

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Manusia ialah makhluk Allah s.w.t yang diberi kesempurnaan dibanding makhluk lainnya dengan adanya nafsu dan akal pikiran. Nafsu digunakan agar dapat mempertahankan hidup (survive), sedangkan akal digunakan supaya manusia tidak salah arah yang dapat membawa kerugian bagi dirinya sendiri¹.

Setiap manusia memiliki nafsu dan akal pikiran yang berbeda-beda, sehingga tidak jarang menimbulkan perselisihan yang mana masing-masing pihak memiliki kepentingan yang berbeda dan berujung konflik, dalam hal ini perlunya sebuah wadah yaitu aturan hukum, aturan hukum tersebut dapat memberi solusi terhadap konflik yang timbul, dengan adanya aturan didalam kehidupan manusia dapat menjadikan aturan hukum tersebut sebagai tolak ukur didalam bermasyarakat baik itu berdasarkan pedoman agama, negara serta adat.

Adapun dari sumber-sumber hukum dalam Islam yakni berasal dari al-Qur'an, Hadist serta ada juga sumber-sumber tambahan yang terdiri dari Ijmak, Qiyas, Istihsan, kemashalatan dan sumber tambahan lainnya, al-Qur'an berbeda dengan kitab undang-undang hukum, melainkan sebuah kitab pedoman serta panduan dalam agama Islam secara umum, Sunnah adalah petunjuk Nabi Muhammad saw yang disampaikan melalui perkataannya, perilakunya atau persetujuannya yang dikekalkan dalam sebuah Hadist, Ijmak merupakan kesepakatan dari para Mutjahid (ahli Ijtihad) setelah zaman Nabi Muhammad saw,

¹ Abd Thalib, *Perkembangan Hukum Kontrak Modern*, Pekanbaru: UIR Press, 2016, h.2

dalam hukum terhadap sebuah perkara khusus, sedangkan qiyas merupakan penyamaan ketentuan hukum yang ada di dalam teksal-qur'an dan sunnah². Sedangkan dalam hukum nasional, menurut mochtar kusumaatmadja "hukum adalah keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat beserta lembaga- lembaga dan proses-proses yang mewujudkan berlakunya kaidah-kaidahitu dalam kenyataan"³.

Oleh mochtar kusumaatmadja (1972-1976) dikemukakan bahwa pemikiran hukumnya diilhami oleh pemikiran hukum yang telah dikembangkan baik oleh aliran *sociologi caljurispudence* maupun *pragmatic legalrealism*. Inti pemikiran yang timbul yakni :

Pertama : Bahwa hukum itu dapat di pergunakan sebagai sarana penyesuaian dalam masyarakat.

Kedua : Bahwa hukum yang di pergunakan sebagai sarana itu haruslah berbentuk tertulis (perundang-undangan dan juga yurisprudensi).

Ketiga : Bahwa hukum yang berbentuk tertulis yang digunakan sebagai sarana tadi haruslah menyesuaikan dengan hukum yang berkembang di dalam masyarakat dalamarti mencerminkan terhadap nilai-nilai yang ada di kehidupan masyarakat.

Perbuatan hukum yang merupakan perjanjian itu sendiri haruslah ditepati agar tidak menimbulkan masalah atau kontra, Allah SWT telah menyuruh hambanya untuk menepati janji seperti yang di kutip dalam firman Allah SWT

²Anwar,S.,*Hukum Perjanjian Syariah* Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Munakahat, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2010

³Rasjidi,L.,& Sidharta,B, A.,*Filsafat Hukum Mazhab Dan Refleksinya*, Bandung: Remadja Karya Cv, 2014, h. 196

yang ada di dalam Qs.Al-maidah ayat 1(satu) yang berbunyi “hai orang-orang beriman,penuhilah akad-akad itu”.Yang dimaksud dengan akad adalah janji setia terhadap Allah SWT,serta meliputi perjanjian yang dirancang oleh manusia dengan manusia lainnya di dalam kesehariannya⁴.

Paton memberi rumusan asas, yaitu: *A principle is the broad reason, which lies at the base of a rule of law*. Maksudnya, asas merupakan suatu alam pikiran yang dirumuskan secara luas dan yang mendasari adanya suatu norma hukum, Asas yang berhubungan dengan keadilan, Nilai dasar keadilan manusia secara kodratnya adalah keadilan yang terpancar dari sang pencipta. Pendapat ini searah dengan pernyataan W. Friedman, bahwa selama dasar prinsip keadilan tidak berpegang pada agama, maka pedoman tersebut tidak akan mewujudkan dasar ideal asas keadilan. Dikarenakan itu, agama adalah pedoman standar untuk menetapkan dasar nilai keadilan dalam hukum islam⁵.

Didalam kitab undang-undang hukum perdata, hibah merupakan salah satu dari jenis perjanjian sehingga dapat mengacu kepada asas kebebasan berkontak,hal tersebut dapat mengacu pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Berdasarkan cakupan kebebasan berkontrak diketahui bahwa sebuah kontrak dalam hal ini merupakan kertas putih yang dapat “diwarnai” oleh pihak-pihak yang membuat dan melaksanakan kontrak dengan berbagai hal yang

⁴Pasaribu,C.,&Lubis,S,K.,*Hukum Perjanjian Dalam Islam*,Jakarta:SinarGrafika, 2010, h. 2

⁵ Miru,A.,&Pati,S.,*Hukum Perikatan*,Jakarta:PT Raja grafindo Persada, 2011,h.56

diperlukan dalam menunjang pembuatan dan pelaksanaan kontrak⁶.

Sering kali hibah dengan peristiwa waris disamakan, padahal jika dilihat lebih jauh maka akan didapatkan bahwasanya hibah dan waris itu tidaklah sama. Hibah dilaksanakan pada saat si pemberi hibah berada di dunia, dalam pelaksanaan pemberian hibah tersebut, sedangkan pewaris anakan dilaksanakan pada saat pewaris telah tiada dari dunia serta meninggalkan harta kekayaannya atau hal lain yang dapat diwariskan. Objek dari pemberian hibah hanya dapat dilaksanakan pada benda yang telah ada, jika pelaksanaan hibah dilaksanakan pada benda yang baru akan ada disaat kemudian hari, maka hibah yang dilakukan dapat menjadi batal⁷.

Berdasarkan Pasal 1682 KUH Perdata menyebutkan pelaksanaan hibah dilakukan dengan menggunakan akta otentik. Akta otentik adalah akta yang bentuknya telah ditetapkan oleh undang-undang yang dibuat oleh dan/atau didepan pejabat umum yang dalam kedudukannya memiliki wewenang dalam pembuatan akta. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap para pihak, para ahli waris maupun orang-orang yang mendapatkan hak. Akta hibah merupakan akta yang otentik karena bentuknya telah disesuaikan dalam suatu peraturan perundangan yakni terdiri dari kepala akta, badan akta, dan akhir akta, serta dibuat oleh Pejabat umum yang mempunyai wewenang⁸.

Akta hibah ialah sebuah surat yang berharga karena dapat dijadikan bukti

⁶Admiral, *Kebebasan Berkontrak Yang Berorientasi Pada Penyelesaian Sengketa DiLuar Pengadilan*, 2019, Ejournal Uniks, h. 130

⁷Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, h. 95

⁸Hadiyanti, A.R., Safa'at, R., & Anshari, T., *Kedudukan Akta Hibah Dalam Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, E-jurnal Lentera Hukum, 2017, h. 206

penyerahan tanah hibah melalui pemberi dan penerima hibah yang suatu saat diharapkan tidak menimbulkan sengketa jika suatu saat pemberi hibah wan prestasi atau gugatan yang dilakukan oleh keluarga penghibah.

Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, terutama di pedesaan, hubungan kekeluargaan yang erat seringkali menjadi dasar utama dalam melakukan pengalihan hak atas tanah tanpa melibatkan prosedur hukum formal. Salah satu bentuk pengalihan hak tersebut adalah hibah. Pada dasarnya, perbuatan hukum hibah harus dituangkan dalam bentuk akta otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1682 KUH Perdata, terutama apabila objek hibah adalah benda tidak bergerak seperti tanah. Namun, kenyataannya, banyak masyarakat yang melaksanakan hibah hanya berdasarkan perjanjian di bawah tangan.

Kronologis Kejadian Hibah Tanah di Bawah Tangan di desa pasir utama kecamatan rambah hilir Pemberi hibah adalah orang tua kandung dari penerima hibah. Hubungan keluarga yang dekat dan adanya kepercayaan menjadi dasar utama dilakukannya hibah. Pemberi merasa bahwa anak tersebut telah berjasa dan perlu diberi tanah untuk tempat tinggal.

Sekitar tahun 2016, pemberi hibah mengungkapkan niatnya untuk memberikan sebidang tanah kepada anaknya secara cuma-cuma. Tanah tersebut masih atas nama pemberi hibah (kama) dan belum pernah dialihkan secara hukum kepada pihak lain.

