

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), Kontrak adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis. Sebagai perwujudan tertulis dari perjanjian, kontrak adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang sebagaimana yang disebutkan dalam KUHPerdara Pasal 1233 yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain.

2. Jenis Perjanjian

a. Perjanjian Sepihak dan Timbal Balik

Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian yang dinyatakan oleh satu pihak saja, tetapi mempunyai akibat dua pihak, yaitu pihak yang memiliki hak tagih yang dalam bahasa bisnis disebut pihak kreditur, dan pihak yang dibebani kewajiban yang dalam bahasa bisnis disebut debitur. Contoh perjanjian sepihak adalah “hibah” yang diatur dalam pasal 1666 KUHPerdara dan wasiat (*testament*) yang diatur dalam pasal 875 KUHPerdara.¹⁶

¹⁶I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), Cet. Ke-2. h,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Perjanjian Cuma-Cuma dan Atas Beban

Kedua jenis perjanjian ini diatur dalam pasal 1314 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “Suatu persetujuan adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri, suatu persetujuan atas beban, adalah suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu”.

Berdasarkan ketentuan diatas, dapat dikatakan bahwa perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak. Misal ketentuan pasal 1666 KUHPerdara tentang hibah dan pasal 875 KUHPerdara tentang wasiat (*testament*), yang isinya telah disebutkan dimuka.

Adapun perjanjian atas Beban adalah perjanjian yang menyatakan prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat tegen prestasi dari pihak lawannya dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya atas suatu titel tertentu misalnya, jual beli, tukar menukar, dan lain sebagainya.

c. Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama

Mengenai kedua jenis perjanjian ini terdapat dalam pasal 1319 KUHPerdara, bahwa:

“semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal, dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, terdapat dua macam perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus yang dapat disebut sebagai perjanjian bernama (*Benoemde*). Adapun perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, yang dapat disebut sebagai Perjanjian Tidak Bernama (*onbenoemde*).¹⁷

d. Perjanjian Konsensual dan Riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau lebih, dimana apabila mereka telah mencapai persesuaian (persetujuan) kehendak untuk mengadakan perikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara perjanjian tersebut sudah mempunyai kekuatan mengikat bagaikan undang-undang bagi mereka.

Mengenai perjanjian Riil terjadi sebaliknya, yaitu perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya perjanjian penitipan barang yang diatur dalam pasal 1694 KUHPerdara yang berbunyi “Penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima suatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”. Contoh lainnya adalah perjanjian pinjam pakai yang diatur dalam pasal 1740 KUHPerdara yang menegaskan bahwa:

¹⁷*Ibid.*, h. 51

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

“Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya, untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang itu, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu akan mengembalikannya ”.

e. Perjanjian Obligatior dan Kebendaan

Perjanjian obligatior adalah perjanjian yang hanya menyoalkan kesepakatan para pihak untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Hal ini dianut dalam system KUHPerdota. Misalnya dalam jual beli, walau telah tercapai *consensus* antara penjual dengan pembeli tentang barang dan harga, belumlah mengakibatkan beralihnya hak milik atas benda itu dari tangan penjual ke tangan pembeli.

Untuk itu diperlukan perjanjian kebendaan, yaitu suatu perjanjian dengan mana seseorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, atau suatu perjanjian yang membebaskan kewajiban pihak, untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain. Penyerahan itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

f. Perjanjian Formal

Perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang tidak hanya harus memenuhi asas consensus, tetapi juga harus dituangkan dalam suatu bentuk tertentu atau harus disertai dengan formalitas tertentu. Contoh: Perjanjian kuasa pembebanan hak tanggungan. Perjanjian ini harus dibuat dalam bentuk autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

g. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian liberatoir atau perjanjian yang menghapuskan perikatan adalah perjanjian antara dua pihak yang isinya adalah untuk menghapuskan perikatan yang ada antara mereka. Contohnya disebutkan dalam pasal 1438 KUHPerdta yang menyatakan bahwa:

“Pembebasan suatu hutang tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan”. Contoh lainnya diatur dalam pasal 1442 KUHPerdta : “Pembebasan suatu utang atau pelepasan menurut perjanjian, yang diberikan kepada siberutang utama membebaskan para penanggung utang...”.

