

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBATALAN PERJANJIAN
PINJAM PAKAI TANAH SECARA LISAN
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:
Muhammad Fadly
2206200104



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2026**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BA-AN/PT/Ak.P01/PT/III/2024
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Dairi No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
 https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsamedan | umsamedan | umsamedan | umamedan

Gila merupakan suatu hal yang disebabkan
 karena dan sebagainya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Jumat**, Tanggal **27 Februari 2026**, Jam **08.30 WIB** sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : **MUHAMMAD FADLY**
NPM : **2206200104**
PRODI / BAGIAN : **HUKUM/ HUKUM PERDATA**
JUDUL SKRIPSI : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBATALAN PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH SECARA LISAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)**

Dinyatakan : (**A**) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
 () Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
 () Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

- PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H.**
- Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum.**
- Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn.**

1.
2.
3.

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id | rektor@umsu.ac.id | umsamedan | umsamedan | umsumedan | umsamedan

Unggul | Cerdas | Terpercaya
Berprestasi dan Berkeadilan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Jumat** tanggal **27 Februari 2026**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama	: MUHAMMAD FADLY
NPM	: 2206200104
Prodi/Bagian	: HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi	: TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBATALAN PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH SECARA LISAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)
Penguji	: <ol style="list-style-type: none">1. PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M.H. NIDN. 01210186022. Assoc. Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H., M.Hum NIDN. 01111163013. Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn NIDN. 0103057201

Lulus, dengan nilai A Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 27 Februari 2026

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BIAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 umsumedan 📷 umsumedan 🐦 umsumedan 📺 umsumedan 📺 umsumedan



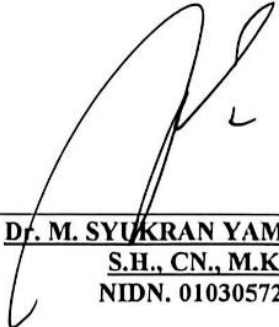
Ula mampawah amat tel agar diambatkan
Nawar dan tanggubnya

PENGESAHAN SKRIPSI


Judul : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBATALAN PERJANJIAN
PINJAM PAKAI TANAH SECARA LISAN (Studi Putusan
Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)
Nama : MUHAMMAD FADLY
Npm : 2206200104
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 27 Februari 2026.

Dosen Penguji

		
<u>PADIAN ADI SALAMAT</u> <u>SIREGAR, S.H., M.H.</u> NIDN. 0121018602	<u>Assoc.Prof. Dr. Hj. MASITAH POHAN,</u> <u>S.H., M.Hum</u> NIDN. 0111116301	<u>Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS,</u> <u>S.H., CN., M.Kn.</u> NIDN. 0103057201

Disahkan Oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1748/K/AN PT/Ak.Fd/PT/III/2024
Pusat Administrasi Jalan Mulhtar Hauri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
http://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umaumedan umsumedan

Unggul | Cerdas | Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : MUHAMMAD FADLY
NPM : 2206200104
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBATALAN
PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH SECARA
LISAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469
K/Pdt/2025)

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 10 Februari 2026

Dosen Pembimbing

UMSU

Dr. MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn

NIDN. 0103057201

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 17400/K/2024
Pusat Administrasi Jalan Mukhtar Baeri No 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 6622467 Fax. (061) 6623474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsamedan umsamedan umsamedan umsamedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:


NAMA : MUHAMMAD FADLY
NPM : 2206200104
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBATALAN PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH SECARA LISAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)
PENDAFTARAN : TANGGAL, 23 FEBRUARI 2026


Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN. 0122087502


Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn.
NIDN. 0103057201



ALAMAT PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PEMERINTAH PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 120/K/AN/P/TAh.Pd/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukti Buri No. 1 Medan 20138 Telp. (061) 6622400 - 6622467 Fax (061) 6622474-6621003
🌐 <https://umsu.ac.id> 📧 rektor@umsu.ac.id 📘 [umsu.ac.id](#) 📞 [umsu.ac.id](#) 📺 [umsu.ac.id](#) 📺 [umsu.ac.id](#)

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : MUHAMMAD FADLY
NPM : 2206200104
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBATALAN PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH SECARA LISAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)
Dosen Pembimbing : Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn. NIDN. 0103057201

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 23 Februari 2026

Unggul | Cerdas | Terpercaya
PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdatarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
🌐 <https://umsu.ac.id> ✉ rektor@umsu.ac.id 📘 [umsumedan](#) 📺 [umsunedan](#) 📺 [umsunedan](#) 📺 [umsunedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : MUHAMMAD FADLY
NPM : 2206200104
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBATALAN PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH SECARA LISAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 27 Februari 2026

Saya yang menyatakan,



MUHAMMAD FADLY
NPM. 2206200104



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 69/BAN-PT/Akreditasi/PT/01/2019
Pusat Administrasi: Jalan Muthair Baari No. 1 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 6622467 Fax. (061) 6625474 - 6631003
http://fh.umcu.ac.id | Email: fh@umcu.ac.id | fb: umsumedan | wa: umsumedan | ig: umsumedan | yt: umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : MUHAMMAD FADLY
NPM : 2206200104
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI: TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBATALAN PERJANJIAN
PINJAM PAKAI TANAH SECARA LISAN (Studi Putusan
Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)
PEMBIMBING : Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn.

