fakta-fakta hukum yang ditemukan pada putusan maka permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebanyak Rp. 500.000.

Ucapan Terimakasih

Penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan ini.

DAFTAR PUSTAKA

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian : Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komesial*, (Yogyakarta : Laks Bang Mediatama, 2008)

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2011),
- Djohari Santoso & Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonsia*, (Yogyakarta :Perpustakaan FH UII, 1989),
- J.Satrio, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya* , (Bandung: Alumni 1999)
- Joni Emizon, *Dasar-dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Palembang: Penerbit Universitas Sriwijaya, 1998)
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta :PT. RajaGrafindo Persada, 2003),
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, (Bandung : CV Mandar Maju, 2012),
- Salim HS, *Hukum Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008)
- Subekti, *Aspek Aspek Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni 1999)
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa 2002)
- Sugiono, *Metode Penelitian Kualitatif Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009)
- Zen Abdullah, *Intisari Hukum Perdata Materil* , (Yogyakarta: Hasta Cipta Mandiri 2009)