h. Perjanjian Pembuktian

Perjanjian pembuktian adalah perjanjian yang memuat keinginan para pihak untuk menetapkan alat-alat bukti yang dapat digunakan dalam hal terjadi perselisihan antara para pihak kelak. Didalam perjanjian itu dapat juga ditetapkan kekuatan pembuktian sebagaimana dikehendaki oleh pihak-pihak terhadap alat bukti tertentu. Misalnya tanda terima uang yang sulit untuk ditemukan maka seringkali para pihak dalam perjanjian itu menentukan bahwa perjanjian-perjanjian yang mereka tutup mengandung pernyataan adanya pembayaran, dan mereka mengakui mempunyai kekuatan (alat bukti) juga sebagai kuitansi (tanda terima uang).

i. Perjanjian Untung-untungan

Perjanjian untung-untungan adalah perjanjian yang prestasi atau objeknya ditentukan kemudian. Hal ini dapat dijumpai dalam ketentuan pasal 1774 KUHPerdta yang berbunyi:

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

“Suatu perjanjian untung-untungan adalah suatu perjanjian yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu. Demikian adalah perjanjian penanggungan, bunga cagak hidup, perjudian dari pertaruhan. Perjanjian yang pertama diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Dagang”¹⁸

j. Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mempunyai ciri-ciri dari dua atau lebih perjanjian bernama. Jenis perjanjian ini tidak diatur dalam undang-undang, tetapi didalamnya mempunyai nama sendiri, yang unsur-unsurnya mirip atau sama dengan unsur-unsur perjanjian bernama, yang terjalin menjadi satu sedemikian rupa sehingga tak dapat dipisah-pisahkan sebagai perjanjian yang berdiri sendiri. Contohnya: perjanjian sewa beli. Didalam perjanjian ini terdapat beberapa unsur perjanjian bernama yaitu sebagai berikut:

- 1) Terdapat perjanjian jual beli karena pada akhirnya setelah penjual sewa menerima pembayaran lunas, pembeli menjadi pemilik.
- 2) Terdapat perjanjian sewa menyewa karena selama pembeli sewa mengangsur, ia berkedudukan sebagai penyewa maka dari itu ia boleh menggunakan atau menikmati benda yang dibeli sewa itu.¹⁹

k. Perjanjian Garansi

Perjanjian garansi adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak menjamin pihak lain (orang ketiga) yang ada diluara perjanjian

¹⁸*Ibid.*, h. 55

¹⁹*Ibid.*, h. 56

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bahwa lawan janjinya akan melakukan suatu perbuatan atau tidak melakukan suatu perbuatan terhadap pihak lain (orang ketiga) itu, dan kalau sampai lawan janjinya itu tidak berprestasi maka ia bertanggung jawab untuk itu.²⁰

3. Pengertian Perjanjian Bagi Hasil

Pengertian Perjanjian Bagi Hasil Bahwa bisnis perumahan yang dilakukan dengan cara pembangunan dan pembagian rumah sangat banyak ditemui saat ini, tetapi masih banyak juga masyarakat yang belum mengetahui tentang pembangunan dan pembagian rumah. Konsep bisnis pembangunan dan pembagian rumah yang selanjutnya yang disebut juga dengan istilah perjanjian bagi hasil dalam bidang perumahan dianggap menguntungkan bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

Djaren Saragih memberikan pengertian dan fungsi dari perjanjian bagi hasil atau disebut juga dengan *deelbouw overeenkomst* yaitu hubungan hukum antara seorang yang berhak atas tanah dengan pihak lain (kedua), dimana pihak kedua ini di perkenankan mengolah tanah yang bersangkutan dengan ketentuan hasil dari pengolahan tanah dibagi dua antara orang yang berhak atas tanah dan yang mengolah tanah itu.

Setiap perjanjian menganut azas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan untuk mengadakan dan menentukan perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Pasal 1338 ayat 3 KUHperdata yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

²⁰*Ibid.*, h. 58

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Perjanjian bagi hasil seperti perjanjian lainnya memiliki kendala dalam proses pelaksanaannya, problematika yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian bagi hasil adalah hasil pembangunan yang dilakukan developer tidak sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya.²¹

4. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian harus memenuhi beberapa syarat tertentu supaya dapat dikatakan sah. Dalam KUHPdata ditemukan ketentuan yang menyebutkan syarat sah suatu perjanjian, yakni Pasal 1320. Menurut Pasal 1320 KUHPdata ada empat syarat yang harus dipenuhi supaya suatu perjanjian itu sah, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang atau subjek-subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.²²

5. Hapusnya Perjanjian

Perincian tentang hapusnya perjanjian disebutkan dalam pasal 1381 KUHPdata disebutkan sepuluh cara untuk mengakhiri perjanjian,

²¹<http://repository.usu.ac.id/bitstream/handle>. Pada tanggal 22 September 2019, Pukul 21:10 Wib

²²Riduan Syaharani, *Op. Cit.*, h. 16

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yaitu: karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu disuatu tempat, perubahan utang, kompensasi atau perhitungan utang timbal balik, pencampuran utang, pembebasan utang, hapusnya barang yang dimaksud dalam perjanjian, akibat berlakunya suatu syarat dan lewat waktu.²³

a. Pembayaran

Apabila perjanjian sudah dilaksanakan maka tercapailah tujuan kedua belah pihak dan hapuslah perjanjian itu. Artinya terhentilah hubungan hukum antara mereka yang membuat janji itu. Pelaksanaan perjanjian yang dilakukan tepat seperti yang disebutkan pada waktu membuat perjanjian itu dalam *Burgerlijke Wetboek* disebut *betaling* atau pembayaran.

- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan
- c. Pembaruan utang (novatie)
- d. Perjumpaan utang (kompensasi)
- e. Pencampuran utang
- f. Pembebasan utang
- g. Musnahnya barang yang terutang
- h. Batal/pembatalan
- i. Berlakunya suatu syarat batal
- j. Lewatnya waktu

²³I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), Cet. Ke-2. h,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Mengenai pengakhiran perjanjian, para pihak dapat membuat ketentuan-ketentuan mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pengakhiran perjanjian. Pengakhiran perjanjian pertama-tama harus diperhatikan alasan-alasan yang tercantum dalam perjanjian.

Pengakhiran dapat terjadi, baik ketika tujuan sudah tercapai maupun ketika tujuan belum atau tidak tercapai. Mengenai tujuan belum atau tidak tercapai, tetapi perjanjian diakhiri, terjadi karena satu atau semua pihak tidak lagi mempunyai kemampuan untuk melaksanakan isi perjanjian.²⁴

6. Latar Belakang Terjadinya Perjanjian Utang Piutang

Utang piutang dapat terjadi karena dilatar belakangi sejarah. Pada pokoknya, terjadinya perjanjian utang piutang ada dua macam, yaitu karena murni perjanjian utang piutang dan karena dilatar belakangi perjanjian lain.²⁵

a. Karena Murni Perjanjian Utang Piutang

Perjanjian utang piutang yang dimaksud disini, tidak ada latar belakang persoalan lain, dan perjanjian itu dibuat hanya semata-mata untuk melakukan utang piutang.

b. Karena dilatar belakangi perjanjian lain

Lain halnya dengan perjanjian utang piutang yang satu ini, terjadinya perjanjian tersebut karena sebelumnya telah terjadi

²⁴Suharnoko, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Kencana, 2009) Cet Ke-6, Mei 2009 h. 23

²⁵Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang* (Jakarta: Charisma Putra Utama, 2013), cet Ke -1, h. 11

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

perjanjian lain. Perjanjian sebelumnya dengan perjanjian berikutnya yaitu perjanjian utang piutang kedudukannya berdiri sendiri-sendiri. Perjanjian sebelumnya telah selesai dilaksanakan.

Perjanjian utang piutang yang terjadi sesudahnya tidak bersifat *accessoire* atau keberadaannya bergantung dengan perjanjian sebelumnya, karena kedua perjanjian tersebut sama-sama perjanjian pokok. Secara ekonomi perjanjian utang piutang keberadaannya merupakan perjanjian lanjutan dari perjanjian sebelumnya. Disini terlihat antara perjanjian kerjasama dan bagi hasil dengan perjanjian utang piutang, sama-sama perjanjian pokok, dan masing-masing berdiri sendiri-sendiri. Maka lahirnya perjanjian utang piutang dilator belakangi perjanjian kerjasama dan bagi hasil.²⁶

7. Bentuk Perjanjian Utang Piutang

a. Perjanjian lisan sifatnya sederhana

Perjanjian yang dibuat secara lisan tetap sah dan mengikat kedua belah pihak, karena harus dilandasi dengan kata sepakat dan harus dilaksanakan dengan Iktikad baik. Biasanya perjanjian secara lisan dibuat apabila isi perjanjiannya tergolong sederhana dan nilainya juga kecil. Kebanyakan perjanjian secara lisan dilakukan karena para pihak merasa saling percaya. Kelemahannya apabila debitur ingkar janji atau bahkan menyangkal tidak pernah membuat perjanjian, apalagi menuduh pihak kreditur yang mengada-ngada, akan mengalami

²⁶Nini Susanty, *Pasal 1 tentang perikatan para pihak*. Akta perjanjian kerjasama dan bagi hasil pembangunan rumah nomor 18 tahun 2016

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kesulitan untuk membuktikan adanya perjanjian utang piutang dengan risiko uangnya hilang.

b. Perjanjian tertulis untuk kepentingan pembuktian

Perjanjian utang piutang sebaiknya dilakukan dengan cara tertulis, karena akan lebih mudah membuktikan adanya peristiwa utang piutang. Perjanjian utang piutang dapat dibuat dengan akta dibawah tangan, yaitu para pihak membuat sendiri surat perjanjiannya dan ditanda tangani bersama, biasanya mencantumkan pula tanda tangan saksi-saksinya.

