

**ANALISIS PERJANJIAN LISAN PENDANAAN PROYEK  
PEMBUATAN GUDANG MATAHARI DI KAWASAN  
INDUSTRI MAKASSAR  
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 225/Pdt.G/2020/PN.Mks)**



**WAHYU DARMANTO  
4517060058**

**SKRIPSI**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum ( S.H )  
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA  
MAKASSAR  
2022**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Pimpinan Fakultas Hukum Bosowa menerangkan bahwa :

Nama : Wahyu Darmanto  
NIM : 4517060058  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Minat : Hukum Perdata  
No. Pendaftaran Judul : No.33/Pdt/FH-UBS/II-Gnj/2021  
Tgl. Pendaftaran Judul : 04 Februari 2021  
Judul Skripsi : **Analisis Perjanjian Lisan Pendanaan Proyek Pembuatan Gudang Matahari Di Kawasan Industri Makassar (Studi Kasus Putusan No. 225/Pdt.G/2020/PN.Mks )**


Telah disetujui skripsinya untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

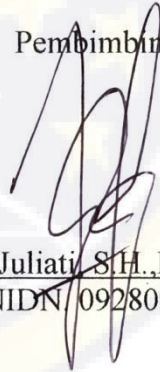
Makassar, 14 Oktober 2021

Disetujui:

Pembimbing I,

Pembimbing II

  
Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H.  
NIDN. 0926046702

  
Juliati, S.H., M.H.  
NIDN/0928098903

Mengetahui:

  
  
Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.  
NIDN. 0905126202

## PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa menerangkan bahwa :

Nama : WAHYU DARMANTO  
NIM : 4517060058  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Minat : Hukum Perdata  
No. Pendaftaran Judul : No.33/Pdt/FH-UBS/II-Gnj/2021  
Tanggal Pendafran Judul : 04 Februari 2021  
Judul Skripsi : Analisis Perjanjian Lisan Pendanaan Proyek Pembuatan Gudang Matahari Di Kawasan Industri Makassar (Studi Kasus Putusan No. 225/Pdt.G/2020/PN.Mks)

Telah disetujui skripsinya untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1).

Makassar , 14 Oktober 2021

Dekan Fakultas Hukum

  
**Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H**  
**NIDN. 0905126202**

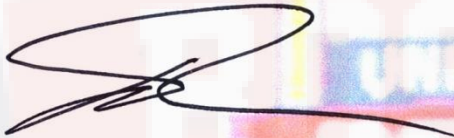
## HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 051/FH/UNIBOS/II/2022 tanggal 3 Februari 2022 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Kamis, 3 Februari 2022 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **Wahyu Darmanto** Nomor Pokok Mahasiswa **4517060058** yang dibimbing oleh **Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H.** selaku **Pembimbing I** dan **Juliati, S.H., M.H.** selaku **Pembimbing II** dihadapan **Panitia Ujian Skripsi** yang terdiri atas:


### Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris,



**Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.**



**Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.**

### Tim Penguji

Ketua

: 1. **Dr. Abd. Haris Hamid, S.H., M.H.**

(.....)

2. **Juliati, S.H., M.H.**

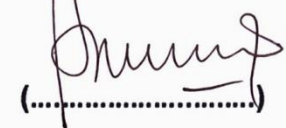
(.....)

3. **Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H.**



(.....)

4. **Dr. Andi Tira, S.H., M.H.**



(.....)

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur peneliti kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas segala kenikmatan limpahan rahmat dan karunianya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul ‘ **ANALISIS PERJANJIAN LISAN PENDANAAN PROYEK PEMBUATAN GUDANG MATAHARI DI KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 225/Pdt.G/2020/PN.Mks)**’ disusun untuk memenuhi tugas dan memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Hukum (SH) di Fakultas Hukum Universitas Bosowa.

Dalam proses penyusunan skripsi ini peneliti juga mendapat banyak dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Kepada orang tua yang penulis sangat cintai yaitu, Ibu Saminah dan Bapak Daniel Bonggakayyang yang telah mendukung dan mendoakan serta memberikan motivasi kepada penulis sehingga skripsi ini berjalan dengan baik dan lancar. Oleh karena itu, sebagai penghargaan dan ucapan terima kasih terhadap semua dukungan dan bantuan yang telah diberikan, penulis menyampaikan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof Dr. Ir. H Muhammad Saleh Pallu, M.Eng selaku Rektor Universitas Bosowa Makassar;
2. Bapak Dr. Ruslan Renggog. S.H., M.H selaku Pejabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar;
3. Ibu Dr. Yulia A Hasan , S.H., M.H selaku Wakil Dekan I, Ibu Hj. Siti Zubaidah, S.H., M.H Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar;

4. Bapak Dr. Zulkifli Makkawaru S.H., M.H sebagai Dosen Penasehat Akademik yang selalu membimbing penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar;
5. Bapak Dr. Abd.Haris Hamid, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing I dan kepada Ibu Juliati, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II yang membantu penulis dengan memberikan bimbingan, serta masukan dan saran-saran yang sangat diperlukan penulis dalam menyusun skripsi ini. Terima kasih telah sabar membimbing dari awal hingga skripsi ini selesai dan atas waktu, tenaga, serta ilmu yang diberikan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini;
6. Bapak H. Hamzah Taba, S.H.,M.H selaku Penguji I dan kepada Ibu Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H selaku Penguji II yang telah memberikan saran dan masukan yang sangat penulis butuhkan dalam penyusunan skripsi ini;
7. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum dan Kepada seluruh Staf Akademik Universitas Bosowa Makassar yang telah mendidik dan mengajarkan berbagai mata kuliah kepada penulis serta membantu segala kebutuhan dan memberikan kelancaran penulis dalam proses penyusunan skripsi dan selama menuntut ilmu di Universitas Bosowa;
8. Bapak Rusdiyanto Loleh, S.H.,M.H dan seluruh Staf Pengadilan Negeri Makassar yang telah memberikan bantuan kepada penulis selama proses penelitian. Terima kasih atas bantuan yang telah diberikan kepada penulis;

9. Bapak Prof.Dr. Ahmadi Miru, S.H.,M.H dan seluruh Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan kepada penulis selama proses penelitian. Terima kasih atas bantuan yang telah diberikan kepada penulis;

10. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar. Terima kasih atas semangat dan doa yang telah diberikan kepada penulis.

Sesungguhnya setiap daya dan upaya yang dibarengi dengan kesabaran dan doa senantiasa akan memperoleh manfaat yang maksimal. Namun demikian, penulis menyadari keterbatasan dan kemampuan dalam penulisan sehingga dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik yang sifatnya membangun dari pembaca sekalian demi perbaikan dan kesempurnaan skripsi ini.  
Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Makassar, 15 Oktober 2021

Peneliti

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kekuatan hukum terhadap perjanjian lisan pendanaan proyek pembuatan gudang matahari dan pertimbangan hakim terkait penyelesaian kasus perjanjian lisan pendanaan proyek pembuatan gudang matahari di Kawasan Industri Makassar Putusan NO.225/Pdt.G/2020/PN.Mks.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu dengan melakukan analisa terhadap permasalahan melalui penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah.

Hasil penelitian menjelaskan bahwa perjanjian lisan tetaplah sah dan mengikat bagi yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan KUHPdt pasal 1320 tentang syarat sahnya sebuah perjanjian dan KUHPdt Pasal 1320 tentang syarat sahnya sebuah perjanjian dan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Berdasarkan fakta dan data - data yang diperoleh peneliti dilapangan, Hakim tidak sepenuhnya mempertimbangkan alasan-alasan Penggugat serta bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang diberikan oleh Penggugat. Sehingga Putusan Hakim ini bertentangan dengan rasa keadilan korban (Penggugat).

**Kata Kunci : Perjanjian Lisan, Wanprestasi, Kekuatan Hukum .**



## **ABSTRACT**

*This study aims to determine the legal force of the verbal agreement on funding the solar warehouse project and the judge's considerations regarding the settlement of the case of the verbal agreement funding the solar warehouse project in the Makassar Industrial Estate Decision NO.225/Pdt.G/2020/PN.Mks.*

*The method used in this research is a normative juridical research method, namely by analyzing the problem through research on legal principles, legal sources and referring to legal norms contained in laws and regulations that are scientific in nature.*

*The results of the study explain that oral agreements are still valid and binding for those who make them. This is in accordance with Article 1320 of the Criminal Code concerning the validity of an agreement and Article 1320 of the Criminal Code concerning the legal requirements of an agreement and Article 1338 of the Civil Code which states that "all agreements made legally, apply as law for those who make them". Based on the facts and data obtained by the researchers in the field, the Judge did not fully consider the Plaintiff's reasons as well as the evidence and testimony of the witnesses given by the Plaintiff. So that this Judge's Decision is contrary to the sense of justice of the victim (Plaintiff).*

**Keywords: Oral Agreement, Default, Legal Force.**

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>LEMBAR JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	ii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>ABSTRACT</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	7
A. Pengertian dan Dasar Hukum Perjanjian.....	7
1. Pengertian Perjanjian .....	7
2. Dasar Hukum Perjanjian .....	8
B. Asas-Asas Perjanjian.....	10
C. Unsur-Unsur Perjanjian.....	13
D. Syarat Sahnya sebuah Perjanjian.....	17
E. Sistem Hukum Perjanjian.....	32
F. Bentuk - Bentuk Perjanjian .....	34
1. Perjanjian Tertulis .....	34
2. Perjanjian Lisan .....	36
G. Berakhirnya Suatu Perjanjian.....	37
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	40
A. Lokasi Penelitian.....	40
B. Tipe Penelitian .....	40
C. Jenis Dan Sumber Data .....	40
D. Teknik Pengumpulan Data.....	41
E. Analisis Data .....	41

<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>43</b>
A. Analisis Kekuatan Hukum Terhadap Perjanjian Lisan Pendanaan Proyek Pembuatan Gudang Matahari di Kawasan Industri Makassar Putusan No.225/Pdt.G/2020/PN.Mks .....	43
B. Pertimbangan Hakim terkait Penyelesaian Kasus Perjanjian Lisan Pendanaan Proyek Pembuatan Gudang Matahari di Kawasan Industri Makassar Putusan No.225/Pdt.G/2020/PN.Mks .....	49
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>56</b>
A. Kesimpulan .....	56
B. Saran.....	56
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>58</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>61</b>

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Perjanjian merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat bahkan sudah menjadi kebiasaan. Dalam kehidupan manusia selalu membutuhkan manusia lain untuk memenuhi kehidupannya. *Zoon Politicon* merupakan istilah yang disebutkan Aristoteles bahwa manusia adalah makhluk sosial. Manusia sebagai makhluk sosial, tidak dapat hidup sendiri dan membutuhkan bantuan orang lain untuk memenuhi kebutuhannya.<sup>1</sup> Hal inilah yang menjadi dasar utama untuk terjadinya suatu perjanjian yang kerap terjadi di dalam kehidupan masyarakat.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan dan perjanjian lisan yang dibuat dengan kesepakatan para pihak. Khusus perjanjian secara lisan sudah banyak terjadi didalam kehidupan bermasyarakat, namun sering tidak disadari oleh masyarakat, misalnya dalam kegiatan berbelanja di toko, di pasar-pasar, hutang-piutang, pinjam-meminjam, sewa menyewa dan lain-lain.