NO.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1.	17 Sep 2025	Bimbingan Judul dan Perbaikan Variabel	
2.	2 Okt 2025	Perbaikan Rumusan masalah Proposal Skripsi	
3.	9 Okt 2025	Perbaikan Tinjauan Pustaka dan daftar Pustaka	
4.	16 Okt 2025	ACC di Seminorkan	
5.	7 Jan 2026	Revisi Proposal Skripsi dan Perbaikan Skripsi	
6.	15 Jan 2026	Bimbingan Pembahasan Pertama dan kedua	
7.	23 Jan 2026	Bimbingan Pembahasan ketiga	
8.	3 Feb 2026	Turnitin	
9.	4 Feb 2026	ACC di Sidangkan	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM **DOSEN PEMBIMBING**

Dr. FAISAL, SH., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn.
NIDN: 0103057201

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama penulis mengucapkan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Judul skripsi penulis yaitu mengenai “Tinjauan Yuridis Terhadap Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)”.

Terima kasih penulis khususkan kepada orang tua tercinta ayahanda Ir. Muslim Erwinsyah dan ibunda Syafrida yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, serta memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini. Terima kasih juga kepada abangnda kandung Muhammad Muchlis, S.pd., S.H., M.Kn. dan kakanda kandung Siti Syafira, S.Ak. atas dukungan dan motivasi diberikan kepada penulis yang selalu mendampingi untuk menyelesaikan skripsi ini.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP. atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum. atas kesempatan menjadi mahasiswa

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin S.H., M.H. dan Wakil Dekan III Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H. dan Kepala Bagian Hukum Perdata Ibu Dr. Lilawati Ginting S.H., M.Kn. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Dr. Muhammad Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.Kn. selaku Pembimbing, dengan penuh perhatian telah memberikan bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai. Disampaikan penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan semua pihak disampaikan ucapan terima kasih setulus-tulusnya.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan semoga kita semua berada dalam lindungan Allah SWT, Aamiin Ya Rabbal Alamin. Sesungguhnya Allah SWT mengetahui akan niat baik hambanya.

Wassalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Medan, 4 Februari 2026

**Hormat Saya
Penulis,**

**Muhammad Fadly
NPM. 2206200104**

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEBATALAN PERJANJIAN PINJAM PAKAI TANAH SECARA LISAN (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)

**Muhammad Fadly
2206200104**

Tanah merupakan aset vital yang sering menjadi objek perjanjian, termasuk pinjam pakai yang kerap dilakukan secara lisan atas dasar kepercayaan. Namun, ketiadaan perjanjian tertulis sering memicu sengketa kepemilikan yang rumit di pengadilan. Permasalahan utama dalam penelitian ini adalah bagaimana kedudukan yuridis dan kekuatan mengikat perjanjian pinjam pakai tanah yang dilakukan secara lisan menurut hukum perdata Indonesia. Selain itu, penelitian ini bertujuan mengidentifikasi akibat hukum kebatalan serta pertimbangan hukum hakim perkara nomor 2469 K/Pdt/2025 terhadap hak milik dalam sengketa tanah yang bermula dari perjanjian lisan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif bersifat deskriptif analitis. Pendekatan dilakukan dengan mengkaji bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan dengan hukum perjanjian dan pertanahan. Alat pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menarik kesimpulan yang logis dan sistematis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata dan asas konsensualisme, perjanjian pinjam pakai tanah secara lisan adalah sah dan mengikat para pihak hal ini diatur dalam Pasal 1740 KUHPperdata. Namun, ketiadaan perjanjian tertulis menimbulkan kelemahan signifikan berakibat kebatalan berdasarkan Pasal 1381 KUHPperdata dan Pasal 1320 ayat 3 KUHPperdata yang batal demi hukum. Hakim dalam perkara nomor 2469 K/Pdt/2025 menolak gugatan penggugat karena gagal membuktikan alas hak yang sah atas objek sengketa, padahal gugatan yang diajukan adalah wanprestasi perjanjiannya. Hal ini berakibat pada hilangnya perlindungan hukum bagi pihak yang meminjamkan tanah tanpa didukung bukti kepemilikan otentik. Penelitian ini menyimpulkan bahwa meskipun perjanjian lisan diakui secara hukum, formalitas tertulis tetap menjadi instrumen krusial untuk menjamin kepastian hukum. Disarankan beralih menggunakan perjanjian tertulis guna menghindari risiko kehilangan hak akibat ketidakmampuan pembuktian di masa depan.