Dapat pula perjanjian tersebut dibuat dengan akta notaris, dengan cara mereka datang ke kantor notaris dan mengutarakan niatnya untuk membuat perjanjian utang piutang atau lainnya.

c. Kekuatan Pembuktian Akta perjanjian

Akta perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan dibandingkan dengan yang dibuat dengan akta notaries, mempunyai kekuatan pembuktian yang berbeda. Akta notaries memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya dapat dipercaya kebenarannya dan tidak lagi memerlukan alat bukti lain. Kebenaran yang dimaksudkan adalah kebenaran formal, bahwa para pihak yang berjanji benar-benar datang kenotaris dalam membuat perjanjiannya.

Untuk akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila para pihak membenarkan isi dan tanda tangan yang dibubuhkan. Sebaliknya jika isinya disangkal oleh

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

salah satu pihak, belum mempunyai kekuatan pembuktian, dan masih memerlukan alat-alat bukti yang lain yang dapat mendukung isi perjanjian²⁷.

8. Hak Milik Atas Rumah Sebagai Jaminan Utang dengan Dibebani Hak Tanggungan.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, atau yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menetapkan bahwa Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pengertian Hak Tanggungan disebutkan dalam pasal 1 angka 1 UUHT, yaitu hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau disebut hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Tanggungan sebagai hak penguasaan atas tanah yang berisikan kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika

²⁷Gatot Supramono, *Op. Cit.*, h.19

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

debitur cedera janji (*wanprestasi*) dan mengambil dari hasilnya, baik seluruh atau sebagian sebagai pembayaran pelunasan hutang debitur kepadanya. Hak tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah, yang timbul dari proses hutang piutang antara pemberi hak tanggungan sebagai debitur dan penerima hak tanggungan sebagai Kreditur, diikuti dengan penyerahan secara yuridis atas objek hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur, dan kreditur diberi kewenangan untuk menjual objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi.²⁸

B. Tinjauan Tentang Penyelesaian Sengketa

1. Penyelesaian Sengketa Dalam Penyelenggaraan Perumahan dan Permukiman.

Penyelesaian sengketa penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diatur dalam pasal 147 sampai dengan pasal 149 undang-undang Nomor 1 Tahun 2011. Ada tiga cara penyelesaian sengketa dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang ditetapkan dalam undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 yaitu:

a. Musyawarah untuk mufakat

Penyelesaian sengketa dibidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.

b. Penyelesaian sengketa di pengadilan

Dalam hal penyelesaian sengketa dibidang perumahan melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Gugatan atas pelanggaran dapat

²⁸Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Prenada Media Group, 2014), Cet. Ke-1, h.

dilakukan oleh perorangan, badan hukum, masyarakat, dan/atau pemerintah dan/atau instansi terkait. Penyelesaian sengketa ini dikenal dengan sebutan penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi.

c. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan

Penyelesaian sengketa dibidang perumahan dapat diajukan oleh pihak yang dirugikan diluar pengadilan melalui alternatif penyelesaian sengketa dalam bentuk arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelesaian sengketa ini dikenal dengan sebutan penyelesaian sengketa melalui jalur nonlitigasi. Penyelesaian sengketa diluar pengadilan (nonlitigasi) yaitu para pihak yangbersengketa dalam bidang perumahan dapat menyelesaikan sengketanya diluar pengadilan dengan atau tanpa bantuan pihak ketiga.²⁹

Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Permasalahan hukum akan timbul jika sebelum perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak, yaitu dalam proses perundingan atau *Preliminary negotiation*, salah satu pihak telah melakukan perbuatan hukum seperti meminjam uang, membeli tanah, padahal

²⁹*Ibid.*, h. 40

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

belum tercapai kesepakatan final antara mereka mengenai kontrak bisnis yang dirundingkan. Hal ini dapat terjadi karena salah satu pihak begitu percaya dan menaruh pengharapan terhadap janji-janji yang diberikan oleh rekan bisnisnya.

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 tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya.