Di dalam perjanjian lisan, sah dan mengikatnya suatu perjanjian secara hukum yang dibuat menimbulkan adanya kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang melakukan perjanjian lisan tersebut, perjanjian yang merupakan janji dari dua pihak atau lebih yang melakukan suatu perjanjian untuk melakukan prestasi. Prestasi dalam perjanjian adalah pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak yang mana telah

---

<sup>1</sup>Sudarsono, 2007, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta. hlm209

mengikatkan dirinya, sehingga jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian lisan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi.<sup>2</sup>

Wanprestasi atau dikenal dengan istilah ingkar janji yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam asas kebebasan berkontrak yang dijelaskan melalui rumusan Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan di dalam ayat (3) disebutkan persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pengertian ini berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda* yang artinya bahwa perjanjian tersebut mengikat kedua pihak dan harus dilaksanakan.

Perjanjian lisan merupakan perjanjian yang sah karena memenuhi unsur kata sepakat yang terdapat di dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara. Para pihak yang mengadakan perjanjian tertulis diwajibkan melaksanakan prestasi dari apa yang telah disepakati, sebagaimana ketentuan Pasal 1338. Apabila ada salah satu pihak yang tidak memenuhi prestasi tersebut, ia telah melakukan wanprestasi.

Salah satu kasus yang terjadi di dalam perjanjian lisan, dapat dilihat dari putusan pengadilan Nomor: 225/Pdt.G/2020/PN.Mks yang dimana terdapat kerugian materi akibat dari perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Dimana objek perjanjian pendanaan proyek pembuatan gudang matahari di Kawasan Industri Makassar (KIMA) Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar.

---

<sup>2</sup>AgusYudha Hernoko,2019,*Hukum Perjanjian*,Kencana,Jakarta.,hlm272

Kasus tersebut dilakukan dibawah tangan dimana salah satu pihak yaitu PT. RESTU AGUNG PERKASA selaku pihak tergugat dan PT. DIAN DAYA MANDIRI selaku pihak penggugat.<sup>3</sup>

Dalam kasus tersebut para pihak telah membuat perjanjian lisan pendanaan proyek pembuatan gudang matahari di KIMA . Kedua belah pihak sepakat menggunakan satu rekening yaitu rekening Bank BNI *Escrow*. Biaya pembangunan gudang matahari di KIMA dikeluarkan oleh pihak penggugat sebesar Rp. 15.408.221.898 (Lima belas milyar empat ratus delapan juta dua ratus dua puluh satu ribu delapan ratus sembilan puluh delapan rupiah). Kemudian, pada saat proyek sedang berjalan pihak Tergugat yang diwakili oleh kepala cabangnya sdr. Ir.Asrullah Bae kembali meminta kepada pihak penggugat untuk membiayai pembelian kantor Tergugat /PT. Restu Agung Perkasa (pinjaman sementara) sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) yang kemudian disetujui oleh pihak Penggugat karena adanya jaminan atas hasil keuntungan proyek pembangunan gudang matahari di KIMA pada rekening *Escrow* di Bank BNI, Kesepakatan dibuat oleh para pihak yang dilakukan secara lisan dan penyerahannya dilakukan 2 tahap yakni tahap I pada tanggal 10 Oktober 2018 sebesar Rp.250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) via transfer rekening BNI Bpk Asrullah,BAE Nomor 5811420042 dan tahap II pada tanggal 23 November 2018, sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta rupiah ) secara tunai juga melalui sdr.Asrullah Bae. Dengan demikian total biaya yang dikeluarkan oleh pihak Penggugat untuk pembangunan gudang matahari di KIMA dan pembelian kantor tergugat adalah Rp. 15.908.221.898.- (Lima belas milyar

---

<sup>3</sup>Putusan Pengadilan Nomor: 225/Pdt.G/2020/PN.Mks

Sembilan ratus delapan juta dua ratus dua puluh satu ribu delapan ratus Sembilan puluh delapan rupiah ).

Pada saat berjalannya waktu pada saat kegiatan pembangunan gudang matahari di KIMA telah berakhir, pihak penggugat mempertanyakan kepada pemilik Gudang Matahari di KIMA tentang sisa dana yang belum diterima. Ternyata diperoleh informasi bahwa dana telah dibayar secara keseluruhan kepada tergugat. Selanjutnya, pihak penggugat mempertanyakan kepada Bank BNI terkait pembukaan rekening *Escrow* yang dijadikan rekening transferan dana pembangunan gudang matahari di KIMA. Diperoleh informasi bahwa tidak terdapat aliran dana yang masuk ke rekening tersebut. Bahwa tindakan tergugat yang telah memindahkan sisa pembayaran dari pembangunan Gudang tersebut (dahulu rekening *Escrow* No. 0811420048 ) ke rekening lain tanpa sepengetahuan penggugat dan merupakan suatu tindakan wanprestasi.

Bahwa tindakan dan perbuatan tergugat sangat merugikan penggugat karena terdapat kewajiban tergugat kepada Penggugat yang harus diselesaikan antara lain, tergugat harus menyerahkan sisa keuntungan yang harus dibagi sesuai kesepakatan semula dan pembayaran atas dana pinjaman dalam kaitan pembelian Kantor Tergugat di Makassar tersebut.

Dari kasus di atas Pengadilan Negeri Makassar mengeluarkan putusan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*NietOnvankelijkVerklaard*). Sehingga kasus menarik untuk diteliti karena kurangnya pemahaman masyarakat terkait pelaksanaan perjanjian secara lisan, dan penyelesaiannya serta bagaimana pertimbangan hukum oleh hakim dalam menentukan kekuatan hukum perjanjian

apabila terjadi wanprestasi. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis mengangkat kasus ini ke dalam penelitian skripsi dengan judul **“ANALISIS PERJANJIAN LISAN PENDANAAN PROYEK PEMBUATAN GUDANG MATAHARI DI KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR (STUDI KASUS PUTUSAN NO.225/Pdt.G/2020/PN.Mks)”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dikemukakan rumusan masalah sebagai berikut.

1. Bagaimanakah kekuatan hukum terhadap perjanjian lisan pendanaan proyek pembuatan gudang matahari di Kawasan Industri Makassar Putusan NO.225/Pdt.G/2020/PN.Mks?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim terkait penyelesaian kasus perjanjian lisan pendanaan proyek pembuatan gudang matahari di Kawasan Industri Makassar Putusan NO.225/Pdt.G/2020/PN.Mks?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulisan skripsi adalah :

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum terhadap perjanjian lisan pendanaan proyek pembuatan gudang matahari di Kawasan Industri Makassar.
2. Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan penggugat dalam penyelesaian kasus perjanjian lisan pendanaan proyek pembuatan gudang matahari di Kawasan Industri Makassar.



#### **D. Kegunaan Penelitian**

Adapun kegunaan dalam penelitian skripsi ini ada yang bersifat teoritis dan ada yang bersifat praktis :

1. Kegunaan yang bersifat teoritis yaitu untuk menemukan konsep serta teori-teori yang berhubungan dengan perjanjian secara lisan.
2. Kegunaan yang bersifat praktis yaitu memberikan sumbangan pemikiran bagi pembangunan dan pembaharuan hukum khususnya bagi penegak hukum dalam menangani kasus-kasus hukum perdata tentang perjanjian lisan.

UNIVERSITAS  
**BOSOWA**



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Perjanjian dan Dasar Hukum Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian secara umum adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>4</sup> Suatu janji dengan sengaja antara dua pihak tersebut dan kesepakatan untuk saling mengikatkan diri, menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagimasing-masing pihak yang perlu untuk diwujudkan. Hak dan kewajiban yang perlu diwujudkan ini, berupa prestasi yang tersimpul dalam suatu kewajiban untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu sebagaimana tercantum pada Pasal 1234KUHPerdota.

Menurut Setiawan, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> R. Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, PT Intermasa, Jakarta, Hlm 11.

<sup>5</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 4.

Menurut K.M.R.T Tirtodiningrat, perjanjian adalah perbuatan hukum yang didasari oleh kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih yang akibat hukumnya dapat dipaksakan oleh ketentuan undang-undang yang berlaku<sup>6</sup>.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>7</sup> Ketentuan-ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 Kitab Undang - undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1313, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan, dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>8</sup> Terjadinya persesuaian kehendak ini dapat berupa lisan atau tertulis. Dari sini timbul suatu proposal (usul) dan suatu *acceptance* (penerimaan), sehingga menimbulkan suatu persetujuan yang mengakibatkan timbulnya ikatan- ikatan bagi masing-masing pihak.

## 2. Dasar Hukum Perjanjian

Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata adalah perjanjian *obligatoir*, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan

---

<sup>6</sup> <http://repository.uib.ac.id/pdf/> diakses pada tanggal 14 Oktober 2021, Pukul 11:38.

<sup>7</sup> Muhammad Teguh Pangestu, 2019, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, Social Politik Genius, Makassar.

<sup>8</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke-5, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm 92

melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik. Herlien Budiono memberikan pengertian perjanjian dengan menekankan pada perbuatan hukum.<sup>9</sup>

Perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, kontrak atau perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah kontrak atau perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.”

Hukum perjanjian diatur dalam Bab II Buku III KUHPerdato terbagi 3 bagian, yaitu:

- a. Ketentuan Umum, diatur dalam Pasal 1313-1319 KUHPerdato, dalam bagian ini mengatur mengenai hal-hal yang bersifat umum, contoh: batasan perjanjian (Pasal 1313 KUHPerdato), macam-macam perjanjian (Pasal 1314 KUHPerdato), berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1315 KUHPerdato).
- b. Syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdato).
- c. Akibat dari suatu perjanjian (Pasal 1338-1341 KUHPerdato).
- d. Tentang penafsiran perjanjian.

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm.12.