Hibah dilakukan secara sederhana di rumah, dengan membuat surat pernyataan biasa yang ditandatangani oleh pemberi dan penerima hibah. Tidak dibuat di hadapan notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Surat hanya

bermaterai dan disaksikan oleh dua warga sekitar.

Setelah hibah dilakukan, penerima langsung menempati tanah tersebut, membangun rumah, dan tinggal bersama keluarganya. Tidak ada pihak lain yang mempersoalkan selama pemberi hibah masih hidup.

Permasalahan mulai timbul ketika ahli waris lain dari pihak pemberi hibah menggugat kepemilikan tanah tersebut, menganggap bahwa hibah tidak sah karena tidak memenuhi unsur hukum formil. Perselisihan kemudian memicu kekhawatiran hukum terhadap kedudukan perjanjian hibah di bawah tangan, terutama terkait pembuktian hak atas tanah dalam sengketa.

Masalah ini sempat diselesaikan secara kekeluargaan. Namun, karena tidak adanya akta hibah resmi, posisi hukum penerima hibah menjadi lemah dan membuka kemungkinan terjadinya sengketa hukum.

Fakta tersebut mencerminkan masih rendahnya kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya legalisasi perjanjian hibah melalui akta otentik. Di sisi lain, banyak dari mereka yang menganggap bahwa surat di bawah tangan sudah cukup kuat sebagai bukti hukum karena didasarkan pada kepercayaan dan hubungan keluarga.

Berdasarkan fenomena tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai kedudukan hukum perjanjian hibah tanah di bawah tangan, serta memahami faktor penyebab masyarakat tidak melakukan hibah melalui jalur resmi, khususnya di Desa Pasir Utama, Kecamatan Rambah Hilir. Kajian ini penting untuk memberikan pemahaman yuridis dan kontribusi akademis terhadap permasalahan hibah yang sering terjadi dalam masyarakat.

Adapun tujuan penelitian ini untuk menganalisis kekuatan pembuktian surat hibah tanah di bawah tangan menurut hukum perdata. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif bersifat deskriptif analitis.

Berdasarkan lingkungan yang saya jumpai di desa pasir utama kecamatan rambah hilir, hibah yang dilaksanakan terhadap sebidang tanah tidak memiliki akta hibah yang otentik, melainkan hanya dengan surat perjanjian semata disertai dengan sertifikat tanah dan juga saksi- saksi yang ada, berdasarkan hal tersebut membuat saya tertarik untuk mengkaji lebih jauh lagi guna mengetahui kedudukan hukum yang dimiliki terhadap perjanjian hibah dibawah tangan serta mengangkatnya sebagai sebuah penelitian dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN HIBAH DIBAWAH TANGAN TERHADAP SEBIDANG TANAH DI DESA PASIR UTAMA KECAMATAN RAMBAH HILIR”**

1.2 RumusanMasalah

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis merumuskan beberapa masalah pokok sebagai berikut:

1. Bagaimanakah kedudukan perjanjian hibah sebidang tanah di desa pasir utama kecamatan rambah hilir yang dilakukan di bawah tangan?
2. Apakah yang menyebabkan terjadinya hibah atas sebidang tanah didesa pasir utama kecamatan rambah hilir yang dilakukan dibawah tangan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. untuk mengetahui kedudukan perjanjian hibah sebidang tanah di desa pasir

utama kecamatan rambah hilir yang dilakukan di bawah tangan.

2. Apa faktor penyebab terjadinya perjanjian hibah atas sebidang tanah yang dilakukan dibawah tangan?

1.4 Manfaat Penelitian

Beberapa manfaat penelitian ini ialah:

1. Sebagai penambah wawasan bagi penulis mengenai keabsahan perjanjian hibah dibawah tangan terhadap sebidang tanah di desa pasir utama kecamatan rambah hilir
2. Menjadi bahan masukan bagi masyarakat desa pasir utama kecamatan rambah hilir dalam rangka kesadaran hukum tentang pentingnya perjanjian hibah terhadap sebidang tanah dilakukan dengan akta notaris/ppat.
3. Dengan adanya penelitian ini penulis harap bisa menjadi sumbangsi dalam bentuk karya ilmiah kepada fakultas hukum serta rujukan bagi kawan-kawan yang memiliki perkara yang sama.

1.5 Sistematika Penulisan

Proposal ini terdiri dari 3 bab, antara lain:

1. BAB I pendahuluan, menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan proposal skripsi.
2. BAB II tinjauan pustaka menjelaskan mengenai
 - a) Tinjauan umum tentang perjanjian menurut hukum perikatan, meliputi pengertian perjanjian, Tujuan Perjanjian, syarat sah perjanjian, asas-asas perjanjian, unsur-unsur perjanjian, jenis-jenis perjanjian, berakhirnya

perjanjian.

- b) Tinjauan umum tentang hibah dibawah tangan terhadap sebidang tanah di desa pasir utama kecamatan rambah hilir, meliputi: pengertian hibah, Subjek dan Objek Hibah, cara- cara hibah, pencabutan dan pembatalan hibah, perjanjian hibah dibawah tangan.
3. BAB III metodologi penelitian, menjelaskan mengenai jenis penelitian, metode pendekatan, sumber data, dan metode analisis data.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Pejanjian Menurut Hukum Perikatan

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Didalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sumber perikatan adalah perjanjian dan undang-undang. Perikatan adalah suatu hubungan hukum dibidang hukum kekayaan dimana satu pihak berhak menuntut suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi⁹.

Perjanjian menimbulkan perikatan yang menciptakan hak serta kewajiban terhadap pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Didalam hukum perdata, defenisi perjanjian terdapat didalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Sebuah perjanjian dapat membuat dirinya terikat dengan orang lain.

Menurut Subekti (Subekti, 1995, hal.1) perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu. Hubungan dalam keperdataan diantaranya perjanjian untuk melakukan atau tidak melakukan

⁹Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisis media*, 2004, h. 116

suatu perbuatan. Hal ini tercantum didalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “Tiap tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Dalam hal perikatan untuk memberikan sesuatu, undang- undang tidak merumuskan gambaran yang sempurna. Pasal 1235 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan: “Dalam tiap- tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban diberutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan”. Berdasarkan ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa perikatan untuk memberikan sesuatu adalah perikatan untuk menyerahkan dan merawat benda, sampaisaat penyerahan dilakukan.

Dalam berbuat sesuatu artinya melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu, misalnya melakukan perbuatan membongkar tembok, mengosongkan rumah, membuat lukisan atau patung, dan sebagainya.

Selanjutnya perikatan untuk tidak berbuat sesuatu, tidak berbua sesuatu artinya tidak melakukan perbuatan seperti yang telah diperjanjikan. Jika ada pihak yang berbuat berlawanan dengan perikatan ini, ia bertanggung jawab atas akibatnya, sebagaimana disebutkan pada Pasal 1242 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni “Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak yang mana pun jika yang

berbuat berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itu pun saja, berwajiblah ia akan penggantian biaya, rugi dan bunga”¹⁰.

Dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Kata “semua” menunjukkan bahwa dalam hukum perjanjian dianut system terbuka, yaitu orang boleh membuat perjanjian apa saja asalkan memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian tidak dipandang sebagai sumber hukum, melainkan hanya sebagai faktor-faktor yang membantu pembentukan hukum. Alasannya karena perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya, berbeda dengan undang-undang sebagai sumber hukum yang mengikat semua orang¹¹.

Perjanjian dapat dikatakan suatu peristiwa hukum yang mana salah satu pihak berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikenal perikatan yang lahir dari undang-undang atau yang secara lengkap dapat diuraikan sebagai berikut: “Perikatan bersumber dari perjanjian dan undang-undang, perikatan yang bersumber dari undang-undang dibagi dua, yaitu dari undang-undang saja dan dari undang-undang karena perbuatan manusia. Selanjutnya, perikatan

¹⁰Tutik, T.T., *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Penada Media Group, 2011, h. 210-212

¹¹Rumokoy, D.A., & Maramis, F., *Pengantar Ilmu Hukum*, Depok: PTRajagrafindo Persada, 2014, h.109

yang lahir dari undang-undang karena perbuatan manusia dapat dibagi dua, yaitu perbuatan yang sesuai hukum dan perbuatan yang melanggar hukum”¹².

Adapun perbedaan antara perikatan yang bersumber dari perjanjian dengan perikatan yang bersumber dari undang-undang terdapat perbedaan sebagai berikut¹³:

1. Adanya perikatan yang tercipta dari perjanjian menimbulkan hubungan hukum sehingga melahirkan hak dan meletakkan kewajiban kepada para pihak Yang membuat perjanjian berdasarkan atas keinginan dan kehendak sendiri dari para pihak yang bersangkutan yang mengikatkan diri tersebut
2. Perikatan yang lahir dari undang-undang adalah perikatan yang timbul dikarenakan terdapatnya suatu peristiwa tertentusehingga melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak yang bersangkutan, tetapi bukan berasal atau merupakan kehendak para pihak yang bersangkutan melainkan telah diatur dan ditentukan olehundang- undang.