2. Utang Piutang termasuk Perjanjian Pinjam-Meminjam

Berbicara tentang utang piutang bukan hal yang asing ditelinga semua orang, Karena selalu ada saja masalah yang satu ini. Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang. Uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikannya.³⁰

Perjanjian utang piutang termasuk kedalam jenis perjanjian pinjam-meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUHPerdata. Dalam pasal 1754 KUHPerdata menyebutkan *“Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang*

³⁰Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang* (Jakarta: Charisma Putra Utama, 2013), cet Ke -1, h. 9

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Objek perjanjian pinjam-meminjam dalam pasal 1754 KUHPdata tersebut berupa barang-barang yang habis karena pemakaian. Buah-buahan, minyak tanah, pupuk, cat, kapur merupakan barang-barang yang habis karena pemakaian. Uang dapat merupakan objek perjanjian utang piutang, karena termasuk barang yang habis karena pemakaian. Uang yang fungsinya sebagai alat tukar, akan habis karena dipakai berbelanja.

Kemudian dalam perjanjian pinjam-meminjam tersebut, pihak yang meminjam akan mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah yang sama dan keadaan yang sama pula. Jika uang yang dipinjam, maka peminjam harus mengembalikan uang dengan nilai yang sama dan uangnya dapat dibelanjakan.³¹

3. Istilah Para Pihak yang Digunakan

Diatas tadi telah disebutkan bahwa dalam perjanjian utang piutang, terdapat dua pihak yang melakukan perjanjian, yaitu pihak yang memberi pinjaman uang dan pihak yang menerima pinjaman uang. Istilah yang sering digunakan dalam perjanjian tersebut, untuk pihak yang memberikan pinjaman adalah **pihak yang berpiutang** atau **kreditur**, sedang pihak yang menerima pinjaman disebut **pihak yang berutang** atau **debitur**.³²

³¹*Ibid.*, h. 10

³²*Ibid.*, h.10

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Kewajiban para pihak

Dalam perjanjian hak dan kewajiban kreditur bertimbal balik dengan hak dan kewajiban debitur. Hak kreditur disatu pihak merupakan kewajiban debitur dilain pihak. Begitu pula sebaliknya, kewajiban kreditur merupakan hak debitur. Berikut akan dijelaskan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian utang-piutang.

a. Kewajiban kreditur

Perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam KUHPedata Pasal 1759 hingga Pasal 1761 KUHPedata sebagai berikut:

- 1) Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.
- 2) Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan jangkawaktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata kepengadilan, dan berdasarkan pasal 1760 KUHPedata Hakim diberi kewenangan untuk menetapkan jangka waktu pengembalian utang, dengan mempertimbangkan keadaan debitur serta member kelonggaran kepadanya untuk membayar utang.
- 3) Jika dalam perjanjian tersebut ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertimbangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pengembalian tersebut (Pasal 1761 KUHPedata)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Kewajiban debitur

Kewajiban debitur dalam perjanjian utang piutang sebenarnya tidak banyak, pada pokoknya mengembalikan utang dalam jumlah yang sama, disertai dengan pembayaran bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah ditentukan (Pasal 1763 KUHPerdota).

Pembayaran utang tergantung perjanjiannya, ada yang diperjanjikan pembayarannya cukup sekali langsung lunas, biasanya jika utang nya tidak terlalu besar nilainya. Adapun jika utangnya dalam jumlah besar seperti kredit bank, pada umumnya pembayaran utang dilakukan debitur secara mengangsur tiap bulan selama waktu yang telah diperjanjikan disertai dengan bunganya.³³

C. Tinjauan tentang Wanprestasi
1. Bentuk-bentuk wanprestasi

Dalam perjanjian utang piutang wanprestasi ada tiga bentuk yaitu:

a. Utang tidak dikembalikan sama sekali

Debitur yang tidak dapat mengembalikan utang sama sekali, sering disebut sebagai debitur nakal, karena dianggap sudah tidak mempunyai itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, tidak dibyarnya utang memang perlu dicari penyebabnya, jika karena usahanya bangkrut lantaran ada bencana alam seperti tsunami atau gempa bumi

³³*Ibid.*, h.31

sampai tidak mempunyai harta benda, maka yang demikian ini debitur tidak dapat diminta pertanggung jawaban, berhubung diluar kesalahannya. Sebaliknya, apabila tidak dibayarnya utang tersebut karena kesengajaan, perbuatan debitur sudah dapat digolongkan sebagai tindak kejahatan. Debitur dapat dikenakan pasal 372 KUHP tentang kejahatan penggelapan, karena sengaja ingin memiliki uang yang dipinjamkan atau dapat dikenakan pasal 378 KUHP tentang kejahatan penipuan, jika debitur tujuannya menguntungkan diri sendiri dengan dilatar belakangi suatu kebohongan sewaktu membuat perjanjian.

b. Mengembalikan utang hanya sebagian

Pengembalian utang dalam hal ini dapat berupa, pengembalian sebagian kecil atau sebagian besar, yang jelas masih ada sisa utang. Juga dapat berupa, yang dikembalikan hanya utang pokoknya saja, sedang bunganya belum pernah dibayar atau sebaliknya yang baru dibayar bunganya saja sedangkan utang pokoknya belum dibayar.

