

## E. Analisis (*Analysis*)

### 1. Analisis Perbuatan yang dilakukan oleh Nyonya Hamidan dan Tuan Usman Termasuk dalam Wanprestasi

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu. Menurut Subekti, perjanjian adalah peristiwa ketika seorang atau lebih berjanji melaksanakan perjanjian atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>1</sup> Istilah perjanjian sering juga diistilahkan dengan istilah kontrak.<sup>2</sup> Perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris). Ada dua macam teori yang membahas pengertian perjanjian, yaitu teori lama dan teori baru. Dalam Pasal 1313 KUHPerdata disebutkan, “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu pihak ayau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata ini adalah:

1. Tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian;
2. Tidak tampak asas konsualisme; dan
3. Memiliki sifat dualisme.

Tidak jelasnya definisi ini disebabkan di dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat dari para

<sup>1</sup> Subekti, **Hukum Perjanjian**, Cet. XIII, Intermedia, Jakarta, 1991, hlm. 1.

<sup>2</sup> Abdul Rasyid Saliman, S.H., M.M., Hermansyah, S.H., M.Hum., Ahmad Jalis, S.H., M.H., **Hukum Bisnis untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus**.

pihak untuk menimbulkan akibat hukum. Dari definisi diatas, telah tampak adanya asas *konsensualisme* (timbang balik) dan timbulnya akibat hukum yaitu tumbuh atau lenyapnya suatu hak dan kewajiban.<sup>3</sup>

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, dimana Pasal 1320 KUHPerduta menyatakan syarat sahnya perjanjian dibagi atas 2 (dua) syarat Subjektif dan 2 (dua) syarat objektif. Syarat sahnya perjanjian tersebut antara lain adalah Kesepakatan Para Pihak, Kecakapan Para Pihak, Objek Tertentu, dan Kausa yang Halal.<sup>4</sup> Syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut dibedakan menjadi 2 (dua) menurut sifatnya yaitu syarat subjektif yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek perjanjian dan syarat objektif yaitu syarat yang berkaitan dengan objek perjanjian, baik syarat subjektif maupun syarat objektif memiliki konsekuensi yang berbeda apabila syarat tersebut dilanggar ataupun tidak terpenuhi oleh para pihak.

#### 1. Syarat Subjektif Perjanjian

Syarat subjektif terkait syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata antara lain adalah kesepakatan para pihak, yaitu sebuah perjanjian haruslah didasarkan atas kesepakatan dari pihak-pihak dalam perjanjian tersebut, dalam menyepakati suatu perjanjian para pihak haruslah tidak boleh dalam keadaan dalam tekanan maupun ancaman dari pihak lain. Kecakapan para pihak, yaitu para pihak dalam perjanjian haruslah sudah

---

<sup>3</sup> Salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis, hlm. 160.

<sup>4</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

cakap hukum (cukup umur dan tidak dalam pengampuhan) sehingga dapat bertindak sebagai subjek dalam perjanjian. Konsekuensi dari tidak terpenuhinya syarat subjektif ini adalah perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan;<sup>5</sup>

## 2. Syarat Objektif Perjanjian

Terkait syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata antara lain adalah objek tertentu, yaitu suatu perjanjian haruslah dilangsungkan untuk suatu objek tertentu yang jelas dan kausa halal, yaitu perjanjian tidak boleh diperuntukkan untuk sesuatu yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Konsekuensi dari tidak terpenuhinya syarat objektif ini adalah perjanjian tersebut batal demi hukum.<sup>6</sup>

Selain syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagaimana dijelaskan diatas, ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) menyatakan bahwa perjanjian mengikat para pihak, perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pernyataan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

### 1. Perjanjian mengikat para pihak (Pasal 1338 ayat (1) BW)

Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak

---

<sup>5</sup> Subekti, *Op.cit*, hlm 12.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm 14.

akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>7</sup>

2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan dengan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat (1) BW). Perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.<sup>8</sup>
3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) BW). Menurut Subekti, itikad baik dapat diartikan sebagai kejujuran atau bersih. Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.<sup>9</sup>

Menurut Penulis, pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata memiliki hubungan yang sangat erat, hal tersebut dikarenakan menurut Pasal 1338 ayat (1) bahwa “perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Supaya sah pembuatan perjanjian harus mempedomani Pasal 1320 KUH Perdata.” Sehingga Pasal 1338 KUH Perdata tersebut tidak