Adapun contoh dari perikatan yang bersumber dari undang-undang ialah dengan kelahiran anak dalam suatu perkawinan maka lahirlah perikatan antara si ayah dan si anak yang sebelumnya telah ditentukan oleh undang-undang, salah satu contohnya terdapat didalam Pasal 298 Kitab

¹²Miru,A.,*Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*,Jakarta:RajawaliPers,2013,h. 1

¹³ Soeroso,R.,*Perjanjian Dibawah Tangan*, Jakarta:SinarGrafika,2010,h.4

Undang- Undang Hukum Perdata yang menyebutkan “ Tiap-tiap anak, dalam umur berapa pun juga, berwajib menaruh kehormatan dan keseganan terhadap bapak dan ibunya.

Si bapak dan si ibu, keduanya berwajib memelihara dan mendidik sekalian anak mereka yang belum dewasa. Kehilangan hak untuk memangku kekuasaan orang tua atau untuk menjadi wali tak membebaskan mereka dari kewajiban, memberi tunjangan-tunjangan dalam keseimbangan dengan pendapatan mereka, guna membiayai pemeliharaan dan pendidikan itu. Terhadap anak-anak yang telah dewasa, berlakulah ketentuan- ketentuan tercantum dalam bagian ketiga bab ini.”

Di samping perbuatan sesuai hukum terdapat pula perbuatan melawan hukum(*onrechtmatigedaad*). Perbuatan ini apabila dilakukan seseorang, atasketentuan undang-undang terjadi perikatan antara pelaku perbuatan melawan hukum itu dengan orang yang dirugikan akibat perbuatan tersebut seperti ditegaskan dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dengan kata lain tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menimbulkan kewajiban atas pelaku perbuatan yang karena kesalahannya timbul kerugian tersebut untuk memberikan penggantian kerugian¹⁴.

Jadi, dari apa yang secara ringkas telah dikemukakan di atas dapat dikatakan bahwa sumber-sumber yang melahirkan perikatan itu meliputi sebagai berikut¹⁵:

a. Perjanjian,

¹⁴Subekti.,Hukum Perjanjian,PT Inetr masa,1979,h2

¹⁵Anwar,S.,Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Munakahat, Jakarta: PT. Raja grafindo Persada, 2010, h. 46

b. Undang-undang, yang dibedakan menjadi:

- 1) Perbuatan sesuai hukum
- 2) Perbuatan melawan hukum

Dalam Nieuw Burgelijk Wetboek (KUH Perdata Baru) Belanda dapat disimpulkan bahwa ada tiga sumber perikatan, yaitu: tindakan-tindakan hukum (*rechtshandelingen*), sumber peraturan perundangan (*wettelijke bronnen*), dan sumber-sumber yang ditunjuk oleh undang-undang (*bronnen waarnaar de wet verwijst*).

Menurut Titik Triwulan Tutik dalam bukunya yang berjudul Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, dari perumusan perjanjian terdapat beberapa unsur perjanjian, antara lain¹⁶:

1. Satu Pihak

Pihak (subjek) dalam perjanjian adalah para pihak yang terikat dengan didakannya suatu perjanjian. Subjek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Syarat menjadi subjek adalah harus mampu atau berwewenang melakukan perbuatan hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu :

- a. Parapihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
- b. Paraahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
- c. Pihak ketiga

¹⁶Tutik, T.T., *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Penada Media Group, 2011, h. 222

2. Sifat perjanjian

Unsur yang paling penting dalam perjanjian adalah adanya persetujuan (kesepakatan) antara pihak. Sifat persetujuan dalam suatu perjanjian di sini haruslah tetap, bukan sekedar berunding. Persetujuan itu ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atas suatu tawaran. Apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak lainnya.

Yang ditawarkan dan dirundingkan tersebut pada umumnya mengenai syarat-syarat dan objek perjanjian. Dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat dan objek perjanjian, maka timbullah persetujuan, yang mana persetujuan ini merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian.

3. Tujuan Perjanjian

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan para pihak itu, kebutuhan Manahan yang dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain. Tujuan itu sifatnya tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum kesusilaan dan dilarang oleh undang-undang.

4. Prestasi

Dengan dan ya persetujuan, maka timbullah kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Misalnya, pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyerahkan barang.

5. Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian perlu ditentukan, karena ada ketentuan undang-

undang bahwahnya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan kekuatan bukti. Bentuk tertentu biasanya berupa akta. Perjanjian itu dapat dibuat lisan, artinya dengan kata-kata yang jelas maksud dan tujuannya yang dipahami oleh para pihak (itu sudah cukup), kecuali jika para pihak menghendaki supaya dibuat secara tertulis (akta).

6. Syarat Perjanjian

Syarat-syarat tertentu dari perjanjian ini sebenarnya sebagai isi perjanjian, karena dari syarat-syarat itulah dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat tersebut biasanya terdiri dari syarat pokok yang akan menimbulkan hak dan kewajiban pokok, misalnya mengenai barangnya, harganya dan juga syarat pelengkap atau tambahan, misalnya mengenai cara pembayarannya, cara penyerahannya, dan sebagainya.

2.1.2. Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian akan dikatakan sah apabila memenuhi persyaratan; kesepakatan, kecakapan, hal tertentu, dan sebab yang diperbolehkan.

1. Kesepakatan

Kesepakatan berasal dari kata sepakat, artinya para pihak yang membuat perjanjian haruslah sepakat, seia-sekata mengenai apa yang diperjanjikan.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan

dengan tegas atau secara diam. Maka demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

2. Kecakapan

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

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

a. Orang-Orang Yang Belum Dewasa

Orang-orang yang dianggap belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin (Pasal 330 KUH Perdata), tetapi apabila seseorang berumur dibawah 21 tahun tetapi sudah kawin maka dianggap telah dewasa menurut hukum.

b. Orang Yang Ditaruh DiBawah Pengampuan

Orang yang dianggap dibawah pengampuan adalah:

1. Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya

c. Perempuan Yang Telah Kawin

Menurut pasal 1330 ayat (3) KUH Perdata dan Pasal 108 KUH Perdata perempuan yang telah kawin tidak cakap membuat suatu perjanjian.

Lain dari pada itu masih ada orang yang cakap untuk bertindak tetapi tidak berwenang untuk melakukan perjanjian, yaitu suami istri yang dinyatakan tidak berwenang untuk melakukan transaksi jualbeli yang satu kepada yang lain (Pasal 1467 KUH Perdata).

3. Suatu Hal Tertentu (adanya objek perjanjian)

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang dan nanti akan ada, misalnya jumlah, jenis dan bentuknya.

Berkaitan dengan hal tersebut benda yang dijadikan objek perjanjian harus memenuhi beberapa ketentuan, yaitu¹⁷:

- 1) Barang itu adalah barang yang dapat diperdagangkan.
- 2) Barang-barang yang digunakan untuk kepentingan umum antara lain, jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum, dan sebagainya tidaklah dapat dijadikan objek perjanjian,
- 3) Dapat ditentukan jenisnya, pasal 1334 menurut pasal kuh perdata menegaskan “suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung”.
- 4) Barang yang akan datang, Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan “barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Tetapi tidaklah

¹⁷Tutik, T.T., *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Penada Media Group, 2011, h. 226

diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk memintadiperjanjikan sesuatu hal mengenai warisan itu, sekalipun dengan sepakatnya orang yang nantinya akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok perjanjian itu, dengan tidak menngurangi ketentuan Pasal 169, 17, dan 178¹⁸”.

5) Suatu Sebab Yang Halal

Hal ini terdapat didalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” Maksudnya ialah meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apasaja, tetapi ada pengecualiannya, yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral, dan kesusilaan¹⁹

2.1.3 Asas-Asas Perjanjian

Dalam pembuatan perjanjian (kontrak) dikenal beberapa asas yang menjadi dasar dalam penyusunan dan pembuatan perjanjian (kontrak). Asas yang dimaksud antara lain:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak menyatakan setiap individu bebas untuk membuat suatu kontrak/perjanjian sesuai dengan maksud dan keinginannya sepanjang tidak bertentangan dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang tertera

¹⁸Tutik, T.T., *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Penada Media Group, 2011, h. 22

¹⁹Soeroso, R., *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, h. 14

dalam pasal 1320 KUH Perdata dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku²⁰.

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak Prancis. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tulisan dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.

Sebagaimana diketahui Code Civil Perancis mempengaruhi Burgelijk Wetboek Belanda, dan selanjutnya berdasarkan asas konkordasi maka Burgelijk Wetboek Belanda ini di adopsi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya²¹.