Utang yang baru sebagian dibayar, terlebih hanya sebagian kecil yang dibayar, kemudian selebihnya atau sisa utangnya sulit diharapkan, biasanya menjadi masalah bagi kreditur. Maka persoalan pertama, apakah debitur pada waktu memohon kredit beritikad baik atau tidak, hal ini dapat dilihat dokumen-dokumen yang diajukan oleh debitur. Apakah dokumen-dokumen itu isinya sudah benar atau sudah layak diberikan kredit. Apabila yang terjadi debitur memberikan data-data yang tidak benar atau fiktif, sudah dianggap merupakan salah satu unsur kejahatan korupsi.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

c. Mengembalikan utang tetapi terlambat waktunya

Wanprestasi yang ketiga yaitu mengembalikan uang tetapi terlambat waktunya. Mengenai terlambat waktunya ada dua macam, yaitu waktunya sebentar misalnya dalam hitungan hari, atau bulan dan waktu yang tergolong lama, misalnya tahunan. Jika waktu lama hingga tahunan, biasanya memberatkan debitur, karena beban bunga makin menumpuk, bahkan nilainya dapat melebihi hutang pokoknya. Apabila prestasi itu berupa pembayaran sejumlah uang, maka kerugian yang diderita oleh kreditur kalau pembayaran itu terlambat, yaitu berupa interest, rente, atau bunga.

Jika ada pembayaran yang terlambat pada dasarnya debitur masih mempunyai niat baik, akan tetapi karena sesuatu hal seperti usahanya sedang sepi, mempunyai uang namun ada keperluan lain yang sangat mendesak, sehingga debitur perlu sekali menunda pembayaran utangnya dan sebenarnya tidak ada niat untuk merugikan kreditur.

Meskipun memang terdapat niat baik untuk pengembalian utang dari debitur, jika pengembaliannya itu terlambat walaupun hanya sehari saja, namanya tetap wanprestasi, karena debitur tidak melaksanakan prestasi seperti yang diperjanjikan. Biasanya dalam praktik, kalau hanya terlambat satu hari dua hari, apalagi keterlambatan itu diberitahukan terlebih dahulu, pihak kreditur cukup

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dapat memaklumi, karena sudah ada kepastian hukum yang sudah dapat dipegang oleh kreditur.³⁴

Akibat dari wanprestasi itu biasanya dapat dikenakan sanksi berupa ganti rugi, pembatalan kontrak, peralihan resiko, maupun membayar biaya perkara. Sebagai contoh seorang debitur (si berutang) dituduh melakukan perbuatan melawan hukum, lalai atau secara sengaja tidak melaksanakan sesuai bunyi yang telah disepakati dalam kontrak, jika terbukti, maka debitur harus mengganti kerugian (termasuk ganti rugi + bunga + biaya perkaranya). Meskipun demikian, debitur bisa saja membela diri dengan alasan:

- 1) Keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*)
- 2) Kelalaian kreditur sendiri
- 3) Kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi.

Untuk hal yang demikian debitur tidak harus mengganti kerugian. Oleh karena itu, sebaiknya dalam setiap kontrak bisnis yang kita buat dapat dicantumkan juga mengenai resiko, wanprestasi dan keadaan memaksa ini.³⁵

2. Akibat Wanprestasi

Apabila seorang debitur wanprestasi, maka akibatnya adalah:

- a. Kreditur tetap berhak atas pemenuhan perikatan jika hal itu masih dimungkinkan.

³⁴*Ibid.*, h. 35

³⁵Abdul R. Saliman, *Hukum bisnis untuk perusahaan teori dan contoh kasus*, (Jakarta: Prenada media Group, 2011) cet Ke-6 sep 2011., h. 41

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Kreditur juga mempunyai hak atas ganti kerugian baik bersamaan pemenuhan prestasi maupun sebagai gantinya pemenuhan prestasi.
- c. Sesudah adanya wanprestasi, maka overmacht tidak mempunyai kekuatan untuk membebaskan debitur.
- d. Pada perikatan yang lahir dari kontrak timbal balik, maka wanprestasi dari pihak pertama memberi hak kepada pihak lain untuk meminta pembatalan kontrak oleh hakim, sehingga penggugat dibebaskan dari kewajibannya, dalam gugatan pembatalan kontrak ini dapat juga dimintakan ganti kerugian.