Disamping ketentuan umum itu dapat dijumpai pula tentang ketentuan-ketentuan khusus atau disebut perjanjian bernama. Ketentuan khusus ini diatur dalam Bab V-XVIII Buku III KUHPerdato.

## **B. Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut menurut Mariam Darus Badruzaman adalah sebagai berikut:<sup>10</sup>

### **1. Asas Personalia**

Asas kepribadian di dalam hukum perjanjian dapat kita temukan didalam ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata, yang berbunyi “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”.<sup>11</sup> Dari rumusan tersebut kita dapat mengetahui bahwa pada dasarnya perjanjian dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu. Subyek hukum pribadi, hanya akan mengikat dan berlaku untuk dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata juga menegaskan bahwa perjanjian hanya mengikat kepada pihak-pihak yang membuatnya, dan disebutkan dalam pasal itu adanya pengecualian dari asas kepribadian ini yaitu perjanjian tidak boleh menguntungkan atau merugikan pihak ketiga, selain yang ditentukan dalam Pasal 1317 KUH Perdata, Pasal 1317 KUH Perdata inilah pengecualian dari azas personalitas dalam hukum perjanjian.

---

<sup>10</sup> Yahman,2017,*Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*,KENCANA.,hlm.11

<sup>11</sup> Kartini Muljadi&Gunawan Widjaja,2010,*Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*,Cetakan ke-5,PT Raja Grafindo Persada,Jakarta.hlm 14

## 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme memberikan batasan bahwa suatu perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak, dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan membuat akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat dibuat secara lisan atau dapat pula dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti, kecuali untuk perjanjian-perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis sebagai formalitas yang harus dipenuhi sebagai perjanjian formal, misalnya perjanjian perdamaian, perjanjian penghibahan, dan perjanjian pertanggungan. Asas konsensualisme disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdato.

## 3. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.<sup>12</sup>Dengan diaturnya sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Perjanjian yang disebut, juga mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya sebuah Undang-Undang yang dapat diartikan bahwa para pihak harus tunduk pada perjanjian yang telah mereka buat, sama seperti mereka tunduk pada Ketentuan Undang-Undang.

---

<sup>12</sup>Subekti, *Op Cit*, hlm. 13

#### 4. Asas Kekuatan Mengikat

*Asas kekuatan mengikat mengatur bahwa para pihak pada suatu perjanjian tidak semata-mata terikat pada apa yang diperjanjikan dalam perjanjian, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, serta moral.*

#### 5. Asas Keseimbangan ( Impersonalitas )

*Asas ini merupakan lanjutan dari asas persamaan hukum. Kreditur atau pelaku usaha mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Di sini terlihat bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur menjadi seimbang.*

#### 6. Asas Kepastian Hukum

*Perjanjian merupakan suatu figur hukum sehingga harus mengandung kepastian hukum. Asas kepastian hukum disebut juga asas pacta sunt servanda. Asas pacta sunt servanda merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan daya mengikat suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang.*

#### 7. Asas Kepatutan

*Asas kepatutan berkaitan dengan isi perjanjian, dimana perjanjian tersebut juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian*

diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang- Undang. Asas kepatutan dapat disimpulkan dari Pasal 1339 KUHPerdota.

#### 8. Asas kebiasaan

Asas kebiasaan menyatakan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan secara diam – diam selamanya dianggap diperjanjikan. Asas ini tersimpul dari Pasal 1339 *juncto* 1347 KUHPerdota.

#### 9. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik (*good faith*) menurut Subekti merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian. Subekti berpendapat bahwa, perjanjian dengan itikad baik adalah melaksanakan perjajian dengan mengandalkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Asas itikad baik ini dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang menyatakan bahwa, “Perjanjian - perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Berbicara mengenai itikad baik, tidak ada definisi yang komprehensif yang dapat menjelaskan pengertian itikad baik itu sendiri.

### C. Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih Pasal 1313 KUHPerdota. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:<sup>13</sup>

#### 1. Perbuatan

Penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena

---

<sup>13</sup> H.Salle, 2019, *Hukum Kontrak*, Social Politic Genius., hlm 28



perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.

## 2. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

## 3. Mengikatkan dirinya

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri. Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.

Dalam hukum perjanjian, banyak para ahli membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPerdara mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara (atau sering disebut perjanjian khusus). Tetapi yang terpenting adalah sejauh mana kita dapat menentukan unsur-unsur pokok dari suatu perjanjian, dengan begitu kita bisa mengelompokkan suatu perbuatan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara tentang jenis perikatan. Terdapat 3 (tiga) unsur dalam perjanjian, yaitu:

a. Unsur Essensialia

Unsur essensialia merupakan sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi- prestasi. Hal ini adalah penting di sebabkan hal inilah yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Unsur Essensialia sangat berpengaruh sebab unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi dan pengertian dari suatu perjanjian. Jadi essensiatuasi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat perjanjian tersebut. Misalnya essensi yang terdapat dalam definisi perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka dari definisi yang dimuat dalam definisi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara jual beli dan tukar menukar.

Unsur essensialia yang terkandung dalam suatu perjanjian menjadi pembeda antara perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lain. Semua perjanjian bernama yang diatur dalam buku III bagian kedua memiliki perbedaan unsur essensialia yang berbeda antara yang satu dengan perjanjian yang lain<sup>14</sup>

b. Unsur Naturalia

Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai

---

<sup>14</sup>Tim Penulis Fakultas Hukum Universitas Internasional Batam,2020,*Dinamika Hukum Dalam Paradigma Das Sollen Dan Das Sein*,Inteligencia Media.,hlm 342

dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya. Merupakan unsur yang wajib dimiliki oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur essentialianya. Jadi terlebih dahulu harus dirumuskan unsur essentialianya baru kemudian dapat dirumuskan unsur naturalianya. Misalnya jual beli unsur naturalianya adalah bahwa si penjual harus bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan atau cacat-cacat yang dimiliki oleh barang yang dijualnya. Misalnya membeli sebuah televisi baru. Jadi unsur essentialia adalah unsur yang selayaknya atau sepatutnya sudah diketahui oleh masyarakat dan dianggap suatu hal yang lazim atau lumrah.

c. Unsur Aksidentalialia

Yaitu berbagai hal khusus (*particular*) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. *Accidentalialia* artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat atau tidak. Selain itu aksidentalialia 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. Jadi unsur aksidentalialia lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur essentialia dan naturalia, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Muhammad Teguh Pangerestu, 2019, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, Makassar Social Politik Genius, hlm 49

## **D. Syarat Sahnya Sebuah Perjanjian**

### **1. Menurut Para Ahli**

Para ahli hukum masih memiliki pandangan yang berbeda mengenai sahnya perjanjian secara umum. Menurut Subekti, Undang-undang menghendaki untuk sahnya perjanjian harus ada *oorzaak* atau *causa*. Secara *letterlijk*, *oorzaak* atau *causa* berarti sebab, tetapi menurut riwayatnya yang dimaksudkan dengan kata itu adalah tujuan, yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu. Jika ayat 3 dan 4 tidak dipenuhi maka perjanjian ini batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada .

Ridwan Khairandy menyatakan perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada kata sepakat atau saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Mengingat terjadinya perjanjian berdasarkan pada kata sepakat, maka asas yang sangat mendasar dalam perjanjian adalah asas konsensualisme.<sup>16</sup> Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa tidak ada kata sepakat, tidak ada perjanjian.

### **2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dari sebuah perjanjian. Syarat-syarat sahnya perjanjian

---

<sup>16</sup>RidwanKhairandy, 2013, Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, FH UII Press, Yogyakarta, (selanjutnya disingkat RidwanKhairandy I), hal.27.

sudah ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan 4 syarat harus dipenuhinya suatu perjanjian yang sah, yakni:

1) Adanya kesepakatan kehendak dari para pihak (*Consensus, Agreement*)

Dengan syarat kesepakatan kehendak dimaksudkan agar suatu kontrak dianggap sah oleh hukum, para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut. Terdapat teori yang menyebutkan kesepakatan kehendak itu ada jika tidak terjadinya salah satu unsur-unsur sebagai berikut.

- 1) Paksaan
- 2) Penipuan
- 3) Kekhilafan
- 4) Penyalahgunaan keadaan

Hal tersebut sejalan dengan Pasal 1321 KUH Perdata yang menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

2) Wewenang/Kecakapan berbuat menurut hukum (*Capacity*)

Syarat sah yang satu ini maksudnya adalah bahwa pihak yang melakukan kontrak haruslah orang yang di mata hukum memiliki wewenang untuk membuat perjanjian/kontrak.

3) Objek/Perihal tertentu

Syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu perjanjian/kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh

hukum. Peraturan tersebut terdapat dalam Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUH Perdata.

#### 4) Tentang Sebab Yang Halal

Suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud/alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Hal ini sejalan dengan Pasal 1337 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa isi dari sebuah perjanjian agar dianggap sah oleh hukum haruslah tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan umum. Selain itu pasal 1335 KUH Perdata juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.<sup>17</sup>

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak.<sup>18</sup> Objek tersebut akan terwujud dalam prestasi yang mengakibatkan perjanjian harus dipenuhi atau utang harus dibayar salah satu pihak kepada pihak lainnya.

---

<sup>17</sup> Kartini Muljadi&Gunawan Widjaja,2010,*Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*,Cetakan ke-5,PT Raja Grafindo Persada,Jakarta.hlm 161

<sup>18</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja,2005, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*, Jakarta , RajaGrafindo Perkasa, hlm. 53

## 1) Syarat Sah Subjektif

Syarat sah subyektif artinya syarat tersebut berkenaan dengan para pelaku kontrak (pihak yang melakukan perjanjian). Jika tidak terpenuhinya salah satu dari syarat sah subyektif ini, maka kontrak tersebut dapat “dapat dibatalkan” atau “dimintakan batal” oleh salah satu pihak yang berkepentingan. Namun, apabila tindakan pembatalan tersebut tidak dilakukan, maka kontrak tetap terjadi dan harus dilaksanakan seperti halnya suatu kontrak yang sah.