---

<sup>7</sup> Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>8</sup> Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>9</sup> Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dapat dipisahkan dari syarat sah perjanjian yang terdapat diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagaimana telah Penulis jelaskan sebelumnya. Dari ketentuan syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan ketentuan-ketentuan pelaksanaan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata tersebut terdapat beberapa hubungan yang dapat dibuktikan dalam asas-asas atau yang berlaku dalam perjanjian, yaitu:<sup>10</sup>

#### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contracts vrijheid*). Asas kebebasan berkontrak ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Tetapi dari pasal ini kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Orang tidak saja leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengeyampingkan ketentuan dalam KUH Perdata;

---

<sup>10</sup> Aswan Efendi, **Hubungan Antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata Dalam Hukum Perjanjian** (*online*), <https://perjanjianperdata.blogspot.co.id>, diakses tanggal 30 Januari 2018 jam 16.00 WIB.

## 2. Asas Itikad Baik

Dalam hukum perjanjian jual beli dikenal asas itikad baik, yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedang Itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat;

## 3. Asas Pacta Sun Servada

Asas Pacta Sun Servada adalah suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti kekuatan mengikat suatu undang-undang, artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang. Dengan demikian maka pihak ke tiga

bisa menerima kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak menerima keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu termasuk dimaksudkan untuk pihak ke tiga. Asas ini dalam suatu perjanjian dimaksudkan tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu;

#### 4. Asas Konsensualitas

Maksud dari asas ini ialah bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian jual beli tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Sedangkan dalam pasal 1329 KUH Perdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kata sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah. Artinya mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan;

#### 5. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 KUHPPerdata “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-

undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi. Asas ini dimaksudkan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak, pihak ke tigapun tidak bisa mendapat keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang.

Hukum perjanjian merupakan bagian dari hukum perikatan. Berdasarkan kewajiban berprestasi, perjanjian terdiri atas beberapa jenis<sup>11</sup> antara lain yaitu perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak, perjanjian bernama dan perjanjian tak bernama, perjanjian *obligatoir* dan perjanjian kebendaan, serta perjanjian *consensus* dan perjanjian *real*. Macam-macam perjanjian tersebut akan dijelaskan oleh Penulis sebagai berikut:

#### 1. Perjanjian Timbal Balik dan Sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak untuk berprestasi secara timbal balik, jual beli, sewa menyewa, tukar menukar. Sedangkan Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu

---

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 227-228



berprestasi dan memberi hak kepada pihak yang lain untuk menerima prestasi misalnya perjanjian hibah, hadiah.

## 2. Perjanjian Bernama dan Tak Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, pertanggungan, pegangkutan, dan melakukan pekerjaan. Sedangkan perjanjian tak bernama dalam ketentuan KUH Perdata diatur dalam title V sampai dengan XVIII dan diatur dalam KUH Dagang (KUHD), dalam ketentuan tersebut disebutkan bahwa perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

## 3. Perjanjian Obligatior dan Kebendaan

Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban, misalnya dalam jual beli, sejak terjadi consensus mengenai benda dan harga, penjual wajib menyerahkan benda dan pembeli wajib membayar harga. Selain itu, penjual berhak atas pembayaran harga, pembeli berhak atas benda yang dibeli. Perjanjian perbendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam jual beli, hibah, tukar menukar. Adapun perjanjian lainnya, hanya memindahkan penguasaan atas benda (bezit), misalnya dalam sewa menyewa, pinjam pakai, gadai.

#### 4. Perjanjian Konsensual dan Real,

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadi dalam taraf yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak dalam perjanjian. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi badan kewajiban tersebut. Perjanjian real adalah perjanjian yang terjadinya sekaligus realisasi tujuan perjanjian, yaitu adanya pemindahan hak.