Kata Kunci: Perjanjian Lisan, Pinjam Pakai, Sengketa Tanah

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	8
2. Tujuan Penelitian.....	9
3. Manfaat Penelitian.....	9
B. Definisi Operasional.....	10
C. Keaslian Penelitian.....	12
D. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis Penelitian.....	15
2. Sifat Penelitian.....	16
3. Pendekatan Penelitian.....	16
4. Sumber Data Penelitian.....	16
5. Alat Pengumpul Data.....	18
6. Analisis Data.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Perjanjian.....	20
B. Kebatalan Perjanjian.....	28
C. Perjanjian Pinjam Pakai.....	31

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	35
A. Kepastian Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Yang Dibuat Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia.....	35
B. Akibat Hukum Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Yang Dibuat Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia.....	50
C. Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Terkait Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Secara Lisan Berdasarkan Perkara Nomor 2469 K/Pdt/2025.....	61
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	93
A. Kesimpulan.....	93
B. Saran.....	94
DAFTAR PUSTAKA.....	95

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian merupakan salah satu perbuatan hukum yang tercapainya dari kata sepakat dari kehendak bebas beberapa pihak. Kata sepakat tersebut dicapai berdasarkan akibat hukum yang ditimbulkan dari salah satu pihak serta dengan adanya beban dari pihak lainnya ataupun saling berbalasan mengikuti peraturan undang-undang.¹ Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa inilah timbul hubungan antara dua orang itu, yang disebut dengan perikatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Mengenai bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau dituliskan.²

Pinjam pakai merupakan perjanjian menggunakan atau memanfaatkan barang milik orang lain secara cuma-cuma, untuk tujuan dan dalam jangka waktu tertentu. Dengan syarat setelah digunakan atau lewat jangka waktu tertentu yang diperjanjikan, pihak peminjam mengembalikan barang kepada pemilik seperti keadaan itu ketika dipinjam, artinya peminjam itu tidak berakibat merugikan pemilik.³ Dalam perjanjian pinjam pakai ini maksudnya untuk memanfaatkan barang orang lain, maka hak milik atas barang yang dipinjam tidak beralih,

¹ Shidarta, Abdul Rasyid, Ahmad Sofian. 2018. *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Prenada Media Group, halaman 48.

² Serlika Aprita, Mona Wulandari. 2023. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Kencana, halaman 3-4.

³ Ahmadi Miru, Sakka Pati. 2020. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 177.

sehingga secara umum resiko ditanggung oleh pemilik, dalam hal ini pihak yang meminjamkan.

Meskipun perjanjian ini sering digunakan, masih banyak ketidakpastian dan permasalahan terkait dengan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Dengan adanya perkembangan teknologi dan perubahan sosial, perlu adanya kajian mendalam untuk mengevaluasi efektivitas regulasi yang ada serta memberikan solusi terbaik untuk melindungi hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pinjam pakai.⁴ Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Contohnya perjanjian hibah, perjanjian pinjam-pakai, dan sebagainya.⁵

Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari rumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan, bahwa unsur-unsur perjanjian itu adalah:⁶

- a. Ada para pihak.
- b. Ada Persetujuan antara pihak-pihak tersebut.
- c. Ada tujuan yang akan dilaksanakan.
- d. Ada Prestasi yang akan dilaksanakan.
- e. Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan.

⁴ Siti Hotimatul Husna. (2020). "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Meminjamkan Dan Yang Meminjam Dalam Perjanjian Pinjam Pakai". *Jurnal Sains Student Research*, Vol. 1, No. 2, halaman 983-984.

⁵ P.N.H. Simanjuntak. 2022. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: KENCANA, halaman 289

⁶ *Ibid.*, halaman 286.

f. Ada syarat-syarat tertentu.

Salah satu jenis perjanjian lainnya yaitu perjanjian pinjam pakai diatur dalam Pasal 1740 sampai dengan pasal 1753 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1740 KUHPerdata menyatakan “Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya”.