### a) Adanya kesepakatan kehendak dari para pihak (*Consensus, Agreement*)

Kesepakatan merupakan perwujudan dari kehendak para pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakannya. Sebelum suatu perjanjian dibuat, biasanya salah satu pihak terlebih dahulu melakukan suatu bentuk penawaran mengenai bentuk perjanjian yang akan dibuat kepada lawan pihaknya. Isi dari penawaran tersebut adalah kehendak salah satu pihak yang disampaikan kepada lawan pihaknya guna disetujui oleh lawan pihak tersebut. Apabila pihak lawan menerima penawaran itu, maka tercapailah kata sepakat antara para pihak tersebut. Dalam hal pihak lawan tidak menyetujui penawaran tersebut, maka pihak yang mengajukan penawaran tadi dapat mengajukan penawaran lagi yang memuat ketentuan- ketentuan yang dianggap dapat dipenuhi atau yang sesuai dengan kehendaknya yang dapat dilaksanakan dan diterima olehnya.

Menurut perjanjian konsensual kesepakatan terjadi pada saat diterimanya penawaran terakhir yang diajukan. KUH-Perdata menyatakan bahwa dalam perjanjian konsensual dengan adanya kesepakatan maka lahirlah perjanjian yang pada saat bersamaan juga melahirkan perikatan, karena perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Dengan lahirnya perikatan tersebut maka menimbulkan hak dan kewajiban antara debitur dengan kreditur. Pasal 1236 KUH-Perdata menegaskan bahwa debitur wajib memberi penggantian berupa biaya, ganti rugi dan bunga dalam hal debitur itu tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Lahirnya kesepakatan harus didasari dengan adanya kebebasan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUH-Perdata menyatakan bahwa suatu kesepakatan itu sah apabila diberikan tidak karena kekhilafan, atau tidak dengan paksaan, ataupun tidak karena penipuan.

Alasan karena kekhilafan dianggap tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian kecuali jika kekhilafan itu mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.<sup>19</sup> Begitupun juga jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai dirinya orang dengan siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian kecuali jika perjanjian itu telah dibuat terutama karena mengingat dirinya orang tersebut. Kesepakatan tidak sah jika diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Alasan karena paksaan merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, termasuk jika paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga, untuk kepentingan

---

<sup>19</sup> R. Subekti & Tjitrosudibio, 1996, *KITab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan-28, Jakarta, PT. Pradnya Paramita.



siapa perjanjian itu dibuat.<sup>20</sup> Hal tersebut diatur dengan tegas dalam Pasal 1323 KUH-Perdata, yang menunjuk pada subyek yang melakukan pemaksaan dalam perjanjian maupun orang yang tidak termasuk pihak dalam perjanjian tetapi memiliki kepentingan dengan perjanjian tersebut. Selanjutnya di dalam Pasal 1324 KUH-Perdata dijelaskan bahwa suatu paksaan telah terjadi jika perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan orang yang berpikiran sehat, dan jika perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 dan Pasal 1326 KUH-Perdata dapat diketahui bahwa paksaan tersebut terwujud dalam dua bentuk yaitu :

- a. Paksaan fisik, dalam hal ini yaitu kekerasan;
- b. Paksaan psikis, dalam hal ini kejiwaan.

Paksaan yang mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, tidak saja paksaan yang ditujukan kepada salah satu pihak yang membuat perjanjian itu, tetapi paksaan terhadap suami atau istri atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah juga dapat diartikan sebagai paksaan yang dapat mengakibatkan perjanjian dibatalkan.<sup>21</sup> Pembatalan perjanjian karena adanya paksaan yang para pihaknya adalah suami istri dan keluarga tersebut dinyatakan dalam Pasal 1325 KUH-Perdata.

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pasal 1323.

<sup>21</sup> *Ibid.*, Pasal 1325

b) Wewenang/Kecakapan berbuat menurut hukum (*Capacity*)

Disamping kesepakatan para pihak, juga ada syarat subyektif lainnya yaitu kecakapan para pihak dalam perjanjian. Setiap orang yang sudah dewasa dan memiliki pikiran yang sehat adalah cakap menurut hukum. Kedewasaan tersebut menurut Pasal 330 KUH-Perdata yaitu sudah berumur 21 tahun atau telah menikah. Dengan demikian orang-orang yang belum berusia 21 tahun tetapi sudah menikah dan pernikahannya tersebut putus maka orang itu tidak akan kembali ke dalam keadaan belum dewasa. Seseorang yang pernah menikah meskipun usianya belum genap 21 tahun tetap dianggap sebagai orang dewasa.

Dengan dewasanya seseorang maka ia dianggap cakap (*bekwaam, capable*) untuk melakukan perbuatan hukum seperti perjanjian, membuat wasiat, menikah dan lain-lain. Cakap disini menurut hukum seseorang memiliki kewenangan untuk melakukan suatu tindakan hukum, baik untuk dan atas namanya sendiri yang berkaitan dengan kecakapannya bertindak dalam hukum, kewenangan bertindak selaku kuasa dari orang lain, yang tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XVI KUH-Perdata dan kewenangan bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali dari pihak lain. Melakukan tindakan hukum untuk kepentingan orang lain disini misalnya kewenangan seorang Direksi untuk mewakili suatu badan hukum atau Perseroan Terbatas (PT).

Pasal 1330 KUH-Perdata telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu :

- 1) orang-orang yang belum dewasa;
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perjanjian tertentu.<sup>35</sup> Akan tetapi dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka istri adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk perjanjian.

Adanya pihak-pihak yang dinyatakan tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya berkaitan dengan masalah kehendak, bukan atas dasar kenyataan. Pihak-pihak yang belum dapat menyatakan kehendaknya dengan sempurna dalam arti belum dapat menyadari sepenuhnya akibat hukum dari pernyataan kehendaknya tersebut. Atas tindakan hukum pihak-pihak yang tidak cakap tersebut maka tidak dapat mengakibatkan akibat hukum sebagaimana mestinya. Ketidaccakapan untuk melakukan perbuatan hukum termasuk dalam syarat subyektif perjanjian. Hal ini disebabkan kesepakatan dan kecakapan menyangkut subyek yang membuat perjanjian.

## **2) Syarat Sah Yang Objektif**

Syarat sah objektif maksudnya adalah syarat tersebut berkenaan dengan perihal/isi perjanjian. Apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat sah objektif ini, maka perjanjian/kontrak yang dibuat batal demi hukum. Jadi sejak perjanjian/kontrak tersebut dibuat kontrak tersebut telah batal di mata hukum.

a) Objek/Perihal tertentu

Untuk menimbulkan kepastian maka setiap perjanjian harus mencantumkan secara jelas dan tegas apa yang menjadi obyek perjanjian. Ketegasan obyek perjanjian tersebut dapat diartikan bahwa obyek perjanjian dapat dihitung dan dapat ditentukan jenisnya. Berdasarkan rumusan Pasal 1333 KUH-Perdata menjelaskan bahwa semua jenis perjanjian pasti melibatkan keberadaan dari suatu kebendaan tertentu. Pada perikatan untuk memberikan sesuatu, maka benda yang diserahkan tersebut harus dapat ditentukan secara pasti. Pada perikatan untuk melakukan sesuatu, dalam pandangan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal yang wajib dilakukan oleh satu pihak dalam perikatan tersebut (debitor) pastilah juga berhubungan dengan suatu kebendaan tertentu, baik itu berupa kebendaan berwujud. Dalam hal perjanjian penanggungan utang, hak tagih kreditur merupakan kebendaan yang harus dapat ditentukan terlebih dahulu. Alasannya karena pada perjanjian penanggungan utang, kewajiban pihak penanggung adalah menanggung utang debitor, dimana penanggung akan memenuhi kewajiban debitor dan ia mendapat hak tagih dari kreditur terhadap debitor.

Selanjutnya dalam perikatan untuk tidak melakukan atau tidak berbuat sesuatu, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, juga menegaskan kembali bahwa apapun yang ditentukan untuk tidak dilakukan atau tidak diperbuat, pastilah merupakan kebendaan, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang pasti harus telah dapat ditentukan pada saat perjanjian dibuat.<sup>38</sup> Dengan demikian menurut KUH-Perdata, kebendaan yang dapat

dijadikan obyek dari perjanjian adalah telah ditentukan jenisnya.

b) Tentang Sebab Yang Halal

Selain harus memenuhi ketiga syarat tersebut diatas, maka untuk sahnya perjanjian para pihak juga harus memuat alasan atau sebab yang halal kenapa perjanjian itu dibuat. Mengenai sebab yang halal ini diatur dalam Pasal 1335 hingga 1337 KUH-Perdata. Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa : “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.”

Selanjutnya mengenai pengertian sebab tersebut tidak dijelaskan lebih terperinci dalam KUH-Perdata. Akan tetapi Pasal 1335 KUH-Perdata menyatakan bahwa sebab yang halal itu adalah :

- 1) bukan tanpa sebab;
- 2) bukan sebab yang palsu;
- 3) bukan sebab yang terlarang.

Pada dasarnya hukum hanya memperhatikan apa yang tertulis dalam suatu perjanjian, mengenai segala sesuatu yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dengan kata lain, hukum tidak memperhatikan apa alasan dari subyek hukum untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Pasal 1336 KUH- Perdata menyatakan lebih lanjut bahwa suatu perjanjian yang dibuat para pihak adalah sah jika tidak bertentangan dengan sebab yang dilarang. Selanjutnya Pasal 1337 KUH-Perdata menyatakan sebab yang halal maksudnya adalah isi perjanjian tidak

boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang di sini adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.<sup>22</sup>

Berbeda dengan syarat pertama dan syarat kedua, syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat obyektif memiliki akibat hukum dimana perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum. Tidak memiliki kekuatan hukum itu sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut dengan batal demi hukum (*null and void*). Akibat batal demi hukumnya perjanjian, maka salah satu pihak tidak dapat mengajukan tuntutan melalui Pengadilan untuk meminta pemenuhan prestasi dari pihak lain. Hal tersebut disebabkan perjanjian itu tidak melahirkan hak dan kewajiban yang mempunyai akibat hukum.

Dengan demikian, untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi keempat syarat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Apabila syarat subyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

### **3. Undang-Undang No.11 Tahun 2018 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik**

Dalam Undang-Undang No.19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.11 Tahun 2018 Tentang Informasi dan Transaksi

---

<sup>22</sup> Hardijan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cetakan ke-2, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, hlm. 99.