2. Asas Konsensualisme

Dalam hukum perjanjian juga berlaku suatu asas yang dinamakan konsensualisme. Perkataan ini berasal dari bahasa latin *consensus* yang berarti sepakat. Hal tersebut berarti bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang timbul sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan, atau dengan perkataan lain perjanjian itu sudah sah apabila sudah tercapai kata sepakat mengenai hal pokok dan tidak diperlukan suatu formalitas. Perjanjian ini juga dinamakan perjanjian konsensual.

Tidak berlebihan kiranya kalau disini di ketengahkan apa yang

²⁰Abd Thalib, *Perkembangan Hukum Kontrak Modern*, Pekanbaru: UIR Press, 2016, h.25-28

²¹Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*, Jakarta: Prenada Media, 2004, h.3

dinamakan perjanjian formil, yaitu perjanjian yang diharuskan secara tertulis seperti perjanjian perdamaian atau dengan akta notaris perjanjian menghibahkan benda tetap²².

3. Asas *pacta sunt servada*

Asas *pacta sunt servada* dalam perjanjian (kontrak) merupakan asas yang mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

“Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang”

Asas tersebut selaras dengan tujuan hukum yakni mewujudkan kepastian hukum. Perjanjian (kontrak) yang telah dibuat oleh para pihak yang bersepakat merupakan hal yang harus dihormati dan dipatuhi oleh para pihak yang bersepakat atau oleh pihak lainnya yang kemudian ikut terlibat dalam pelaksanaan kontrak tersebut, seperti pihak ketiga dan atau hakim berdasarkan ketentuan ini tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang telah disepakati oleh para pihak.

4. Asas itikad baik

Asas itikad baik dalam perjanjian terdapat didalam Pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Itikad baik (*good faith*) dari para pihak yang terlibat dalam kontrak merupakan salah satu hal yang sulit diukur dengan satu parameter tertentu.

²²Soeroso, R., *Perjanjian DiBawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafik, 2010, h. 16

Untuk itu itikad baik dari para pihak dalam melaksanakan suatu kesepakatan sebagaimana ditentukan dalam kontrak yang telah disepakati bersama.

Dalam praktik, berdasarkan asas itikad baik hakim memang menggunakan wewenang untuk mencampuri isi perjanjian, sehingga tampaknya itikad baik bukan saja harus ada pada pelaksanaan perjanjian, tetapi juga pada saat dibuatnya atau ditandatanganinya perjanjian²³.

Asas itikad baik ini, sebenarnya dikenal pula dalam hukum islam, hanya saja tidak disebutkan secara langsung dengan itikad baik, tapi lebih menekankan pada kejujuran. Hal ini dapat dilihat dari dua hadis Rasulullah Saw. yang artinya:

“Sesungguhnya para pedagang itu akan dibangkitkan pada hari kiamat sebagai pendurhaka, kecuali yang bertakwa kepada Allah, berbuat baik dan jujur.” (HR Tirmidzi); dan

“Ada tiga golongan manusia yang tidak akan diperhatikan oleh Allah pada hari kiamat.... “Lalu Rasulullah Saw. menyebutkan salah satunya ialah: „Orang yang melariskan dagangannya dengan sumpah palsu.” (HR Muslim dan Ashabus Sunan)²⁴.

5. Asas kepribadian

Asas kepribadian dalam perjanjian (kontrak) adalah asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan membuat kontrak hanya untuk kepentingan *persoon* itu sendiri.

²³Suharnoko,*Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*,Jakarta:PrenadaMedia,2004,h 4

²⁴Miru,A.,*Hukum Kontrak Bernuansa Islam*,Jakarta:PTRajagrafindoPersada,2012,h. 13

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 1315 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Ini berarti bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian adalah untuk dirinya sendiri.”

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1315 KUH Perdata tersebut di atas juga sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1350 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, perjanjian tidak dapat merugikan pihak ketiga, perjanjian tidak dapat memberikan keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam yang ditentukan dalam Pasal 1317”.

2.1.4. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian dikenal dengan tiga unsur, yaitu:²⁵

1. Unsur esensialia;
2. Unsur naturalia;
3. Unsur aksidentalialia.

Pada hakikatnya ketiga macam unsur dalam perjanjian tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Rumusan pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan

PERJANJIAN ” perjanjian –perjanjian tidak hanya mengikat untuk

²⁵Miru,A.,*Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta:PTRajagrafindo Persada,2012,h. 50

hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan,kebiasaan,atau undang-undang²⁶“.

Pasal ini menentukan bahwa dalam suatu perjanjian, para pihak tidak hanya terikat terhadap apa yang secara tegas disetujui dalam perjanjian tersebut, tetapi juga terikat oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Dengan demikian, yang mengikat para pihak dalam perjanjian adalah:²⁷

- a. Isi perjanjian
- b. Kepatutan
- c. Kebiasaan,dan
- d. Undang-undang.

1. Unsur Esensialia

Dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya. Unsur esensialia ini pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, defenisi, atau pengertian dari suatu perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli dibedakan dari perjanjian tukar menukar, karena jual beli menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan

²⁶Muljadi,K.,&Widjaja,G.,*Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta:PT Raja grafindo Persada, 2003, h. 84

²⁷Miru,A.,&Pati,S.,*Hukum Perikatan*, Jakarta:PT Raja grafindo Persada,2011,h.79

pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”

Sedangkan tukar-menukar menurut pasal 1541 kitab undang- undang hukum perdata adalah: suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”.

Dengan rumusan Pasal 1457 dan Pasal 1541 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata dapat kita tahu bahwa jual beli dibedakan dari tukar menukar dalam wujud pembayaran harga. Selain itu dapat dikatakan bahwa seluruh ketentuan mengenai jual beli, yang berhubungan dengan penyerahan kebendaan yang dijual atau dipertukarkan adalah sama. Hal ini dapat dilihat dari rumusan Pasal 1542 dan Pasal 1546 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “segala sesuatu yang dapat dijual, dapat pula jadi pokok perjanjian tukar- menukar.” (Pasal 1542),”untuk lain-lainnya, aturan- aturana tentang perjanjian jual beli berlaku terhadap perjanjian tukar- menukar.”(Pasal 1546).

Jadi jelas bahwa unsur *esensialia* adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, 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. Dan oleh karena itu maka unsur *esensialia* ini pula menjadi pembeda antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mempunyai unsur *esensialia* yang berbeda

satu dengan yang lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri, yang berbeda satu dengan yang lainnya.

Seperti telah disinggung diatas,bahwa di dalam praktek dunia usaha dewasa ini berkembangdemikian banyak perjanjian di luaryang diatur dlam kitab undang-undang hukum perdata.dari sekian banyak yang diatur dalam kitab undang-undang hukum perdata ,yang kerap kali disebut dengan perjanjian tidak bernama tersebut,dalam pandangan penulis dapat digolongkan ke dalm tiga golongan besar:

- 1) Perjanjian yang secara prinsip masih mengandung unsur *esensialia* dari salah satu perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya perjanjian pemberian kredit oleh perbankan, yang mengandung unsur-unsur esensialia dari perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Terhadap jenis perjanjian ini, maka tentunya ketentuan yang berlaku dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sejauh ketentuan tersebut tidak boleh disimpangi dan atau mengandung ketentuan-ketentuan yang tidak diatur secara khusus atau berbeda oleh para pihak, adalah mengikat bagi para pihak.

Perjanjian yang mengandung kombinasi dari unsur-unsur esensialia dari dua atau lebih perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, misalnya perjanjian sewa beli, yang mengandung baik unsur-unsur esensialia jual beli yang diatur dalam Bab V Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maupun sewa

menyewa yang diatur dalam bab VII kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Untuk perjanjian-perjanjian jenis ini, maka kita harus jeli untuk melihat unsur *esensialia* mana yang paling dominan, yang sebenarnya menjadi tujuan diadakannya perjanjian ini, untuk kemudian dapat menentukan secara pasti ketentuan-ketentuan memaksa manyan diatur didalam kitab undang-undang hukum perdata yang dapat dan harus diterapkan untuk tiap-tiap perjanjian , serta ketentuan mana dalam kitab undang-undang hukum perdata yang boleh disampingi serta diatur secara berbeda oleh para pihak. dalam perjanjian sewa, misalnya tujuan para pihak adalah untuk mengadakan jual beli, namun demikian karena pembayaran dilakukan secara cicilan, maka saat peralihan hak milik atas kebendaan yang disewa beli baru dilaksanakan pada saat pihak yang menyewa beli melakukan pembayaran sewa beli terakhir. Jadi yang berbeda di sini adalah saat peralihan hak milik.