Sebuah perjanjian memuat unsur-unsur perjanjian yaitu unsur essentialia, unsur naturalia, dan unsur accidentalia. Unsur essentialia merupakan unsur dari perjanjian yang harus ada, maka perjanjian tersebut bukanlah perjanjian yang dimaksud oleh pihak-pihak, oleh karena itu unsur essentialia harus ada dalam suatu perjanjian.<sup>12</sup> Sebagai contoh unsur essentialia adalah kesepakatan para pihak yang cakap dalam melakukan perjanjian, suatu hal tertentu seperti harga barang apabila perjanjian tersebut adalah perjanjian jual beli. Unsur naturalia adalah unsur dari suatu perjanjian yang menurut sifatnya dianggap ada tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak. Bagian naturalia dapat kita temukan di dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat mengatur (*andullendrecht*). Sehingga apabila para pihak tidak mengatur khusus maka ketentuan peraturan perundang-undanganlah yang

---

<sup>12</sup> Wawan Muhwan Hariri, **Hukum Perikatan**, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 132.

akan berlaku.<sup>13</sup> Namun karena sifatnya tidak memaksa, maka para pihak berhak untuk menyimpangi ketentuan tersebut. Unsur *Accidentalia* merupakan bagian tambahan dalam perjanjian. Tambahan tersebut dinyatakan atau ditetapkan sebagai ketentuan yang diperjanjikan secara khusus dan dikehendaki oleh para pihak.<sup>14</sup> Contoh unsur *accidentalia* dalam perjanjian adalah mengenai jangka waktu (batas waktu), pilihan domisili, pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.

Berdasarkan analisis yang telah Penulis jelaskan diatas, dapat kita ketahui bahwa surat keterangan yang dibuat oleh Tuan Djaelani (orang tua Penggugat I) dengan alm. Tuan Rahmani alias Tuan Safiuddin (orang tua Tergugat I) hanya dapat memenuhi 3 (tiga) syarat sah perjanjian dari 4 (empat) syarat sah yang seharusnya terpenuhi dalam setiap perjanjian. Syarat sah perjanjian yang terpenuhi dalam kesepakatan antara Tuan Djaelani dengan alm. Tuan Rahmani alias Tuan Safiuddin tersebut adalah kesepakatan para pihak, objek tertentu, dan kausa halal. Namun kesepakatan tersebut tidak dapat memenuhi unsur dilakukan oleh para pihak yang cakap dalam melakukan perjanjian.

Syarat pertama yaitu kesepakatan para pihak dapat dibuktikan dengan adanya kesepakatan antara alm. Tuan Djaelani untuk meminjamkan tanah kepada alm. Tuan Rahmani alias Tuan Safiuddin dimana alm. Tuan Rahmani alias Tuan Safiuddin akan mengembalikan tanah tersebut apabila alm. Tuan Djaelani membutuhkan

---

<sup>13</sup> *Ibid.* hlm 133.

<sup>14</sup> Wawan Muhwan Hariri, *op.cit.* hlm 134.

tanah tersebut. Syarat kedua yaitu adanya objek tertentu dapat dibuktikan dengan adanya tanah sebagai objek dari kesepakatan yang dibuat. Sedangkan syarat ketiga yaitu kausa halal dapat dibuktikan dengan objek yang disepakati bukanlah objek yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ditambah lagi tidak terdapat paksaan atau tindakan lain yang menyebabkan tekanan kepada para pihak dalam melakukan kesepakatan tersebut, bahkan dalam membuat kesepakatan itu telah disaksikan dan diketahui oleh Kepala Desa dan Apel setempat. Namun dalam surat keterangan tersebut tidak dapat dibuktikan unsur keempat yaitu dilakukan oleh para pihak yang cakap dalam melakukan perjanjian karena dalam surat keterangan tersebut sama sekali tidak memuat usia maupun tanggal lahir dari para pihak yang membuat surat keterangan tersebut.

Sedangkan untuk unsur-unsur dalam perjanjian seperti unsur essentialia (baik dari kesepakatan dari para pihak yang cakap dalam melakukan perjanjian maupun kualifikasi dari objek tertentu dalam perjanjian), unsur naturalia, dan unsur accidentalia sama sekali tidak terpenuhi dalam surat keterangan yang dibuat antara Tuan Djaelani dengan alm. Tuan Rahmani alias Tuan Safiuddin tersebut.