Elektronik juga terdapat beberapa hal yang menyatakan perjanjian tersebut sah.

a. Syarat Sesuai KUHPerdata

Pada dasarnya sahnya perjanjian dalam Undang-Undang No.11 Tahun 2018 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sama dengan apa yang telah dijelaskan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat (keepakatan kedua belah pihak), kecakapan para pihak, hal tertentu dan dan suatu sebab yang halal. Didalam Undang-Undang No.11 Tahun 2018 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik diatur bahwa kontrak elektronik merupakan perjanjian para pihak yang dibuat melalui sistem elektronik, pasal 1 ayat (17). Perjanjian yang dimaksud dalam pasal ini adalah perjanjian yang sesuai dengan KUHPerdata.

b. Pembuktian Alat Bukti Elektronik

Terdapat perbedaan dari perjanjian konvensional dengan perjanjian elektronik. Dalam pasal 5 Undang-Undang No.11 Tahun 2018 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik menyatakan bahwa dokumen elektronik atau hasil cetaknya menjadi alat bukti yang sah.<sup>23</sup> Hal ini menjadikan suatu point tersendiri bahwa dokumen dalam perjanjian elektronik sedikit berbeda dengan perjanjian konvensional pada umumnya. Dalam pasal 11 disebutkan bahwa selain dokumen, tanda tangan elektronik juga memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang

---

<sup>23</sup> Muhammad Iqbal, *Analisis Dalam Perjanjian Elektronik Dikaitkan Dengan Kitab Undang Undang Hukum Perdata, UU NO 11 Tahun 2008, Dan PP No 82 tahun 2012*, Universitas Indonesia.

sah, semua pembuatan tanda tangan elektronik berada dalam kuasa penanda tangan, segala perubahan terhadap tanda tangan elektronik setelah waktu penandatanganan dapat diketahui, segala perubahan terhadap informasi elektronik juga dapat diketahui setelah waktu penandatanganan, terdapat cara tertentu untuk mengidentifikasi siapa penandatanggannya dan terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa penanda tangan telah memberikan persetujuan terhadap informasi elektronik yang terkait.

Berdasarkan undang-undang terdapat penambahan jenis alat bukti di persidangan yakni informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik. Dalam ketentuan umum UU ITE dapat diketahui bahwa jenis data elektronik seperti tulisan, foto, suara, gambar merupakan informasi elektronik, jenis bukti elektronik tersebut telah dijelaskan dalam Pasal 5 Undang Undang ITE dikatakan bahwa:

- 1) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
- 2) Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.

Undang – undang ITE Nomor 11 Tahun 2008 masih terlalu umum dalam menjelaskan jenis-jenis alat bukti elektronik, kemudian dalam perubahannya pada Undang-undang Nomor 19 Tahun 2016 dijelaskan



lebih rinci terkait apa saja macam-macam alat bukti elektronik berupa Informasi Elektronik dan Dokumen elektronik, antara lain:

Dalam pasal 1 Undang-Undang ini yang dimaksud :

- a) Informasi Elektronik adalah satu atau sekumpulan data elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto, electronic data interchange (EDI), surat elektronik (electronic mail), telegram, teleks, telecopy atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol, atau perforasi yang telah diolah yang memiliki arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.
- b) Transaksi Elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan Komputer, jaringan Komputer, dan/atau media elektronik lainnya.
- c) Teknologi Informasi adalah suatu teknik untuk mengumpulkan, menyiapkan, menyimpan, memproses, mengumumkan, menganalisis, dan/atau menyebarkan informasi.
- d) Dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.

#### 4. Akibat Hukum Timbul dari Perjanjian

Akibat hukum yang timbul dari perjanjian adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum ataupun akibat - akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum inilah yang melahirkan suatu hak dan kewajiban bagi para subyek hukum. Atau dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.<sup>24</sup>

Pembuatan perjanjian merupakan peristiwa hukum karena perbuatan subyek hukum, yaitu perbuatan yang dilakukan manusia atau badan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum. Akibat – akibat yang ditimbulkan karena adanya Perjanjian sah diatur dalam pasal- pasal KUHPdt yaitu :

- a. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan untuk itu dan perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik. Sesuai dengan Pasal 1338KUHPperdata.
- b. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang. Sesuai dengan Pasal 1339KUHPperdata.

---

<sup>24</sup><http://e-journal.uajy.ac.id/6563/3/MIH202044.pdf>, diakses pada 21 April 2021 , pukul 11:09.

- c. Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi dan manfaat bagi pihak ketiga (selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerduta). Sesuai Pasal 1340 KUHPerduta.
- d. Tiap orang yang berpiutang boleh mengajukan batalnya segala perbuatan yang tidak diwajibkan yang dilakukan oleh orang yang berpiutang, asalkan dapat dibuktikan. Sesuai dengan Pasal 1341 KUHPerduta.

#### **E. Sistem Hukum Perjanjian**

Keabsahan perjanjian lisan erat kaitannya dengan pembahasan tentang hukum perjanjian itu sendiri. Oleh sebab tersebut pembahasan kedua hal itu harus dilakukan bersamaan. Dalam hukum perjanjian terdapat 3 (tiga) prinsip yang harus diperhatikan dalam membuat perjanjian. Prinsip-prinsip inilah yang menentukan keabsahan suatu perjanjian dan dengan demikian berhubung pada keabsahan perjanjian secara lisan.

##### **a. Sistem Terbuka Dalam Hukum Perjanjian**

KUHPerduta mempunyai dua sistem perjanjian yaitu sistem tertutup dan sistem terbuka. Sistem tertutup menyatakan bahwa tidak diperbolehkannya membuat atau mengadakan hak-hak kebendaan yang baru selain yang telah diatur dalam undang-undang-undang, sistem ini bersifat mengikat dan memaksa. Sistem tertutup ini dianut pada Buku II KUHPerduta, sedangkan sistem terbuka menyatakan bahwa setiap orang dapat bebas membuat perjanjian apa saja selain apa yang telah ditetapkan oleh undang-undang asal

tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Sistem ini dianut pada Buku ke III KUHPperdata.<sup>25</sup>

Sistem terbuka ini merupakan cerminan dari Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Ketentuan Pasal 1338 ayat (1)

KUHPperdata memberikan kebebasan bagi para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya
- 4) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Hal tersebut juga dapat digunakan sebagai pernyataan tentang kekuatan dari suatu perjanjian, yaitu sesuatu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang, kekuatan tersebut diberikan pada seluruh perjanjian yang dibuat secara sah.<sup>26</sup>

Pasal 1338 ayat (1) menunjukan kepada setiap orang untuk melakukan perjanjian apa saja. Dengan menekankan pada kata “semua” menunjukan bahwa semua orang atau kelompok orang diperbolehkan untuk membuat perjanjian yang berisi apa saja dan berupa apa saja dan perjanjian tersebut mengikat yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Sistem terbuka dalam hukum perjanjian adalah suatu keluwesan, tidak kaku, serta memberi kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat. Perjanjian

---

<sup>25</sup> I Ketut Oka Setiawan, 2021, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika., hlm 3

<sup>26</sup> R. Serfianto D. Purnomo, 2018, *Penyelesaian Sengketa Bisnis*, PT Gramedia Pustaka Utama., hlm 13

yang diatur dalam undang-undang hanyalah perjanjian yang sudah terkenal seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Dalam perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta kebutuhan masyarakat, timbul bentuk-bentuk baru dalam perjanjian yang pengaturannya menuntut inovasitersendiri.<sup>27</sup>

Oleh karena itu, Hukum perjanjian disebut sebagai hukum pelengkap (*anwullendrecht*) artinya pasal-pasal hukum perjanjian boleh disingkirkan manakala para pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian mnghendakinya. Mereka diperbolehkan untuk mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka buat sendiri dalam perjanjian yang kita adakan itu.

## **F. Bentuk – Bentuk Perjanjian**

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan.

### **1. Perjanjian Tertulis**

Perjanjian Tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu sebagai berikut

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal oleh pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dalam perjanjian itu

---

<sup>27</sup> <http://journal.uta45jakarta.ac.id>

berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat dihadapan dan dimuka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga. Dari pihak ketiga bentuk atau jenis perjanjian tersebut, dapat dilihat bahwa perjanjian yang dibuat notaris atau dimuka notaris merupakan perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atau yuridis. Ada tiga fungsi dari akta notaris (Akta Autentik), yaitu;
  - a) Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu.
  - b) Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.

- c) Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Sehubungan dengan fungsi akta notaris tersebut diatas, adalah untuk alat bukti ketika suatu perjanjian atau kontrak mengalami suatu masalah, sehingga yang menjadi alat bukti yang autentik adalah akta notaris tersebut.

## **2. Perjanjian Lisan**

Perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Sah atau tidak sahnya suatu perjanjian dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrumen hukum. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata merupakan instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, karena pasal tersebut menentukan adanya 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian lisan tidak mengatur mengenai bentuk suatu perjanjian, sehingga dalam

membuat perjanjian, masyarakat dibebaskan untuk menentukan bentuknya. Membuat perjanjian dalam bentuk lisan tetaplah sah, selama telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320. Perjanjian lisan juga sah selama tidak ada undang-undang yang menentukan bahwa perjanjian yang akan dibuat harus berbentuk tertulis. Berdasarkan uraian tersebut, perjanjian lisan juga memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian lisan, perjanjian lisan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi.

#### **G. Berakhirnya Suatu Perjanjian**

Berakhirnya suatu kontrak/ perjanjian merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur tentang suatu hal. Pihak kreditur adalah pihak yang berhak atas prestasi, sedangkan pihak debitur adalah pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi. Segala sesuatu disini berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang dapat menyebabkan kontrak/ perjanjian berakhir. Menurut R.Serfianto berakhirnya suatu kontrak/ perjanjian diatur dalam Buku Ketiga Bab IV Tentang Hapusnya Perikatan dari Pasal 1381-1456 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)<sup>28</sup>, yang diuraikan sebagai berikut :

##### **a. Pembayaran**

Berakhirnya suatu kontrak/ perjanjian karena Pembayaran diatur dalam pasal 1381-1403 KUHPer. Pembayaran dalam arti sempit adalah

---

<sup>28</sup>R.Serfianto D. Purnomo, *op.cit.*, hlm.17.



pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur. Pembayaran ini dilakukan dalam bentuk uang maupun barang. Sedangkan pembayaran dalam arti yuridis tidak hanya dalam bentuk uang atau barang, tetapi juga dalam bentuk jasa.

b. Penawaran Pembayaran Tunai, Diikuti Dengan Penyimpanan (Konsignasi)

Konsignasi diatur dalam pasal 1404-1412 KUHPer, yaitu suatu cara hapusnya perikatan dimana debitur hendak membayar hutangnya namun pembayaran ini ditolak oleh kreditur maka kreditur bisa menitipkan pembayaran melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat.

c. Pembaruan Utang (Novasi) Novasi diatur dalam pasal 1413-1424 KUHPer.