- 2) Perjanjian yang sama sekali tidak mengandung unsur-unsur *esensialia* dari perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seperti misalnya perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi atau yang lebih populer dengan nama Financial Lease. Meskipun dalam perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi ini, diatur mengenai sewa menyewa, dan opsi untuk membeli kebendaan yang disewa guna usahakan dengan hak opsi, namun jika dilihat dari sifat transaksi sewa guna usaha secara keseluruhan, transaksi ini tidak

mengandung unsur sewa menyewa maupun jual beli, melainkan lebih merupakan suatu bentuk pembiayaan diluar lembaga perbankan. Jadi dalam hal ini harus dapat ditentukan terlebih dahulu unsur-unsur esensialia dari perjanjian ini, baru kemudian dapat kita kembangkan untuk mencari dan menentukan secara tepat kapan wanprestasi tersebut, serta bagaimana menegakkan kembali kewajiban debitor yang sebenarnya terhadap kreditor tanpa merugikan kepentingan kantor.

1. Unsur Naturalia dalam Perjanjian

Unsur naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur esensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cata tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat dari jual beli menghendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolelir suatu bentuk jual beli, dimana penjual tidak mau menanggung cacat-cacat tersembunyi dari kebendaan yang dijual olehnya. Dalam hal ini, maka berlakulah ketentuan dari Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, melainkan juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.”

Dalam perjanjian sewa guna usaha dengan hak opsi. Sebagai suatu

bentuk perjanjian, unsur-unsur esensialnya berada diluar perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka perjanjian yang mengatur mengenai sewa guna usaha dengan hak opsi dapat menyimpangi ketentuan yang mewajibkan pemberi sewa guna usaha dengan hak opsi untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi, meskipun dalam perjanjian sewa guna hak opsi tersebut diatur pula opsi untuk membeli dari pihak penyewa guna usaha dengan hak opsi.

2. Unsur Aksidentalita Dalam Perjanjian

Unsur aksidentalita 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 hakekatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak. Misalnya dalam jual beli adalah ketentuan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual atau dibeli.

Dalam kaitannya dengan klausula baku yang diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Perlindungan Konsumen No.8 Tahun 1999, yang telah diberikan di atas, dapat pula dikemukakan bahwa klausula baku yang ditetapkan dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen tersebut adalah ketentuan yang merupakan unsur aksidentalita dalam tiap-tiap perjanjian penjualan barang dan atau penyerahan jasa dan atau hubungan hukum pelaku usaha-konsumen

sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tersebut²⁸

2.1.5 Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Dalam Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, suatu perjanjian memiliki 14 (empat belas) jenis, diantaranya adalah²⁹ :

1) Perjanjian Timbal Balik Dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Contoh dari perjanjian timbal balik antara lain:

- a) Perjanjian jual beli (*koop en verkoop*), yaitu suatu persetujuan antara dua pihak, dimana pihak ke satu berjanji akan menyerahkan suatu barang dan pihak kedua akan membayar harga yang telah disetujui. Syarat-syarat jual beli ialah: (1) harus antara mata uang dan barang; (2) barang yang dijual adalah milik sendiri; dan (3) jual beli bukan antara suami-istri yang masih dalam ikatan perkawinan.
- b) Perjanjian tukar-menukar (*Ruil*, KUH Perdata Pasal 1541 dan seterusnya), yaitu suatu perjanjian antara dua pihak, dimana pihak satu akan menyerahkan suatu barang begitupun dengan pihak lainnya;
- c) Perjanjian sewa menyewa (*Huur en verhuur*, KUH Perdata Pasal 1548 dan seterusnya), yaitu suatu perjanjian dimana pihak I (yang

²⁸Muljadi, K., & Widjaja, G., *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010, h. 85-90

²⁹Tutik, T. T., *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011, h. 230-234

menyewakan) memberi izin dalam waktu tertentu kepada pihak II (si penyewa) untuk menggunakan barangnya dengan kewajiban pihak II membayar sejumlah uang sewanya.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah, hadiah dan lainnya. Pihak yang satu berkewajiban menyerahkan benda yang menjadi objek perikatan, dan pihak lainnya berhak menerima benda yang diberikan itu.

2) Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas beban

Perjanjian percuma adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi pemberi sendiri. Dengan demikian, pada perjanjian ini hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah.

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasi dapat berupa kewajiban pihak lain, ataupun pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya, X menyanggupi memberikan kepada Y sejumlah uang, jika Y menyerahkan-lepaskan suatu barang tertentu kepada X.

3) Perjanjian Bernama (Benoemd) dan Tidak Bernama (Onbenoemde Overeenkomst)

Perjanjian bernama termasuk dalam perjanjian khusus, yaitu

perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya, bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberinama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Misalnya, jual beli, sewa menyewa, dan lainnya. Perjanjian bernama jumlahnya terbatas dan diatur dalam Bab V sampai Bab XVIII KUH Perdata.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas dan nama disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerjasama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan, dan lainnya. Perjanjian tidak bernama tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi lahirnya didalam masyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak.

Tidak selalu dengan pasti untuk menyatakan apakah suatu perjanjian itu merupakan perjanjian bernama atau tidak bernama, karena ada perjanjian-perjanjian yang mengandung berbagai unsur sehingga sulit mengklasifikasikan.

4) Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatior

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatior.

Perjanjian obligatior adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan. Artinya, sejak terjadi perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual

berkewajiban menyerahkan barang.

Pentingnya pembedaan ini adalah untuk mengetahui apakah dalam perjanjian itu ada penyerahan sebagai realisasi perjanjian, dan penyerahan itu sah menurut hukum atau tidak.

5) Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Rill

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUH Perdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUH Perdata).

Perjanjian rill adalah perjanjian di samping ada persetujuan kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya. Misalnya, jual beli barang bergerak (Pasal 1754 KUH Perdata), perjanjian penitipan (Pasal 1694 KUH Perdata), pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata), dan Lain-lain. Perbedaan antara perjanjian konsensual dan riil ini adalah sisa dari hukum Romawiyanana untuk perjanjian-perjanjian tertentu diambil alih oleh Hukum Perdata (BW).

6) Perjanjian Publik

Perjanjian publik adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya di kuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Di antara keduanya terdapat hubungan atasan dan bawahan. Jadi tidak berada dalam kedudukan yang sama, misalnya perjanjian ikatan dinas.

7) Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa menyewa) tapi juga menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan. Terhadap perjanjian campuran itu ada berbagai paham. *Pertama*, bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada. *Kedua*, ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan.

Dalam Hukum Perikatan bentuk perjanjian dapat juga dibedakan menjadi dua macam, yaitu : *Pertama*, Perjanjian Tak Tertulis/Lisan, yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan parapihak) dan kedua, perjanjian tertulis yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan meliputi:

- 1) Perjanjian dibawah tangan, yaitu perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.
- 2) Perjanjian dengan saksi notaris, yakni perjanjian yang diandatangani oleh para pihak yang bersangkutan dan dilegalisasi oleh notaris.
- 3) Perjanjian yang dilakukan dihadapan notaris, yaitu perjanjian dalam bentuk akta notaris.

2.1.6 Berakhirnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata, berakhirnya atau hapusnya perjanjian karena hal-hal sebagai berikut:

1. Pembayaran

Pembayaran yaitu jika kewajibannya terhadap perikatan itu telah dipenuhi (Pasal 1382 KUH Perdata). Pembayaran yang dimaksud pada bagian ini berbeda dari istilah pembayaran yang dipergunakan dalam percakapan sehari-hari, karena pembayaran dalam pengertian sehari-hari harus dilakukan dengan menyerahkan uang sedangkan menyerahkan barang selain uang tidak disebut sebagai pembayaran, tetapi pada bagian ini yang dimaksud dengan pembayaran adalah segala bentuk pemenuhan prestasi³⁰.

Yang dimaksud dari pembayaran dari segi bentuk pemenuhan prestasi ialah setiap tindakan, pemenuhan prestasi, walaupun bagaimanapun sifat dari prestasi itu baik penyerahan barang oleh penjual, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Pada umumnya dengan dilakukan pembayaran, perikatan menjadi hapus, tetapi adakalanya bahwa perikatannya tetap ada dan pihak ketiga menggantikan kedudukan kreditor semula (subrogasi, pasal 1400 KUH perdata).

Dalam subrogasi apabila piha melunasi hutang seorang debitor kepada kreditornya yang asli, maka lenyaplah hubungan antara debitor dengan kreditor asli. Dengan pembayaran itu maka perikatan itu sendiri tidak lenyap, tetapi yang terjadi adalah pergeseran kedudukan kreditor kepada orang lain. Subrogasi dapat lahir karena perjanjian maupun karena undang-

³⁰Soeroso, R., Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, h. 29

undang. Subrogasi karena perjanjian terjadi antara kreditor dengan pihak ketiga atau debitor dengan pihak ketiga³¹.

2. Penawaran Pembayaran Tunai,

Diikuti Oleh Penyimpanan Atau Penitipan Apabila seorang kreditor menolak pembayaran yang dilakukan oleh debitor, debitor dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas uangnya, dan jika kreditor masih menolak, debitor dapat menitipkan uang atau barangnya di pengadilan.

Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan uang atau barang di pengadilan, membebaskan debitor dan berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu di lakukan berdasarkan undang-undang, dan apa yang dititipkan itu merupakan atas tanggungan si kreditor.

3. Pembaruan Utang

Pembaruan utang pada dasarnya merupakan penggantian objek atau subjek kontrak lama dengan objek atau subjek kontrak yang baru. Hal initerdapat di dalam pasal 1334 sampai dengan pasal 1424 kitab undang-undang hukum perdata.

4. Perjumpaan utang atau kompensasi

Perjumpaan utang atau kompensasi ini terjadi jika antara dua pihak saling berutang antara satu dan yang lain sehingga apabila utang tersebut masing-masing diperhitungkan dan sama nilainya, kedua belah pihak akan bebas dari utangnya.

³¹Tutik, T. T., Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional, Jakarta: Kencana Purnada Media Group, 2011, h. 245

Perjumpaan utang ini terjadi secara hukum walaupun hal ini tidak diketahui oleh si debitur. Perjumpaan ini hanya dapat terjadi jika utang tersebut berupa utang atau barang habis karena pemakaian yang sama jenisnya serta dapat ditetapkan dan jatuh tempo.

Walaupun telah disebutkan bahwa utang tersebut harus sudah jatuh tempo untuk dapat dijumpakan, namun dalam hal terjadi penundaan pembayaran, tetap saja dapat dilakukan perjumpaan utang.

5. Percampuran utang

Apabila kedudukan kreditor dan debitur berkumpul pada satuorang, utang tersebut hapus demi hukum. Dengan demikian, percampuran utang tersebut juga dengan sendirinya menghapuskan tanggung jawab penanggung utang. Namun sebaliknya, apabila percampuran utang terjadi pada penanggung utang, tidak dengan sendirinya menghapuskan utang pokok. Demikian pula percampuran utang terhadap salah seorang dari piutang tanggung-menanggung tersebut tidak dengan sendirinya menghapuskan utang kawan-kawan berutangnya.

6. Pebebasan hutang

Pembebasan utang bagi kreditor tidak dapat dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan, karena jangan sampai utang tersebut sudah cukup lama tidak ditagih, debitur menyangka bahwa terjadi pembebasan utang. Dengan pengembalian sepucuk tanda piutang asli secara sukarela oleh kreditor, maka, hal itu sudah merupakan suatu bukti tentang pembebasan utangnya bahkan terhadap orang lain yang turut berutang secara tanggung-

menanggung. Mengenai pembebasan utang juga terdapat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni didalam Pasal 1438 sampai dengan Pasal 1443.

7. Musnahnya Barang Yang Terutang

Jika suatu barang tertentu yang dijadikan objek perjanjian musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, hapuslah perikatannya, kecuali kalau hal tersebut terjadi karena kesalahan debitur atau debitur telah lalai menyerahkan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Walaupun debitur lalai menyerahkan objek perjanjian tersebut, asal tidak menanggung kejadian-kejadian tidak terduga tetap juga dapat dibebaskan, jika barang tersebut akan tetap musnah dengan cara yang sama di tangan kreditor seandainya objek perjanjian tersebut diserahkan tepat waktu.

8. Kebatalan Atau Pembatalan

Kebatalan atau batal demi hukum suatu kontrak terjadi jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya kontrak, yaitu “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”. Jadi, apabila kontrak itu objeknya tidak jelas atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan maka kontrak tersebut batal demi hukum.

Pembatalan kontrak sangat terkait dengan pihak yang melakukan kontrak, dalam arti apabila pihak yang melakukan kontrak tersebut tidak cakap menurut hukum, baik itu karena belum cukup umur 21 tahun atau karena di bawah pengampuan, kontrak tersebut dapat dimintakan

pembatalan oleh pihak yang tidak cakap tersebut, yaitu apakah diwakili oleh wali atau pengampunya, atau setelah dia sudah berumur 21 tahun atau sudah tidak di bawah pengampuan.

Walaupun terdapat ketentuan sebagaimana disebutkan di atas, ketentuan tersebut tidak berlaku dalam hal perikatan tersebut diterbitkan dari suatu kejahatan atau pelanggaran atau dari suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, demikian pula dalam hal perjanjian yang dilakukan oleh di bawah umur dalam perjanjian perkawinan dan perjanjian perburuhan, meskipun tetap memperhatikan ketentuan yang terkait dengan perkawinan dan perburuhan tersebut. akibat hukum yang timbul dalam pembatalan perjanjian hibah terdiri dari beberapa unsur, yakni:

1. Jika hibah yang diberikan oleh pemberi hibah semasa hidupnya melanggar legitieme portie ahli waris legitimaris sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 913 KUHPerdota.
2. Jika hibah diberikan oleh si pemberi hibah kepada si penerima hibah atau pihak yang dilarang menurut Undang-Undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1676 KUHPerdota.
3. Hibah yang telah memenuhi ketentuan pasal 1688, KUH Perdata menyatakan bahwa suatu hibah tidak dapat ditarik

Kembali maupun dihapuskan kecuali dalam hal-hal yang tercantum dalam Pasal 1688 KUHPerdota, yaitu:

- a. Karena tidak dipenuhinya syarat-syarat penghibahan oleh si penerima hibah.

- b. Apabila si penerima hibah telah bersalah melakukan atau membantu melakukan suatu usaha kejahatan. Misalnya: pembunuhan, penipuan, kejahatan atas diri si penghibah.
- c. Apabila si penerima hibah menolak memberikan nafkah atas diri si penghibah, saat penghibah itu jatuh miskin.”

Demikian halnya apabila orang yang belum dewasa telah diwakili oleh walinya atau orang yang di bawah pengampuan telah diwakili oleh pengampunya untuk keperluan atau kemanfaatan anak yang di bawah umur atau orang yang di bawah pengampuan tersebut, dianggaplah ia melakukan perjanjian dalam keadaancakap, sehingga apabila ia akan menuntut ganti rugi atas kerugian yang dialami, ia hanya dapat menuntut kepada walinya atau pengampunya, jika ada alasan untuk itu.

Di samping karena kebelum dewasa atau karena di bawah pengampuan, pihak yang melakukan perjanjian juga dapat meminta pembatalan perjanjian atau kontraknya jika kontraknya tersebut dibuat karena adanya paksaan, kekhilafan/kesesatan, atau penipuan. Hal ini berarti bahwa pembatalan kontrak itu berakibat dipulihkannya keadaan sebagaimana sebelum terjadinya kontrak.

Pembatalan perjanjian dan pengambilan kepada keadaan semula bagi orang yang tidak cakap melakukan kontrak hanya dapat dilakukan selama barang tersebut masih ada pada pihak lawan atau pihak lawan tersebut telah memperoleh manfaat darinya atau berguna bagi kepentingannya.

Pembatalan kontrak sebagaimana disebutkan diatas, dapat pula disertai dengan tuntutan penggantian biaya rugi dan bunga jika ada alasan untuk itu.

Waktu pembatalan perjanjian dengan alasan-alasan sebagaimana telah disebutkan di atas adalah 5 (lima) tahun yang di hitung berdasarkan

- a. Dalam hal sebelum dewasa, dihitung sejak atau tanggal kedewasaan;
- b. Dalam hal pengampunan, dihitung sejak pencabutan pengampunan
- c. Dalam hal paksaan, sejak paksaan itu berakhir
- d. Dalam hal kekhilafan, sejak diketahuinya kekhilafan itu dalam hal penipuan, sejak diketahuinya penipuan itu
- e. Dalam hal perbuatan debitur yang merugikan kreditor, sejak adanya kesadaran yang diperlukan untuk pembatalan itu ada.

Jangka waktu sebagaimana disebutkan di atas hanya berlaku sebagai alasan tuntutan pembatalan, tetapi dalam hal di ajukan sebagai pembelaan atau tangkisan tentang adanya pembatalan, tidak dibatasi oleh jangka waktu.

Jangka waktu itu untuk mengajukan gugatan pembatalan sebagaimana disebutkan di atas akan gugur manakala pihak yang mengetahuinya adanya alasan untuk membatalkan kontraknya tersebut tidak menggunakan haknya untuk mengajukan pembatalan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun tersebut.

9. Berlakunya Syarat Batal

Hapusnya perikatan yang diakibatkan oleh berlakunya syarat batal berlaku jika kontrak yang dibuat oleh para pihak dibuat dengan syarat

tagguh atau syarat batal. Karena apabila kontrak tersebut dibuat dengan syarat tagguh dan ternyata syarat yang dijadikan syarat penangguhan tersebut tidak terpenuhi, kontrak tersebut dengan sendirinya batal.

Demikian pulak kontrak yang dibuat dengan syarat batal, apabila syarat batal tersebut terpenuhi, kontrak tersebut dengan sendirinya telah batal yang berarti mengakibatkan hapusnya kontrak tersebut.