Berdasarkan penjelasan yang telah diuraikan diatas, Penulis berpendapat bahwa surat keterangan yang dibuat antara Tuan Djaelani dengan alm. Tuan Rahmani alias Tuan Safiuddin tersebut bukanlah suatu perjanjian, karena tidak memenuhi salah satu syarat sah perjanjian yaitu dilakukan oleh para pihak yang cakap dalam melakukan perjanjian

sehingga surat tersebut hanya sekedar surat kesepakatan untuk meminjamkan tanah dan mengembalikan tanah tersebut apabila pemberi pinjaman membutuhkannya saja. Oleh karena itu perbuatan yang dilakukan oleh Nyonya Hamidah dan Tuan Usman tidak dapat digolongkan sebagai perbuatan wanprestasi, karena perbuatan wanprestasi hanya dapat dilakukan oleh orang-orang yang dengan sengaja atau karena kelalaiannya tidak melakukan, terlambat ataupun salah dalam melakukan apa yang telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian.

## **2. Analisis Perbuatan yang dilakukan oleh Nyonya Hamidan dan Tuan Usman Termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum**

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.”<sup>15</sup> Unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya suatu perbuatan, perbuatan itu melawan hukum, adanya kesalahan dari pelaku, dan adanya kerugian bagi korban.<sup>16</sup> Hal ini sesuai dengan teori hubungan faktual yang merupakan salah satu teori perbuatan melawan hukum, teori hubungan faktual menyatakan bahwa suatu hal adalah sebab dari akibat, sedangkan suatu akibat tidak akan terjadi bila sebab itu tidak ada.

---

<sup>15</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>16</sup> E. Utrecht, **Pengantar Dalam Hukum Indonesia**, Balai Pustaka, Jakarta, hlm 15.

Dalam permasalahan ini, unsur adanya suatu perbuatan dibuktikan dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Pihak Tergugat untuk tidak menyerahkan tanah yang dipinjamnya dari Pihak Penggugat dan malah membangun bangunan semi permanen di tanah tersebut. Pebuatan lain yang dilakukan oleh Pihak Tergugat adalah mengembalikan uang yang telah kepada Pihak Penggugat yang awalnya disepakati sebagai uang muka agar Pihak Tergugat bersedia mengembalikan tanah tersebut. Unsur perbuatan melawan hukum dibuktikan dengan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah bertentangan dengan surat keterangan yang telah disepakati oleh Para Pihak sebelumnya. Unsur ketiga yaitu adanya kesalahan dari pelaku dibuktikan dengan perbuatan tersebut dilakukan oleh Pihak Tergugat yang berhubungan dengan perjanjian yang telah disetujui baik oleh Pihak Tergugat dan Pihak Penggugat dimana Pihak Tergugat yang melakukan perbuatan tersebut dapat mempertanggung jawabkan perbuatan yang telah dilakukannya. Sedangkan unsur teakhir yaitu adanya kerugian bagi korban, dalam surat keterangan ini dapat dibuktikan dengan adanya kerugian yang dialami oleh Pihak Penggugat baik kerugian secara materiil seperti uang maupun immateriil seperti waktu.

Dalam kenyataannya sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak menenuhi kesepakatan, karena seringkali ketika mengadakan kesepakatan tersebut pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan kesepakatan tersebut. Bahkan di dalam kesepakatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cedera

janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi kesepakatan ialah pada kesepakatan untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi kesepakatan. Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya kesepakatan ialah kreditur dapat meminta ganti rugi atas biaya rugi dan bunga yang dideritanya.

Perbuatan melawan hukum dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam perbuatan, yaitu perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan, dan perbuatan melawan hukum karena kelalaian. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pihak Tergugat dalam perkara ini adalah perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, hal ini dapat dibuktikan dengan perbuatan Pihak Tergugat untuk tidak menyerahkan tanah yang dipinjamnya dari Pihak Penggugat dan dengan sengaja membangun bangunan semi permanen di tanah tersebut, ditambah lagi Pihak Tergugat telah mengembalikan uang yang telah kepada Pihak Penggugat yang awalnya disepakati sebagai uang muka agar Pihak Tergugat bersedia mengembalikan tanah yang dipinjamnya. Menurut Hoge Raad, menafsirkan ketentuan perbuatan melawan hukum dengan memperluas pengertian melakukan sesuatu dan melalikan sesuatu yang melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu, dan bertentangan

dengan kesusilaan, maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau barang orang lain.<sup>17</sup>