Novasi (Pembaruan Utang) adalah persetujuan, dimana suatu perikatan telah dibatalkan dan sekaligus suatu perikatan lain harus dihidupkan, yang ditempatkan ditempat yang asli. Dalam KUHPer tidak hanya dititik beratkan pada penggantian objek perjanjian yang lama daripada perjanjian baru. Tetapi juga penggantian subjek perjanjian, baik debitur dan kreditur lama kepada debitur dan kreditur baru.

d. Perjumpaan Utang (Kompensasi)

Kompensasi atau perjumpaan utang diatur dalam pasal 1425-1435 KUHPer. Yang diartikan dengan kompensasi adalah penghapusan masing-masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih antara kreditur dan debitur. Kompensasi ini dapat terjadi berdasar demi hukum atau atas permintaan kedua belah pihak.

e. Pembebasan Utang

Pembebasan utang diatur dalam pasal 1438-1443 KUHPer.

Pembebasan Utang adalah suatu pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur, bahwa debitur dibebaskan dari perutangan. Ada dua cara terjadinya pembebasan utang yaitu dengan cuma-cuma dan prestasi dari debitur.

f. Musnahnya Barang Yang Terutang

Musnahnya barang yang terutang diatur dalam pasal 1444-1445 KUHPer, yaitu perikatan hapus dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada debitur. Terdapat dua syarat yaitu musnahnya barang tersebut bukan karena kelalaian debitur dan debitur belum lalai menyerahkan kepada kreditur.

g. Berlakunya Suatu Syarat Pembatalan

Syarat batal adalah suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perjanjian (diatur dalam Bab 1 pasal 1265KUHPer). Biasanya syarat pembatalan ini berlaku pada perjanjian timbal balik.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian akan dilaksanakan di Pengadilan Negeri Makassar. Lokasi ini dipilih dengan pertimbangan bahwa Pengadilan Negeri Makassar tersebut merupakan tempat diputusnya perkara Nomor225/Pdt.G/2020/PN.Mks.

#### **B. Tipe Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu “Dengan melakukan analisa terhadap permasalahan melalui penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah”<sup>29</sup>. Fokus penelitian adalah melakukan kajian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terkait dengan pembuatan perjanjian kerjasama.

#### **C. Jenis Dan Sumber Bahan Hukum**

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini diantaranya adalah peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan sistem hukum perjanjian khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Putusan Pengadilan.

---

<sup>29</sup>SoerjonoSoekanto dan Sri Mahmudji, 2003,*Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm13.

2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, serta dokume -dokumen dan buku-buku yang berkaitan dengan masalah-masalah perjanjian.

#### **D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Untuk mendapat data yang diperlukan dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, maka pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan beberapa cara yaitu:

##### **1. Studi Kepustakaan (*library research*)**

Studi kepustakaan (*library research*) ini dilakukan untuk menguraikan sistematika tentang teori-teori dan hasil-hasil penelitian yang didapatkan oleh peneliti terdahulu yang ada hubungannya dengan permasalahan dan tujuan penelitian.

##### **2. Penelitian Lapangan (*field research*)**

Dalam penelitian lapangan ini dilakukan dengan cara wawancara bersama informan yang terdiri dari Hakim lain dan beberapa ahli hukum atau Pakar Hukum.

#### **E. Analisis Data**

Analisa data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikan kedalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar. Analisa data ini dilakukan secara kualitatif. Analisa data kualitatif pada penelitian ini adalah mengelola dan

menyusun secara sistematis data agar sesuai dengan permasalahan yang sedang diteliti dan kemudian dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan maupun teori yang berkaitan dengan permasalahan sehingga diharapkan dapat menjawab rumusan masalah yang ada.

Setelah itu hasil penelitian tersebut disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menjelaskan keadaan yang sebenarnya di lapangan, kemudian dari hasil penelitian tersebut dapat menjelaskan gambaran yang ada sehingga mampu memberikan kesimpulan terhadap permasalahan pada perjanjian Pendanaan Proyek Pembuatan Gudang Matahari secara lisan di KIMA.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### **A. Kekuatan Hukum Terhadap Perjanjian Lisan Pendanaan Proyek Pembuatan Gudang Matahari di Kawasan Industri Makassar Putusan No.225/Pdt.G/2020/PN.Mks**

Meninjau putusan No.225/Pdt.G/2020/PN.Mks, bahwa Penggugat ( PT. Dian Daya Mandiri ), sejak tahun 2017 telah mengadakan kerja sama dengan Tergugat ( PT. Restu Agung Perkasa ) pada tahun 2018. Pihak Tergugat mendapat kembali pekerjaan proyek pembangunan Gudang di Kawasan Industri Makassar dengan total anggaran sebesar Rp. 17.986.181.936 (tujuh belas milyar sembilan ratus delapan puluh enam juta seratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh enam rupiah). Dalam melaksanakan pembangunan tersebut pihak Tergugat tidak memiliki dana dan karena itu Tergugat meminta kepada Penggugat untuk bertindak sebagai pendana (pihak yang mengeluarkan biaya) sebagaimana yang telah dilakukan dalam kegiatan kegiatan pelaksanaan proyek proyek sebelumnya . Dan untuk meyakinkan Penggugat bahwa benar ada Pekerjaan yang akan dikerjakan Tergugat dan yang akan dibiayai oleh Penggugat, karena itu Tergugat menunjukkan Perjanjian Kontrak antara Tergugat (selaku Pelaksana Kegiatan) dan PT. Berdikari (Persero) selaku Pemilik Proyek atau selaku pihak ketiga didalam perkara ini, sebagaimana tersebut dalam kontrak pertama No. 106/10/BDK/DIR/X/2018 tanggal 26 Oktober 2018, dalam Perjanjian tersebut dicantumkan biaya sebesar Rp. 17.545.454.545,- (tujuh belas milyar lima ratus

empat puluh lima juta empat ratus lima puluh empat ribu lima ratus empat puluh lima rupiah), selanjutnya dibuatkan kontrak *addendum* No.009/04/BDK/DIR- 01/III/2019, tanggal 26 Oktober 2018 sehingga menjadi total nilai kontrak pekerjaan menjadi sebesar Rp.18.490.467.411,- (delapan belas milyar empat ratus sembilan puluh juta empat ratus enam puluh tujuh ribu empat ratus sebelas rupiah) atau setelah dikurangi PPH 3% sebesar total netto Rp. 17.986.181.936 (tujuh belas milyar sembilan ratus delapan puluh enam juta seratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus tiga puluh enam rupiah), demikian jangka waktu pelaksanaan terhitung mulai tanggal 26 Oktober 2018 sampai dengan tanggal 12 Mei 2019 .

Memperhatikan biaya yang cukup besar tersebut, lalu pihak Penggugat meminta dibuatkan suatu perjanjian dengan pembagian sebesar 60 % (enam puluh persen) untuk Penggugat sedang untuk Tergugat mendapatkan sebesar 40% (empat puluh persen) dari kotal keuntungan, namun pihak Tergugat, menyatakan bahwa tidak perlu dibuatkan perjanjian tertulis karena sudah saling percaya. Hal ini dibuktikan dengan beberapa kerjasama yang dilakukan ternyata Tergugat tetap konsisten dengan perjanjian semula, karena itulah pihak Tergugat meminta supaya pembagian keuntungan disepakati sebesar 55% (lima puluh lima persen) untuk Penggugat sedang Tergugat mendapat 45% (empat puluh persen) dari total keuntungan, selanjutnya keduanya setuju dan melakukan mufakat tanpa dilakukan perjanjian tertulis (perjanjian lisan) dan saat itulah pekerjaan dimulai .

Selama pelaksanaan kegiatan tersebut Penggugat menjalankan kewajiban yang disepakati tersebut untuk melakukan pembayaran material maupun pembayaran gaji maupun biaya - biaya lainnya baik itu diusulkan oleh Tergugat yang diwakili oleh sdr. Ir. Hasrullah Bae maupun atas penyampaian saudara Zuhrizal, dengan menunjukkan bukti yang harus dibayar oleh Penggugat berkenaan dengan pembangunan Gudang Matahari di Kompleks Kima 10 Makassar (Gudang milik PT. Berdikari (Persero) tersebut .

Seiring berjalannya waktu selain kegiatan pembangunan Gudang Matahari di Kompleks Kima 10 Makassar (Gudang milik PT. Berdikari Persero) tersebut pihak Tergugat juga meminta kepada Penggugat untuk meminjamkan dana tunai sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) untuk pembelian Kantor Tergugat yang terletak di Jl. Melati Raya No. 18 Kompleks Maizonet Kota Makassar. Ditegaskan pula dalam kesepakatan (lisan) tersebut bahwa pinjaman tersebut merupakan bagian yang tidak dipisahkan dari hutang Tergugat yang akan dilakukan pembayarannya dari hasil kegiatan pembangunan Gudang Matahari di Kompleks Kima 10 Makassar (Gudang milik PT. Berdikari Persero) yang mana pihak Tergugat menjadikan jaminan pembayaran.

Kemudian Penggugat menyetujui permintaan Tergugat yang diwakili sdr. Ir. Asrullah Bae selaku Kepala Cabang ( PT Restu Agung Perkasa ), karena adanya jaminan atas hasil keuntungan dimaksud bahkan telah disepakati adanya pembukaan rekening *escrow* pada Bank BNI untuk menampung dana hasil pekerjaan proyek tersebut, sehingga penggugat berani untuk



menyerahkan uang sebesar Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang penyerahannya dilakukan dalam 2 tahap yakni tahap I tanggal 10 Oktober 2018 Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) via Transfer rekening BNI Bpk Asrullah, BAE Nomor 5811420042 dan Tahap II tanggal 23 November 2018, sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai juga melalui sdr. Asrullah,BAE .

Menurut Ahmadi Miru<sup>30</sup>, selaku Pakar Hukum Perdata dan sekaligus merupakan Guru Besar di Universitas Hasanuddin. Beliau menyatakan bahwa perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain atau dapat juga dikatakan perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat sebelah pihak. Hal ini jelas tercantum didalam Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Jadi, baik perjanjian tertulis maupun perjanjian lisan tetaplah sah dan mengikat kedua belah pihak yang membuatnya, sebagaimana tercantum didalam KUHPdt 1320 tentang syarat sahnya sebuah perjanjian. Namun, yang sering kali menjadi masalah didalam perjanjian lisan adalah bagaimana cara membuktikan bahwa telah terjadi perjanjian lisan diantara kedua belah pihak tersebut<sup>31</sup>.