3. Sanksi Dalam Wanprestasi

Kreditur yang menderita kerugian karena debiturnya wanprestasi dapat memilih berbagai kemungkinan, antara lain:

- a. Kreditur dapat minta pelaksanaan perjanjian, walaupun terlambat.
- b. Kreditur dapat minta ganti rugi, yaitu kerugian karena debitur tidak berprestasi, berprestasi tapi tidak tepat waktu atau berprestasi yang tidak sempurna.
- c. Kreditur dapat minta pelaksanaan perjanjian disertai ganti kerugian sebagai akibat lambatnya pelaksanaan perjanjian.³⁶
- d. Dalam perjanjian yang bertimbal balik, kelalaian satu pihak memberi hak kepada pihak lawannya untuk meminta kepada hakim agar perjanjian dibatalkan disertai ganti kerugian. Hak ini diberikan oleh pasal 1266 KUHPdata yang menetapkan tiap perjanjian bilateral

³⁶I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), Cet. Ke-2. h,

selalu dianggap telah dibuat dengan syarat bahwa kelalaian satu pihak akan mengakibatkan pembatalan perjanjian akan tetapi pembatalan mana harus dimintakan kepada hakim.

Dalam hal ini menurut subekti (2010 : 148) bukanlah kelalaian debitur yang menyebabkan batalnya, tetapi putusan Hakim yang membatalkan perjanjian itu sehingga putusan Hakim itu bersifat *constitutive* dan *declaratoir*. Selanjutnya Subekti menjelaskan bahwa hakim mempunyai suatu kekuasaan *discretioner*, artinya ia berwenang untuk menilai wanprestasi debitur. Apabila dianggapnya terlalu kecil, Hakim berwenang untuk menolak pembatalan perjanjian, meskipun ganti rugi yang diminta telah dikabulkan.

Dalam hal diatas para pihak yang berkontrak dapat mengadakan ketentuan bahwa pembatalan tidak usah dibatalkan Hakim, sehingga dengan sendirinya perjanjian akan hapus manakala satu pihak ingkar janji.³⁷

4. Tentang Arti Pembuktian

Yang dimaksud dengan membuktikan adalah meyakinkan Hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan. Dengan demikian nampaklah bahwa pembuktian itu hanyalah diperlukandalam persengketaan atau perkara di muka Hakim atau Pengadilan.³⁸

³⁷*Ibid.*, h.21

³⁸Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Pramita, 2008) Cet Ke- 17, h. 1

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Semua perselisihan mengenai hak milik, utang piutang atau warisan seperti disebutkan diatas adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang hakim atau pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini Hakim atau Pengadilan Perdata. Secara umum dapat disimpulkan bahwa para pihak yang bersengketa itu diwajibkan membuktikan tentang “Duduknya perkara”. Tentang bagaimana hukumnya, bukanlah kewajiban mereka untuk membuktikannya karena adalah kewajiban hakim untuk mengetahui hukum itu dan menerapkan hukum ini sesudah ia mengetahui tentang duduknya perkara tadi.

5. Beban Pembuktian

Dalam hukum material sudah menetapkan suatu pembagian beban pembuktian, misalnya:

- a. Adanya keadaan memaksa harus dibuktikan oleh pihak debitur (Pasal 1244 KUHPperdata).
- b. Siapa yang menuntut penggantian kerugian yang disebabkan suatu perbuatan melanggar hukum, harus membuktikan adanya kesalahan (Pasal 1365 KUHPperdata).
- c. Siapa yang menunjukkan tiga kwitansi yang terakhir, dianggap telah membayar semua cicilan (Pasal 1394 KUHPperdata).
- d. Barangsiapa menguasai suatu benda bergerak, dianggap sebagai pemiliknya (Pasal 1977 Ayat 1 KUHPperdata).

Lazimnya seorang yang mengatakan sudah membayara utangnya, tetapi dalam pasal 1977 (1) tersebut diatas, setiap pemegang barang bergerak dibebaskan dari kewajiban pembuktian itu.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

6. Jenis Barang Jaminan.

Jenis barang pada dasarnya hanya ada dua macam, yaitu barang bergerak dan tidak bergerak. Untuk dapat mengatakan barang itu sebagai barang bergerak atau barang tidak bergerak pada umumnya yang digunakan sebagai ukuran dengan cara melihat dari sifatnya, apakah barang yang bersangkutan dapat dipindahkan dari tempatnya atau tidak. Sehubungan dengan hal tersebut menggunakan ukurannya dengan tanah, karena tanah mutlak tidak mungkin dapat dipindah-pindahkan dari tempatnya. Selanjutnya apabila suatu barang tersebut menyatu dengan tanah, maka barang tersebut tergolong sebagai barang tidak bergerak, sejalan dengan jenis barang tersebut apabila dibebani dengan jaminan utang memengaruhi macam jaminannya.