10. Daluwarsa

Daluwarsa atau lewat waktu juga dapat mengakibatkan hapusnya kontrak antara para pihak. Hal ini diatur dalam BW Pasal 1967 dan seterusnya.

2.2. Tinjauan Umum Tentang Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Di Desa Pasir Utama Kecamatan Rambah Hilir.

2.2.1. Pengertian Hibah

Hibah berdasarkan KUH Perdata sebetulnya masuk dalam buku III dari KUH Perdata tentang Hukum perikatan dan merupakan salah satu jenis perjanjian. Namun karena hibah merupakan suatu jenis perjanjian sepihak, dan objek yang dihibahkan adalah harta kekayaan atau benda (kebendaan), maka pembahasan mengenai hibah dimasukkan dalam bagian hukum kebendaan.

Di masa dulu pemberian tanah hibah masih kurang sekali yang membuat akta hibah di karenakan adanya sikap saling percaya dan mengutamakan prinsip-prinsip saling kekeluargaan. Namun, dimasa sekarang penyebab utamamasyarakat tidak membuat akta hibah ialah karena

kebanyakan dari masyarakat memandang bahwa membuat akta hibah itu memerlukan waktu yang lama, membutuhkan dana yang besar, dan repot dalam pengurusannya. Sehingga, dapat memicu terjadinya konflik mengenai tanah³².

Penghibahan adalah suatu persetujuan, dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang menerima barang itu. Perjanjian hibah diatur dalam Pasal 1666 s.d. Pasal 1693 KUH Perdata.

Mengenai ketentuan-ketentuan umum tentang hibah terdapat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut :

Pasal 1666

“Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya dengan Cuma-Cuma dan dengan tidak dapat di tarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan di penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.”

Pasal 1667

“Hibah hanyalah dapat mengenai benda-benda yang sudah ada. Jika hibah itu meliputi benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari, maka sekedar mengenai itu hibahnya adalah batal.”

Pasal 1668

“Si penghibah tidak boleh memperjanjikan bahwa ia tetap berkuasa

³²S,N.H.(N.D.), Retrieved From [Http://Repositori.Uin-Alauddinm.Ac.Id/3294/1/Skripsi.Pdf](http://Repositori.Uin-Alauddinm.Ac.Id/3294/1/Skripsi.Pdf)

untuk menjual atau memberikan kepada orang lain suatu benda yang termasuk dalam hibah, hibah yang semacam itu, sekedar mengenai benda tersebut, dianggap batal”.

Pasal 1669

“Adalah diperbolehkan kepada si penghibah untuk memperjanjikan bahwa ia tetap memiliki kenikmatan atau nikmat hasil benda-benda yang dihibahkan, baik benda-benda bergerak maupun benda-benda tak bergerak atau bahwa ia dapat memberikan kenikmatan atau nikmat hasil tersebut kepada seorang lain, dalam hal mana harus diperhatikan ketentuan-ketentuan dari bab kesepuluh Buku kedua Kitab Undang-undang ini.”

Pasal 1670

“Suatu hibah adalah batal, jika dibuat dengan syarat bahwa si penerima hibah akan melunasi utang-utang atau beban-beban lain, selain yang dinyatakan dengan tegas di dalam akta hibah sendiri atau di dalam suatu daftar yang ditempelkan padanya.”

Pasal 1671

“Si penghibah boleh memperjanjikan bahwa ia akan memakai sejumlah uang dari benda-benda yang dihibahkan. Jika ia meninggal dengan tidak memakai jumlah uang tersebut, maka apa yang dihibahkan tetap untuk seluruhnya pada si penerima hibah.”

Pasal 1672

Si Penghibah Dapat Memperjanjikan Bahwa Ia Tetap Berhak Mengambil Kembali Benda-Benda Yang Telah Diberikannya, Baik Dalam

Halnya Si Penerima Hibah Beserta Turun-Turunannya Akan Meninggal Terlebih Dahulu Dari Pada Si Penghibah Tetapi Ini tidak dapat diperjanjikan salin hanya untuk penetingan si penghibah sendiri.”

Pasal 1673

“Akibat dari hak untuk mengambil kembali ialah bahwa segala pengasingan benda-benda yang telah dihibahkan di batalkan, sedangkan benda-benda itu kembali kepada si penghibah, bebas dari segala beban dan hipotik yang telah diletakkan di atasnya sejak saat penghibahan.”

Pasal 1674

“Jika terjadi sutau penghukuman untuk menyerahkan suatu barang, yang telah dihibahkan, kepada seorang lain, maka si penghibah tidak diwajibkan menanggung.”

Berdasarkan penjabaran diatas, dapat di simpulkan unsur- unsur pengertian hibah :

- a. Hibah merupakan perjanjian yang dilakukan secara sepihak, serta cuma-cuma, artinya pihak penerima hibah memiliki kontra prestasi
- b. Objek dari perjanjian hibah ialah segala bentuk harta benda milik pihak pemberi hibah, baik itu berwujud, tidak berwujud, benda tetap, benda bergerak, maupun segala macam piutang penghibah
- c. Dalam perjanjian hibah, pihak pemberi hibah mempunyai niat untuk memberi harta benda miliknya dengan tujuan keuntungan pihak penerima hibah.
- d. Hibah yang telah dilaksanakan tidak dapat ditarik kembali.

- e. Pelaksanaan hibah harus dilakukan pada saat pihak pemberi hibah masih hidup.
- f. Hibah terhadap benda tidak bergerak (tanah) harus dilakukan dengan akta notaris.

2.2.2. Subjek Dan Objek Hibah

Pihak yang terkait dalam hibah adalah penghibah (pemberi hibah) dan yang menerima hibah (penerima hibah). Karena menurut KUH Perdata Hibah merupakan salah satu jenis perjanjian, maka syarat-sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata tentu saja harus berlaku, yakni³³ :

- Kesepakatan
- Kecakapan
- Suatu hal tertentu
- Sebab yang halal

Syarat (1) dan (2) merupakan syarat subjektif yang kalau tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan syarat (3) dan (4) merupakan syarat objektif yang kalau tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Pada prinsipnya, setiap orang dapat menjadi subjek dari persetujuan hibah, kecuali orang dewasa tetapi tidak mampu (gila), anak-anak dibawah umur.

³³Asyhadie, Z., *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (Bw), Hukum Islam Dan Hukum Adat*, Depok: PT Raja grafindo Persada, 2018, h. 215

Anak dibawah umur dianggap tidak kuasa memberi hibah, mereka dianggap belum mampu untuk melakukan perjanjian ataupun termasuk hibah, serta penghibahan yang dilakukan antara suami dan istri, suami dan istri tidak boleh menjadi subjek persetujuan hibah. Karena pemberian hibah antara suami istri yang terkait dalam perkawinan adalah terlarang. Maksud pelarangan ini jelas, untuk melindungi pihak ketiga yang mempunyai tagihan kepada salah seorang di antara suami istri tersebut.

Di samping itu, dalam beberapa ketentuan KUH Perdata disebutkan syarat adanya perjanjian hibah, yaitu;

- a. Perjanjian hibah hanya dapat dilakukan antara orang yang masih hidup (Pasal 1666 ayat (2) KUH Perdata)
- b. Perjanjian hibah hanya dibolehkan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibahan terjadi (Pasal 1667 KUH Perdata); dan
- c. Perjanjian hibah harus dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUH Perdata).

Pada prinsipnya perjanjian hibaah tidak dapat dicabut dan dibatalkan oleh pemberi hibah, namun ada tiga pengecualiannya, yaitu³⁴ :

- a. Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dapat dipenuhi oleh penerima hibah
- b. Jika orang yang dberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain, atas diri

³⁴Asyhadie,Z.,*Hukum Keperdataan*(Dalam Perspektif Hukum Nasional,Kuh Perdata(Bw), *Hukum Islam Dan Hukum Adat*, Depok: PT Raja grafindo Persada, 2018, h. 217

penghibah (pemberi hibah)

- c. Jika penerima hibah jatuh miskin, sedangkan penerima hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya (Pasal 1688 KUH Perdata)

Objek hibah merupakan benda atau barang yang diperjanjikan untuk diberikan atau diserahkan secara cuma-cuma di dalam perjanjian hibah. Menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata barang dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. Barang Tidak Bergerak

Berdasarkan Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa kebendaan tidak bergerak adalah :

- a. Tanah perkarangan dan apa yang didirikan di atasnya.
- b. Penggilingan, kecuali yang dibicarakan dalam Pasal 510.
- c. Pohon-pohon dan tanaman ladang, yang dengan akarnya menancap dalam tanah, buah-buah pohon yang belum dipetik, demikianpun barang-barang tambang seperti: batu bara, sampah bara dan sebagainya, selama benda-benda itu belum terpisah dan di gali dari tanah,
- d. Kayu tebang dari kehutan-hutanan dan kayu dari pohon-pohon yang berbatang tinggi, selama kayu-kayuan itu belum dipotong.
- e. Pipa-pipa dan got-got yang diperuntukkan guna menyalurkan air dari rumah atau perkarangan, dan pada umumnya segala apa yang tertancap dalam perkarangan atau terpaku dalam bangunan rumah.