---

<sup>30</sup> Ahmadi Miru & Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Rajawali Pers. Hlm 98

<sup>31</sup> Wawancara pada tanggal 13/09/2021, pukul 13:40 Wita di gedung rektorat Universitas Hasanuddin.

Menurut Abd. Haris Hamid pelaksanaan perjanjian senantiasa didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerduta yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu: 1)Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2)Adanya kecakapan untuk mengadakan perikatan; 3)Mengenai suatu objek tertentu; 4)Mengenai causa yang dibolehkan<sup>32</sup>. Bila ada diantara syarat tersebut di atas tidak dipenuhi, maka akan mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Namun, yang sering kali menjadi masalah di dalam perjanjian lisan adalah bagaimana cara membuktikan bahwa telah terjadi perjanjian lisan diantara kedua belah pihak tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian dan data-data yang diperoleh, Peneliti menganalisis bahwa perjanjian lisan tetaplah sah dan memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi. Dapat dilihat dari kasus ini bahwa Penggugat telah menyatakan Tergugat melakukan perbuatan wanprestasi, dimana Tergugat telah melakukan penyimpangan dari pada kesepakatan awal. Namun perjanjian yang dilakukan secara lisan yang dibuat oleh para pihak disangkal oleh Tergugat, dimana berdasarkan jawaban Tergugat ia menolak bahwa telah adanya kesepakatan yang dilakukan secara lisan oleh Penggugat.

Dirumuskan secara normatif dalam Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi syarat subjektif dimana adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, dan kecakapan untuk membuat, dan syarat objektif yaitu, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Untuk mengetahui apakah benar bahwa adanya kesepakatan yang

---

<sup>32</sup> Abd.Haris Hamid, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Cetakan Pertama, CV Sah Media, Antang Raya Makassar.Hlm 91

dibuat secara lisan dalam perjanjian tersebut. Maka Hakimlah yang harus mempertimbangkan, memutuskan dan mendengarkan keterangan-keterangan saksi yang hadir dalam persidangan tersebut, jika tidak ada saksi yang hadir maka hakim akan mempertimbangkan bukti yang lain yang dapat memperkuat dalil dari para pihak.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Hukum perjanjian diatur dalam Bab II Buku III KUHPerdara terbagi 3 bagian, yaitu:

- a. Ketentuan Umum, diatur dalam Pasal 1313-1319 KUHPerdara, dalam bagian ini mengatur mengenai hal-hal yang bersifat umum, contoh: batasan perjanjian (Pasal 1313 KUHPerdara), macam-macam perjanjian (Pasal 1314 KUHPerdara), berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1315 KUHPerdara).
- b. Syarat-syarat yang diperlukan untuk sahnya perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara), yaitu :
  - 1) Adanya kesepakatan kehendak dari para pihak (*Consensus, Agreement*)
  - 2) Wewenang/Kecakapan berbuat menurut hukum (*Capacity*)
  - 3) Objek/Perihal tertentu
  - 4) Tentang Sebab Yang Halal
- c. Akibat dari suatu perjanjian (Pasal 1338 KUHPerdara).

Akibat hukum yang timbul dari perjanjian adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat - akibat lain yang disebabkan

karena kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum inilah yang melahirkan suatu hak dan kewajiban bagi para subyek hukum. Atau dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum.

Berdasarkan uraian di atas, tidak satupun menjelaskan bahwa harus ada perjanjian tertulis meskipun dalam hal pembuktiannya agak sulit untuk dibuktikan. Peneliti menganalisa bahwa perjanjian lisan tetaplah sah dan memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi.

#### **B. Pertimbangan Hakim terkait Penyelesaian Kasus Perjanjian Lisan Pendanaan Proyek Pembuatan Gudang Matahari di Kawasan Industri Makassar ( Putusan No. 225/Pdt.G/2020/PN.Mks )**

Menurut Sdr. Rusdiyanto Loleh selaku Hakim yang menangani perkara ini. Yang menjadi pertimbangan-pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini ialah bahwa ia selaku Majelis Hakim berpedoman pada Pasal 163 HIR/283 R.Bg., tentang beban pembuktian, dimana kedua belah pihak dibebani pembuktian yang seimbang, Penggugat dibebani pembuktian mengenai alasan gugatannya terlebih dahulu dan Para Tergugat dibebani pembuktian terhadap bantahannya.<sup>33</sup>

Kemudian, dari bukti surat P – 1 sampai dengan bukti P – 9 yang diajukan oleh Penggugat yaitu :

---

<sup>33</sup> Putusan No. 225/Pdt.G/2020/PN.Mks

1. foto copy Perjanjian antara PT. Berdikari “persero” dengan PT. Restu Agung Perkasa tentang pekerjaan Pembangunan Gudang di Kawasan Industri Makassar,sesuai dengan fotocopynya diberi tanda P-1;
2. Foto copy addendum Perjanjian antara PT. Berdikari ( persero) dengan PT. Restu Agung Perkasa tentang Pekerjaan Pembangunan Gudang di Kawasan Industri Makassar, Nomor 009/04/BDK/DIR-01/III/2019,tanggal 26 Oktober 2018,sesuai dengan fotocopynya diberi tanda P-2;
3. Foto copy rekening Giro Esrow, Nomor 0811420048, atas nama PT. Restu Agung Perkasa pada Bank BNI, sesuai dengan aslinya diberi tanda P-3;
4. Foto copy Akta Notaris tentang Pernyataan nomor 01, tanggal 02 september 2020 atas nama Ny. Ramlah, sesuai dengan aslinya diberi tanda P-4;
5. Foto copy Akta Notaris tentang pernyataan nomor 01, tanggal 02 September 2020 atas nama Ny. Suhrizal, sesuai dengan aslinya diberi tanda P-5;
6. Foto copy hasil laporan keuangan PT. Restu Agung Perkasa Jo. PT. Dian Daya Mandiri, untuk kegiatan Pembangunan Gudang Matahari di KIMA KM.10 Makassar yang dibuat oleh Kantor Jasa Akuntan (KJA) Madya Pratama Consulting PT, tanggal 22 September 2020, sesuai dengan aslinya diberi tanda P-6;
7. Foto copy Kwitansi tanggal 23 November 2018, pengambilan uang PT. Restu Agung Perkasa dari PT. Dian Daya Mandiri untuk Pembelian Kantor PT. Restu Agung Perkasa di Jalan Melati Raya Nomor 18 Kompleks

Maizonet, Kecamatan Panakukang Kota Makassar, sesuai dengan aslinya diberi tanda P-7;

8. Foto copy Akta Notaris Kuasa Direksi PT. Restu Agung Perkasa dengan PT. Dian Daya Mandiri Nomor 06, tanggal 07 Agustus 2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda P-8;
9. Foto copy tanda terima jaminan dari Bank BNI kepada PT. Dian Daya Mandiri, Kuasa Direksi Nomor 06, Tanggal 07 Agustus 2018, sesuai dengan aslinya diberi tanda P-9;

Dari semua bukti yang dilampirkan Penggugat tidak ada satupun yang menyebutkan kalau antara Penggugat dengan Tergugat ada yang menyatakan, atau ada yang tertulis, kalau antara Penggugat dengan Tergugat adanya hubungan kerjasama dalam pembiayaan pembangunan proyek Gudang Matahari di Kawasan Kima. Begitu juga dengan keterangan dari saksi-saksi Penggugat yang hanya mengetahui kalau dari tahun 2018 antara Penggugat dengan Tergugat sudah ada kerjasama dalam proyek pembangunan akan tetapi dalam proyek pembangunan Gudang Matahari di Kawasan Kima tidak ada satupun saksi-saksi Penggugat yang mengetahui adanya perjanjian lisan tentang Kerjasama antara PT. Restu Agung Perkasa dengan PT. Dian Daya Mandiri dalam pembangunan Gudang Matahari di Kawasan Kima tersebut begitu juga para saksi Penggugat tidak mengetahui pembagian keuntungan atas pembiayaan proyek tersebut, dimana dari para saksi menyebutkan pembagian keuntungan tidak seragam, ada yang menyebut 55 : 45 % dan ada juga yang mengatakan pembagian keuntungan

60 : 40 %. Bahwa dalam rangka proses pelaksanaan hak dan kewajiban agar dapat berlangsung jujur dan proporsional serta berkeadilan, maka pemenuhan prestasi yang dituntut oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tidak *fair* dan tidak proposional serta tidak adil, karena sebelumnya tidak ada perjanjian yang jelas tentang kerjasama pembiayaan pembangunan Gudang Matahari yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

Hal inilah yang terjadi antara PT. Dian Daya Mandiri dengan PT. Restu Agung Perkasa. Dimana PT. Dian Mandiri selaku penggugat didalam gugatannya menyatakan bahwa telah melakukan perjanjian secara lisan dengan PT. Restu Agung Perkasa dan bertindak sebagai pendana dalam pengerjaan proyek pembuatan Gudang Matahari di Kawasan Industri Makassar. Namun, PT. Restu Agung Perkasa selaku tergugat menyangkal bahwa telah melakukan perjanjian lisan dengan PT. Dian Daya Mandiri. Jadi, didalam perkara ini, hakim bisa memutuskan dengan melihat bukti-bukti yang dilampirkan oleh kedua belah pihak.

Rusdiyanto Loleh selaku hakim berpendapat bahwa yang menjadi dasar dari gugatan wanprestasi dalam perjanjian lisan yang dibuat oleh para pihak di atas adalah didasarkan pada bukti – bukti di atas dan dua orang saksi, bahwa tidak ada satupun yang menyebutkan bahwa kalau antara penggugat dengan tergugat ada yang menyatakan, atau ada yang tertulis, kalau antara penggugat dengan tergugat ada hubungan kerjasama dalam

pembangunan pembiayaan proyek Gudang Matahari di Kawasan Industri Makassar. Begitu pun juga dari keterangan saksi- saksi yang hanya mengetahui kalau dari tahun 2018 penggugat dengan tergugat telah menjalin kerjasama dalam proyek pembangunan.