Berdasarkan perluasan PMH oleh Hoge Raad tersebut memperkuat bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Pihak Tergugat tersebut termasuk dalam kualifikasi PMH. Dalam permasalahan ini Pihak Tergugat telah dengan sengaja tidak melakukan prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya dan tindakan yang dilakukannya tersebut telah melanggar hak dari Pihak Penggugat. Perbuatan tersebut bertentangan dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya berdasarkan asas *pacta sunt servanda* perjanjian yang telah disepakati mengikat para pihak yang terkait dalam pihak-pihak tersebut bagaikan undang-undang. Perbuatan tersebut juga bertentangan dengan barang orang lain yaitu Pihak Penggugat. Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pada dasarnya telah diartikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan berikut yaitu perbuatan yang bertentangan dengan orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, perbuatan yang berlainan dengan kesusilaan, dan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Perbuatan-perbuatan tersebut akan dijelaskan sebagai berikut:<sup>18</sup>

#### 1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain

---

<sup>17</sup> E. Utrecht, *Op.cit*, hlm 17.

<sup>18</sup> Muchsin, **Ikhtisar Ilmu Hukum**, BP IBLAM, Jakarta, 2006, hlm 36.



Hak-hak yang dilanggar tersebut adalah hak-hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada hak-hak yaitu hak-hak pribadi, hak-hak kekayaan, hak-hak kebebasan, dan hak-hak atas kehormatan dan nama baik.

2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban-kewajiban hukumnya sendiri

Yang dimaksudkan dengan kewajiban hukum disini adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.

3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan

Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, manakala tindakan melanggar kesusilaan tersebut telah terjadi kerugian bagi pihak lain maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat meminta ganti kerugian berdasarkan atas perbuatan melawan hukum.

4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau yang disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi, jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum yang tertulis mungkin

masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam pergaulan masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

Perbuatan yang dilakukan oleh pihak Tergugat dalam hal ini adalah tergolong perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak orang lain yaitu bertentangan dengan hak-hak kekayaan dari Pihak Penggugat. Karena dalam hal ini, Pihak Tergugat tidak mau menyerahkan kembali tanah milik Pihak Penggugat dimana berdasarkan perjanjian pinjam pakai tanah secara bawah tangan yang telah dibuat sebelumnya diketahui bahwa Pihak Tergugat haruslah menyerahkan kembali tanah milik Pihak Penggugat apabila mereka membutuhkan tanah tersebut. Oleh karena itu dapat kita ketahui bahwa hak kekayaan Pihak Penggugat yang dilanggar oleh Pihak Tergugat adalah hak atas tanah yang untuk saat ini dipinjamkan kepada Pihak Tergugat, sehingga dalam hal ini pemenuhan hak kekayaan Pihak Penggugat tergantung dijalankannya prestasi oleh Pihak Tergugat.

Kesepakatan antara (alm) Tuan Djaelani untuk meminjamkan tanah kepada (alm) Tuan Rahmani alias Tuan Safiudin dimana (alm) Tuan Rahmani alias Tuan Safiudin tersebut haruslah mengembalikan tanah yang dipinjam itu apabila (alm) Tuan Rahmani membutuhkannya, dimana kesepakatan tersebut dituangkan dalam sebuah surat keterangan

tertulis yang dibuat dengan disaksikan dan diketahui oleh Kepala Desa (Kades) dan Apel setempat tersebut mempunyai kesamaan dengan perjanjian pinjam pakai baik dalam prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak yang telah bersepakat maupun dalam objek kesepakatan yang menjadi inti dari dibuatnya surat kesepakatan tersebut.

Perjanjian Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang satu menyerahkan suatu barang untuk dipakai dengan cuma-cuma kepada pihak lain, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang itu setelah memakainya atau setelah lewat waktu yang ditentukan, akan mengembalikan barang itu.<sup>19</sup> Dalam pinjam pakai ini pihak yang meminjam tetap menjadi pemilik barang yang dipinjamkan, semua barang yang tidak musnah karena pemakaian dapat menjadi objek perjanjian pinjam pakai.<sup>20</sup> Berdasarkan penjelasan tersebut dapat kita ketahui bahwa perjanjian pinjam pakai termasuk dalam klasifikasi perjanjian sepihak. Karena tidak adanya kontra prestasi dari pihak peminjam kepada pihak yang meminjamkan barang dalam perjanjian pinjam pakai.