2. Barang Bergerak

Barang bergerak merupakan benda yang menurut "sifatnya" bergerak

arti benda itu dapat dipindah atau dipindahkan dari satu tempat ke tempat yang lainnya³⁵,tanpa mengubah wujud,bentuk dan kegunaan bagi benda tersebut sebagai satu kesatuan,adapun benda bergerak yang tidak berwujud yakni segala hak atau penagihan atas barang tidak bergerak

3. Cara-cara Hibah

Dalam KUH Perdata ditentukan bahwa hibah boleh dilakukan di depan notaris dengan suatu akta, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687 KUH Perdata yang menyangkut penghibahan terhadap benda-benda bergerak. Jika ketentuan penghibahan yang harus dilakukan di depan notaris ini tidak diindahkan maka penghibahan tersebut dinyatakan batal demi hukum.

Hibah yang diberikan kepada seorang wanita yang masih bersuami tidak diterima, sedangkan hibah kepada anak-anak di bawah umur yang masih berada dibawah kekuasaan orangtua, harus diterima oleh orang yang menjalankan kekuasaan orang tua itu. Hibah kepada anak-anak di bawah umur yang masih di bawah perwalian atau kepada orang yang ada di bawah pengampuan, harus diterima oleh wali atau pengampunya yang telah diberikuasa oleh Pengadilan Negeri.

4. Pencabutan dan Pembatalan Hibah

Adapun barang yang sudah dihibahkan tidak boleh diminta kembalikecuali hibah orangtua kepada anaknya yang diriwayatkan dari Ibnu

³⁵Tutik,T.T.,*Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*,Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2011, h.147

Umar dan Ibnu Abbas r.a , Nabi Saw. bersabda, yang artinya : “Haram bagi seorang Muslim memberi sesuatu kepada orang lain kemudian memintanya kembali, kecuali pembayaran ayah kepada anaknya.”

Menurut KUH Perdata suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut³⁶ :

- Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah
- Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah; dan
- Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya.

5. Perjanjian Hibah Dibawah Tangan

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Didalam sebuah perjanjian terdapat perjanjian yang tertulis maupun lisan, dalam hal perjanjian tertulis terdapat perjanjian yang ditulis diatas sebuah kertas yang dilakukan tanpa dihadapan pejabat yang berwenang (perjanjian di bawah tangan), maupun dihadapan pejabat yang berwenang yang tertuang didalam sebuah akta (akta autentik).

Keistimewaan akta autentik adalah merupakan suatu alatbukti yang sempurna, artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada

³⁶Asyhadie,Z.,*Hukum Keperdataan* (Dalam Perspektif Hukum Nasional,Kuh Perdata(Bw), *Hukum Islam Dan Hukum Adat*, Depok: PT Raja grafindo Persada, 2018, h. 222

hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di Dalam akta merupakan yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Di dalam perjanjian dibawah tangan, perjanjian tersebut dibuat oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, apabila para pihak yang menandatangani surat perjanjian tersebut mengakui dan tidak menyangkal tandatangannya, tidak menyangkal isi dan apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta autentik atau resmi. Pasal 1875 KUH Perdata menyatakan bahwa:

“Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.”

Dari apa yang terurai diatas maka dengan singkat dapat diketahui bahwa pokok-pokok perbedaan antara akta autentik dan perjanjian di bawah tangan adalah sebagai berikut³⁷ .

Akta autentik (Pasal 1868 KUH Perdata):

³⁷Soeroso,R.,Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, h. 7-9

- a) Akta autentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang.
- b) Harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang
- c) Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, dan dasar hukumnya.
- d) Kalau kebenarannya disangkal, maka si penyangkal harus membuktikan ketidak benarannya

Ada pun perjanjian dibawah tangan:

- a) Tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas
- b) Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan
- c) Apabila diakui oleh penandatanganan atau tidak disangkal, akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama halnya seperti akta autentik
- d) Tetapi bila kebenarannya disangkal, maka pihak yang mengajukan sebagai bukti yang harus membuktikan kebenarannya (melalui bukti atau saksi- saksi).

Perjanjian hibah di bawah tangan merupakan hibah yang dilaksanakan tanpa adanya akta autentik atau dilakukan hanya di bawah tangan, dalam hukum perdata hibah haruslah dilakukan dengan suatu akta notaris, terdapat didalam Pasal 1682 yang berbunyi “Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam pasal 1687, dapat atas ssancaman batal, dilakukan selainnya dengan suatu akta notaris, yang aslinya disimpan oleh notaris itu.”

Namun tidak semua hibah wajib di lakukan dengan akta autentik, ada

beberapa hibah yang tidak memerlukan akta autentik seperti benda bergerak yakni hadiah berupa barang misalnya komputer, perabotan rumah tanggadan lainnya,dalam hibah yang wajib dilakukan dalam akta autentik ialah hibah terhadap benda tidak bergrak seperti tanah.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis merupakan penelitian yuridis empiris yaitu penelitian hukum sosiologis dan juga dapat disebut dengan penelitian lapangan, yang akan diteliti yakni penelitian tentang Tinjauan Yuridis Perjanjian Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Di Desa Pasir Utama Kecamatan Rambah Hilir.

Adapun sifat dari pada penelitian ini yaitu bersifat deskriptif yaitu menggambarkan tentang Perjanjian Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Di Desa pasir utama Kecamatan Rambah Hilir.

3.2 Lokasi Penelitian

Adapun lokasi penelitian ini dilakukan yaitu di wilayah Desa Pasir Utama Kecamatan Rambah Hilir sebagai objek penelitian disebabkan informasi melalui prasarvei yang dilakukan oleh peneliti memiliki keganjalan dimana surat hibah dilakukan hanya dibawah tangan tanpa dilakukan dihadapan notaris, dan beberapa masyarakat disekitar melakukan hal yang sama.

3.3 Data dan Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian hukum empiris yaitu yang terdiri dari data primer dan dan sekunder. Data primer diperoleh dengan menggunakan obversasi, wawancara.

Sedangkan Data Sekunder Metode Pengumpulan Datanya Dilakukan Dengan Cara Membaca Diperpustakaan Atau Literatur Serta Mengutip Yang Mempunyai Hubungan Dengan Permasalahan Penelitian³⁸.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang didapatkan melalui data lapangan yakni di lokasi penelitian melalui masyarakat yang tak lain ialah responden sehingga data primer dapat dikatakan hasil penelitian empiris.

b. Data Sekunder

Data sekunder ialah data yang didapatkan dari peraturan baku seperti peraturan perundang-undangan serta hasil pemikiran ilmiah seperti literature dan juga pendapat para ahli yang berkaitan dengan penelitian ini.

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari aturan dasar seperti perundang-undangan, putusan pengadilan atau yurisprudensi. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat menjalankan aturan yang artinya mempunyai kekuatan hukum³⁹.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder terdiri dari bahan hukum yang dapat memberikan deskripsi terhadap bahan hukum primer.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang dapat memberikan

³⁸Ishaq, H., *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta, 2017, h. 73

³⁹Repository. Umy. Ac. Id. (N.D.). Retrieved From [Http://Repository.Umy.Ac.Id/Bitstream/Handle/123456789/10138/Bab%20iii.Pdf](http://Repository.Umy.Ac.Id/Bitstream/Handle/123456789/10138/Bab%20iii.Pdf)

penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, bahan hukum tersebut ialah internet.

3.4 Responden Populasi Dan Sampel

Adapun yang menjadi responden dalam penelitian ini:

Tabel 3.1

Daftar Responden populasi dan sampel

No	Responden	Populasi	Sampel
1	1	Penerima Hibah	1
2	5	Saksi	3
Jumlah	6		4

3.5 Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data dapat diperoleh melalui wawancara untuk mendapatkan keterangan-keterangan secara lisan melalui keluarga yang ada didalam responden dan mendapatkan informasi yang dapat meperkuat data didalam penelitian ini.

3.6 Analisis Data

Data yang diperoleh melalui wawancara akan disajikan kedalam uraian kalimat, selanjutnya data-data yang telah diperoleh akan disajikan kembalikan dengan membandingkan serta menghubungkannya dengan peraturan perundangan serta teori-teori yang berhubungan dengan penelitian ini. Diakhir akan terlihat hasilnya adanya kesesuaian atara data lapangan dengan peraturan perundangan yang berlaku

Penulis menarik kesimpulan secara Deduktif yakni penarikan kesimpulan dari hal umum ke khusus terkait tentang Tinjauan Yuridis Perjanjian Hibah Dibawah Tangan Terhadap Sebidang Tanah Didesa Pasir Utama Kecamatan Rambah Hilir,hal ini dilakukan setelah langkah pengambilan data berupa hasil wawancara yang tersusun secara sistematis.