Perjanjian lisan memang sangat rentan untuk terjadinya wanprestasi, maka untuk itu jika seseorang ingin mendakilkan bahwa telah adanya perjanjian lisan yang telah dibuat maka harus diperkuat dengan alat bukti, mengenai alat bukti telah diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR, alat-alat bukti terdiri dari<sup>34</sup> :

1. Bukti tulisan
2. Bukti dengan saksi
3. Persangkaan
4. Pengakuan, dan
5. Sumpah.

Pada pasal 169 HIR menyatakan bahwa “Keterangan dari seorang saksi saja, dengan tidak ada suatu alat bukti yang lain dalam hukum tidak dapat dipercaya”. Dilihat dari putusan pengadilan ini bahwa pihak penggugat juga memberikan saksi yang memberikan keterangan dari orang lain (*testimonium de auditu*). Pasal 173 HIR menyatakan bahwa Hakim diberikan wewenang untuk mempertimbangkan apakah sesuatu dapat diwujudkan sebagai alat bukti persangkaan, saksi *testimonium de auditu* menurut hakim dapat diakui secara eksepsional, namun dikonstruksikan sebagai alat bukti persangkaan

---

<sup>34</sup> Rahman Amin, 2020, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana dan Perdata*, Cetakan Pertama, CV Budi Utama, Yogyakarta.Hlm 72



(Putusan Mahkamah Agung Nomor. 308 K/Pdt/1959 jo Putusan Mahkamah Agung 818 K/SIP/1983).

Berdasarkan uraian tersebut, menurut penulis perjanjian lisan yang dibuat PT. Dian Daya Mandiri ( Penggugat ) dengan PT. Restu Agung Perkasa ( Tergugat ) bukanlah perjanjian sepihak seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Perjanjian lisan yang dibuat oleh Pengugat dan Tergugat termasuk perjanjian timbal balik karena tidak hanya pihak Penggugat yang mengikatkan dirinya terhadap Tergugat, tetapi Tergugat juga mengikatkan diri terhadap Penggugat. Tergugat wajib memenuhi prestasi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Direksi memiliki tanggung jawab terhadap PT apabila ia melakukan pelanggaran atau kelalaian yang dapat merugikan PT tersebut<sup>35</sup>. Menurut peneliti, pertimbangan Hakim ini tidak terlalu menentukan perjanjian lisan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat memiliki kekuatan hukum atau tidak, namun dapat dijadikan sebagai acuan untuk memberikan pengertian perjanjian yang pada intinya perjanjian menimbulkan kewajiban yang harus dipenuhi bagi para pihak.

Seharusnya Hakim mempertimbangkan Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan “bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pengertian ini berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda* yang artinya bahwa perjanjian tersebut wajib dilaksanakan bagi para pihak yang membuatnya. Pasal 1338

---

<sup>35</sup> Okman, Arlan, Yulia A. Hasan, and Juliati M. Jafar. "Tanggung Jawab Direksi Dalam Perseroan Terbatas di Makassar (Studi Kasus Putusan Nomor 11/Pdt. Sus-PHI/2019/PN. Mks): The Responsibility Of The Board Of Directors Is Limited To The Company In Makassar (Decision Number Case Study 11/Pdt. Sus-PHI/2019/PN. Mks)." *Clavia: Journal of Law* 18, no. 1 (2020): 9-24.

KUH Perdata berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda* yang mengharuskan para pihak memenuhi apa yang telah merupakan ikatan mereka satu sama lain dalam perjanjian yang dibuat. Di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Kekuatan Hukum perjanjian lisan Pendanaan Proyek Pembuatan Gudang Matahari di Kawasan Industri Makassar (Studi Kasus No.225/Pdt.G/2020/PN.Mks), tetaplah sah dan mengikat bagi yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan KUHPdt Pasal 1320 tentang syarat sahnya sebuah perjanjian dan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.
2. Berdasarkan pertimbangan hakim terkait Penyelesaian Kasus Perjanjian Lisan Pendanaan Proyek Pembuatan Gudang di Kawasan Industri Makassar (Studi Kasus No.225/Pdt.G/2020/PN.Mks), bahwa Hakim tidak sepenuhnya mempertimbangkan alasan-alasan Penggugat serta bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang diberikan oleh Penggugat. Sehingga Putusan Hakim ini bertentangan dengan rasa keadilan korban (Penggugat).

#### **B. Saran**

1. Sebaiknya perjanjian lisan hanya dilakukan bilamana prestasi kedua belah pihak langsung dapat direalisasikan, tanpa ada tenggang waktu pada pelaksanaannya.

2. Pihak dari penggugat harus terlebih dahulu melengkapi syarat-syarat serta alat bukti yang diperlukan sehingga dikemudian hari gugatan penggugat tidak di NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

Abd.Haris Hamid, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Cetakan Pertama, CV Sah Media, Antang Raya Makassar.

Agus Riyantoro, 2018, *Hukum Bisnis Indonesia*, CV. Batam Publisher, Batam

AgusYudha Hernoko, 2019, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta

Ahmadi Miru & Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan* ,Cetakan Pertama, Rajawali Pers.

Faizal Riza & Fauzi Anshari Sibatani, 2021, *Prinsip The Best Interest Of The Child dalam Proses Peradilan Anak*, Cetakan Pertama, UMSU Press, Medan.

I Ketut Oka Setiawan , 2021, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Indonesia

Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kelima, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

Leonora Bakarbesy & Ghansham Anand, 2018, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Zifatama Jawara, Cetakan Kelima, Sidoarjo.

Muhammad TeguhPangestu,2019,*Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, Social Politik Genius, Makassar.

Putusan Pengadilan Nomor: 225/Pdt.G/2020/PN.Mks

Rahman Amin, 2020, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana dan Perdata*, Cetakan Pertama, CV Budi Utama, Yogyakarta

Rustam Magun Pikhulan, ABD.Karim Fais, 2019, *Hukum Perikatan*, IAIN Nusantara Press, Pare-Pare

Salim. H.S, 2021, *Hukum Kontrak*, Cetakan Keempat Belas, Sinar Grafika, Jakarta

Salle. H, 2019, *Hukum Kontrak*, Social Politic Genius, Makassar

Serfianto.R.D Purnomo, 2018, *Penyelesaian Sengketa Bisni*,PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Shohib Muslim, Khotbatul Laila, 2018, *Hukum Bisnis*, POLINEMA PRESS,

Malang

Sri Poespasari Hajati, Dwi Ellyne dan Oemar Moechtar, 2019, *Pengantar Hukum Indonesia*, Airlangga University Press, Surabaya

Subekti.R, 2014, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Keempat, PT Intermedia, Jakarta

Sudarsono, 2007, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

SoerjonoSoekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Tim Penulis Fakultas Hukum Universitas Internasional Batam, 2020, *Dinamika Hukum Dalam Paradigma Das Sollen Dan Das Sein*, Inteligencia Media, Indonesia

Yahman, 2017, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 19 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.

### **Jurnal**

Okman, Arlan, Yulia A. Hasan, and Juliati M. Jafar. "Tanggung Jawab Direksi Dalam Perseroan Terbatas di Makassar (Studi Kasus Putusan Nomor 11/Pdt. Sus-PHI/2019/PN. Mks): The Responsibility Of The Board Of Directors Is Limited To The Company In Makassar (Decision Number Case Study 11/Pdt. Sus-PHI/2019/PN. Mks)." *CLAVIA: Journal of Law* 18, no. 1 (2020): 9-24.

### **Internet**

<https://media.neliti.com/media/publications/241194-asas-kebebasanberkontrak-dalam-kaitannya.pdf>, diakses pada 28 Maret 2021, pukul 19:15.

<https://www.surialaw.com/news/perjanjian-timbal-balik.html>, diakses pada 21 April 2021, pukul 09:26.

<https://psbhfhunila.org/2020/09/23/berakhirnya-suatu-kontrak-atau-perjanjian/> di akses pada 19 Mei 2021, pukul 09:15.

<http://repository.uib.ac.id/pdf/> diakses pada tanggal 14 Oktober 2021, Pukul 11:38.

<http://e-journal.uajy.ac.id/6563/3/MIH202044.pdf>, diakses pada 21 April 2021 , pukul 11:09.


<https://journal.lain-samarinda.ac.id>, diakses pada 28 Maret 2021, pukul 21:20.







## Lampiran 1. Surat Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian

 **PENGADILAN NEGERI MAKASSAR KELAS IA KHUSUS**  
JL. R.A. KARTINI No.18/23, TELEPON : 0411 - 3624058, FAX : 0411 - 3634667  
WEBSITE : www.pn-makassar.go.id EMAIL : pn.makassar@gmail.com  
MAKASSAR 90111

Makassar, 24 Agustus 2021

**SURAT KETERANGAN**  
Nomor : W22-U1/ 152 /PB.01/VIII/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini Wakil Ketua Pengadilan Negeri Makassar :

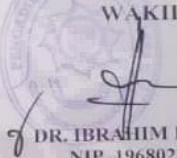
**DR. IBRAHIM PALINO, SH.,MH.**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **Wahyu Darmanto.**  
NPM : 4517060058  
Prog. Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul : **Analisis Perjanjian Lisan Pendanaan Proyek  
Pembuatan Gudang Matahari Di Kawasan  
Industri Makassar (Studi Kasus Putusan  
Nomor : 225/Pdt.G/2020/PN.Mks)**

Benar telah mengadakan penelitian di Pengadilan Negeri Makassar, pada tanggal 16 Agustus 2021 sampai dengan 23 Agustus 2021.

Surat keterangan ini diberikan kepadanya untuk memenuhi surat permintaan dari Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa tanggal 26 Juli 2021 Nomor : B.240/FH/Unibos/VII/2021.

  
**WAKIL KETUA**  
**DR. IBRAHIM PALINO, SH.,MH.**  
NIP. 19680222 199303 1 006

Tembusan :

- Yth. Sekretaris Pengadilan Negeri Makassar
- Yth. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa.

Lampiran 2. Dokumentasi Dengan Hakim Pengadilan Negeri Makassar.



## Lampiran 3. Dokumentasi Dengan Ahli Hukum Perdata





FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA

## SERTIFIKAT UJI SIMILARITAS

No: 05/FH-GPM/I/2022

Menerangkan bahwa SKRIPSI dengan judul:

**ANALISIS PERJANJIAN LISAN PENDANAAN  
PROYEK PEMBUATAN GUDANG MATAHARI DI  
KAWASAN INDUSTRI MAKASSAR (Studi Kasus  
Putusan No. 225/Pdt.G/2020/PN.Mks)**

Penulis: **WAHYU DARMANTO**

Telah melalui uji similaritas dengan hasil:

Standar	25%
Capaian	19%

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS  
BOSOWA  
GUGUS PENJAMINAN MUTU

Alamat:  
Ruangan Fakultas Hukum  
Gedung I. Lt 6

Phone: 0813-4271-7320  
Email :law@universitas.ac.id

Skripsi ini dinyatakan

**MEMENUHI STANDAR UJI SIMILARITAS  
Yang ditetapkan oleh Fakultas Hukum  
Universitas Bosowa.**

**Makassar, 10 Januari 2022**



**Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H**  
NIDN: 0924056801