Menurut Penulis, hal tersebut dikarenakan dalam perjanjian pinjam pakai hanya salah satu pihak saja yang melakukan prestasi kepada pihak lain yaitu pihak pemberi pinjaman, sedangkan pihak lain dalam perjanjian pinjam pakai yaitu penerima pinjaman tidak memiliki prestasi yang harus dilakukan kepada pihak lain (pemberi pinjaman). Hal tersebut

---

<sup>19</sup> Subekti. *Aneka Perjanjian*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung. 1995. hlm 118.

<sup>20</sup> *Ibid.* hlm 119.

dikarenakan dalam perjanjian pinjam pakai, pihak yang satu (pemberi pinjaman) menyerahkan suatu barang untuk dipakai dengan cuma-cuma kepada pihak lain (penerima pinjaman), dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang itu setelah memakainya atau setelah lewat waktu yang ditentukan, akan mengembalikan barang itu.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya surat keterangan yang dibuat oleh (alm) Tuan Djaelani dan (alm) Tuan Rahmani alias Tuan Safiudin tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai sebuah perjanjian karena tidak dapat menunjukkan unsur essentialia perjanjian yaitu dibuat oleh para pihak yang cakap untuk membuat perjanjian. Dengan demikian, surat keterangan tersebut hanya berupa kesepakatan untuk meminjamkan tanah tanpa adanya kontra prestasi dari peminjam kepada pihak yang meminjamkan tanah tersebut dimana tanah tersebut harus dikembalikan oleh pihak peminjam kepada pihak yang meminjamkan apabila pihak yang meminjamkan tersebut membutuhkan tanah itu. Oleh karena itu, Penulis berpendapat bahwa surat keterangan itu hanya memiliki kemiripan dengan perjanjian pinjam pakai, namun tidak termasuk perjanjian pinjam pakai itu sendiri karena tidak memenuhi unsur essentialia perjanjian.

Surat keterangan tersebut sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya hanya merupakan suatu kesepakatan dan bukan merupakan perjanjian sehingga tidak memiliki akibat hukum dari suatu perjanjian. Akibat hukum dari suatu perjanjian yang sah diatur dalam ketentuan

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) dimana ketentuan tersebut menyatakan bahwa perjanjian mengikat para pihak, perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pernyataan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Perjanjian mengikat para pihak (Pasal 1338 ayat (1) BW)  
Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>21</sup>
2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan dengan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat (1) BW). Perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang.

---

<sup>21</sup> Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata). Menurut Subekti, itikad baik berarti kejujuran atau bersih. Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.<sup>22</sup>

Tidak adanya akibat hukum perjanjian dalam surat keterangan yang hanya berupa kesepakatan tersebut tidak terlepas dari adanya hubungan antara ketentuan pelaksanaan perjanjian yang diatur dalam Pasal 1338 dan syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang tercermin dalam beberapa asas-asas hukum perdata khususnya dalam hukum perjanjian. Sebagai mana telah penulis jelaskan sebelumnya, asas-asas hukum perjanjian yang mengandung hubungan antara syarat sah perjanjian dan akibat hukum dari perjanjian tersebut antara lain:<sup>23</sup>

1. Asas Kebebasan berkontrak. Hukum perjanjian di Indonesia menganut asas kebebasan dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contracts vrijheid*). Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menerangkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksudkan oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat kedua belah pihak. Tetapi

---

<sup>22</sup> Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>23</sup> Aswan Efendi, **Hubungan Antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUH Perdata Dalam Hukum Perjanjian** (*online*), [perjanjianperdata.blogspot.co.id](http://perjanjianperdata.blogspot.co.id), diakses tanggal 30 Januari 2018 jam 16.00 WIB.

dari pasal ini kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Orang tidak saja leluasa untuk membuat perjanjian apa saja, bahkan pada umumnya juga diperbolehkan mengeyampingkan peraturan-peraturan yang termuat dalam KUH Perdata;

2. Asas Itikad Baik. Dalam hukum perjanjian jual beli dikenal asas itikad baik, yang artinya bahwa setiap orang yang membuat suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik ini dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang atas dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap bathin seseorang pada saat diadakan suatu perbuatan hukum. Sedang Itikad baik dalam pengertian yang obyektif dimaksudkan adalah pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan patut dalam suatu masyarakat;
3. Asas Pacta Sun Servada. Asas Pacta Sun Servada adalah suatu asas dalam hukum perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti kekuatan mengikat suatu undang-undang,

artinya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat mereka seperti undang-undang. Dengan demikian maka pihak ke tiga bisa menerima kerugian karena perbuatan mereka dan juga pihak ketiga tidak menerima keuntungan karena perbuatan mereka itu, kecuali kalau perjanjian itu termasuk dimaksudkan untuk pihak ke tiga. Asas ini dalam suatu perjanjian dimaksudkan tidak lain adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian itu;