Jaminan ada empat macam, yaitu gadai, fidusia, hak tanggungan dan hipotek. Apabila barang yang dijaminakan berupa barang bergerak, jaminan yang dapat diterapkan adalah gadai atau fidusia. Adapun jika yang dijadikan jaminan bentuknya barang tidak bergerak, perlu dibedakan dari wujudnya. Apabila bentuknya berupa tanah dan bangunan jenis jaminannya hak tanggungan, dan yang berupa kapal jenis jaminannya berupa hipotek.³⁹

Untuk dapat memberikan hak tanggungan, bukan asal ada perjanjian pokok saja, akan tetapi didalam perjanjian tersebut harus ada klausula tentang pemberian hak tanggungan sebagai jaminan utang.

³⁹*Ibid.*, h. 61

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sejalan dengan itu ketentuan Undang-undang No.4 Tahun 1996 pasal 10 Ayat 3 tentang Hak Tanggungan (UUHT) Menyebutkan: “Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang mrnimbulkan utang tersebut”. Klausula tentang akan adanya dalam perjanjian pokoknya merupakan sumber timbulnya hak tanggungan.⁴⁰

Sejalan dengan prinsip hukum jaminan diatas, bahwa barang yang dijadikan objek jaminan hanya untuk semata kepentingan pelunasan utang, konsekuensinya tidak boleh serta merta dimiliki oleh kreditur. Demikian pula dengan jaminan hak tanggungan, tanah maupun bangunan yang debebani hak tanggungan dilarang dimiliki oleh penerima hak tanggungan, larangan ini untuk melindungi pemberi hak tanggungan dari kekuasaan penerima hak tanggungan karena posisi ekonominya lemah.⁴¹

7. Jangka Waktu

Dalam perjanjian kredit perlu diatur jangka waktunya mengingat kredit adalah kontrak yang suatu waktu harus dikembalikan. Bila sudah jatuh tempo debitur masih juga tidak memenuhi kewajiban, apalagi dengan indikasi sengaja atau lalai, perlu dicantumkan sanksi atas kelalian itu baik berupa denda, bunga, biaya perkara, jaminan sita barang, atau

⁴⁰*Ibid.*, h. 117

⁴¹*Ibid.*, h. 122

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sandera badan, termasuk waktu maksimal yang ditentukan sehingga debitur tidak berlarut-larut.⁴²

Pasal 1338 ayat 3 menentukan tentang berlakunya “asas itikad baik” dalam melaksanakan perjanjian. Berlakunya asas itikad baik ini bukan saja mempunyai daya kerja pada waktu perjanjian dilaksanakan, tetapi juga sudah mulai bekerja pada waktu perjanjian itu dibuat. Artinya bahwa perjanjian yang dibuat dengan berlandaskan itikad buruk, misalnya atas dasar penipuan, maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian asas itikad baik mengandung pengertian bahwa kebebasan suatu pihak dalam membuat perjanjian tidak dapat diwujudkan sekehendaknya tetapi dibatasi oleh itikad baiknya.⁴³

8. Unsur-unsur Ganti Rugi

Mengenai ganti rugi yang dapat dituntut, undang-undang (Pasal 1248 KUHPerdara) menyebutkan unsur-unsurnya berupa:

- a. Biaya (*kosten*) segala pengeluaran (biaya) yang nyata-nyata sudah dikeluarkan.
- b. Rugi (*schadein*) ialah kerugian karena kerusakan barang milik kreditur akibat kelalaian debiturnya⁴⁴.
- c. Halnya keuntungan (*interessen*) ialah kerugian yang berupa hilangnya keuntungan yang diharapkan.

⁴²*Ibid.*, h. 48

⁴³Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2009), cet Ke-1., h. 55

⁴⁴I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), Cet. Ke-2. h. 21

Dalam hal ini tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. Undang-undang mengadakan penetapan pembatasan dengan dapat dikira-kirakan pada waktu janji dibuat dan sungguh-sungguh dapat dianggap sebagai akibat langsung dari kelalaian debitur saja.

Jika barang yang harus diserahkan uang tunai maka yang dapat dimintakan ganti rugi ialah bunga menurut undang-undang yang disebut *moratoire interessen* yang berjumlah 6% setahun yang dihitung mulai tanggal pemasukan surat gugatan⁴⁵.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

⁴⁵*Ibid.*, h. 22