4. Asas Konsensualitas. Maksud dari asas ini ialah bahwa suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian jual beli tanpa diikuti oleh perbuatan hukum lain, kecuali perjanjian yang bersifat formil. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dimana harus ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata). Perjanjian itu sudah ada dalam arti telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat sejak tercapainya kata sepakat. Sedangkan dalam pasal 1329 KUH Perdata tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kata sepakat yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu adalah sah. Artinya mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dari apa yang diperjanjikan dalam perjanjian.



Asas Berlakunya Suatu Perjanjian. Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerduta yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi. Asas ini dimaksudkan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya semua perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak, pihak ketiga pun tidak bisa mendapat keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang.

Menurut keterangan tersebut, dapat kita lihat bahwa asas-asas perjanjian yang terkait dengan akibat hukum dari perjanjian menurut Pasal 1338 KUHPerduta hanya berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya apabila perjanjian tersebut dibuat secara sah. Sehingga surat keterangan yang tidak memenuhi unsur essentialia perjanjian yang mewakili syarat sahnya perjanjian hanya dapat dikatakan sebagai kesepakatan, oleh karena itu tidak dapat memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta. Dengan demikian surat keterangan yang hanya dapat dikatakan dan berlaku sebagai kesepakatan tersebut tidak memiliki akibat hukum sebagaimana akibat hukum dalam suatu perjanjian.

Sebagaimana telah dijelaskan diatas, dapat kita ketahui bahwa surat keterangan yang dibuat antara alm. Tuan Djaelani dan alm. Tuan Rahmani alias Tuan Safiuddin adalah sebuah kesepakatan dengan objek tanah. Oleh kesepakatan atas tanah yang dilakukan antara alm. Tuan Djaelani dan alm. Tuan Rahmani alias Tuan Safiuddin adalah hanya berlaku sebagai sebuah kesepakatan saja, sehingga pihak yang tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian tersebut dapat dikatakan melakukan Pebuatan Melawan Hukum (selanjutnya disebut sebagai PMH). Pebuatan PMH oleh Para Tergugat tersebut dapat dibuktikan dengan kalimat “bahwa selanjutnya ketika tanah pinjaman tersebut diminta oleh Penggugat I karena akan dijual kepada Penggugat II, tepatnya pada tahun 2005, Tergugat I justru membangun rumah permanen yang terbuat dari tembok di atas tanah pinjaman tersebut dan Tergugat II juga tidak mau pindah dan turut serta membangun sebuah warung secara setengah permanen.”

Dari kalimat tersebut dapat kita lihat bahwa pihak alm. Tuan Rahmani alias Tuan Safiuddin sebagai seseorang yang seharusnya berprestasi (dalam kasus ini diteruskan oleh Para Tergugat sebagai ahli warisnya) tidak melakukan prestasi yang harus dipenuhi yaitu pindah dari tanah apabila alm. Djaelani (dalam kasus ini diteruskan oleh Penggugat I sebagai ahli warisnya) jika membutuhkan (dalam kasus ini tanah dijual oleh Penggugat I kepada Penggugat II). Seterusnya, Para Tergugat juga mengingkari janji untuk pergi dari tanah dengan pembayaran ganti kerugian dengan jumlah tertentu oleh Penggugat I

dan malah mengembalikan uang muka dari pembayaran tersebut, Para Tergugat juga tidak mengindahkan somasi yang diberikan oleh Penggugat II. Berdasarkan penjelasan yang telah Penulis jabarkan sebelumnya, Para Tergugat telah memenuhi salah satu jenis PMH yaitu tidak memenuhi prestasi sama sekali, dan tidak mengindahkan somasi yang diberikan oleh pihak Penggugat. Oleh karena itu, terlihat bahwa Para Tergugat telah beritikad buruk terhadap Para Penggugat dengan telah sengaja melakukan PMH dalam KESEPAKATAN pinjam pakai tersebut.