Pada dasarnya hukum dibuat untuk memberi kenyamanan, ketentraman, keselamatan dan perlindungan bagi setiap warga negara, termasuk untuk memberi rambu-rambu atau batasan-batasan baik perbuatan/tindakan sebagai warga negara maupun sebagai penyelenggara pemerintahan. Untuk itu hukum yang dibuat harus berisi nilai-nilai mulia seperti nilai ketuhanan, etika, moral, sopan santun, dan lain sebagainya, agar tujuan di atas itu benar-benar memberi pelayanan terbaiknya bagi semua lapisan masyarakat. Dalam mencapai tujuan sebagaimana diatas, setiap produk peraturan perundang-undangan yang dibentuk harus memenuhi syarat-syarat tertentu yang menjadi ukuran umum dan khusus dari setiap pembangunan hukum/peraturan perundang-undangan.⁷

Kepastian hukum berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan, akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum. Peraturan perundang-undangan sebagai sebuah

⁷ Nabila Kamal. (2021). “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penyimpangan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Instrumen Pinjam Pakai Tanah”. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 3, No. 1, halaman 84-85.

norma (hukum) tertulis, dalam konteks negara hukum Indonesia menjadi landasan bagi penyelenggaraan negara dan sebagai pedoman.⁸

Di tengah dinamika sosial-ekonomi masyarakat Indonesia, kepastian hukum dibutuhkan dalam praktik perjanjian lisan, terutama di daerah-daerah yang menjunjung tinggi tradisi dan kepercayaan antar individu. Berdasarkan asas konsensualisme yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan murni antara para pihak tanpa harus terikat pada formalitas bentuk tertulis. Asas ini memberikan fleksibilitas luar biasa, memungkinkan transaksi terjadi dengan cepat dan efisien. Namun, di balik fleksibilitas ini tersimpan problematika krusial yang seringkali baru terbuka ketika sengketa muncul yaitu isu pembuktian. Tanpa adanya dokumen tertulis, pihak yang merasa dirugikan harus menghadapi tantangan besar untuk membuktikan eksistensi dan substansi perjanjian tersebut di hadapan pengadilan, yang secara tradisional sangat mengandalkan bukti-bukti formal dan dokumenter.

Kompleksitas ini meningkat secara eksponensial ketika objek perjanjian adalah tanah. Di Indonesia, tanah tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi semata tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan historis yang mendalam. Sejarah hukum pertanahan Indonesia sendiri merupakan perpaduan antara hukum adat yang bersifat komunal dan statis, dengan hukum agraria modern yang bersifat nasional dan dinamis.

⁸ Khudzaifah Dimiyati. 2015. *Teoritisasi Hukum Studi Tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*. Surakarta: Muhammadiyah University Press, halaman 14.

Pasca kemerdekaan, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960 diberlakukan untuk menciptakan satu sistem hukum pertanahan nasional yang kokoh sebagai induk hukum pertanahan, menetapkan hierarki hak atas tanah dengan hak milik sebagai hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh individu. Berbagai kegiatan yang berkaitan satu sama lain, berurutan yang menjadi kesatuan kegiatan yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat.⁹ Sayangnya, kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikasi ini masih rendah menyebabkan banyak transaksi dan penguasaan tanah masih didasarkan pada bukti-bukti non-formal.

Kasus yang akan dibahas dalam penelitian ini merepresentasikan titik temu dari dua problematika tersebut: ketidakpastian perjanjian lisan dan kerapuhan bukti kepemilikan non-formal dalam sengketa tanah. Perkara ini bermula dari gugatan yang diajukan oleh Hajja Bahera Binti Beddu (Penggugat) terhadap Lel. Tombong dan Nurbaya (Para Tergugat) di Mahkamah Agung yang terdaftar dengan Nomor 2469 K/Pdt/2025. Penggugat mendalilkan bahwa telah terjadi perjanjian pinjam pakai tanah secara lisan pada tahun 1992 antara orang tuanya dengan Tergugat. Gugatan Penggugat menuntut mengosongkan objek tanah perumahan sengketa atas dasar wanprestasi karena Para Tergugat tidak bersedia mengembalikan tanah yang dipinjamkan. Dalil gugatan ini didasarkan pada asumsi bahwa Penggugat adalah pemilik sah dari tanah tersebut, yang diperoleh

⁹ Rahmat Ramadhani. 2024. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Medan: UMSU PRESS, halaman 81-82.

bagian warisan orang tuanya yang mana ia buktikan dengan dokumen Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Namun, gugatan tersebut menghadapi tantangan fatal dari pihak Para Tergugat yang secara cerdas mengalihkan fokus sengketa dari isu sekunder (wanprestasi) ke isu primer yang lebih mendasar: pembuktian hak kepemilikan (alas hak). Para Tergugat membantah dalil Penggugat dengan menyatakan bahwa tanah sengketa bukanlah milik Penggugat, melainkan milik pihak lain bernama H. Lanre. Gugatan Penggugat, yang didasarkan pada dalil wanprestasi menjadi tidak relevan jika premis dasarnya hak kepemilikan Penggugat gagal dibuktikan. Kasus ini menjadi studi kasus penting tentang bagaimana strategi litigasi yang berfokus pada pembuktian alas hak dapat secara efektif membatalkan gugatan yang didasarkan pada perjanjian, meskipun perjanjian tersebut secara prinsip sah di mata hukum perdata.

Kepastian hukum menjamin bahwa hukum harus jelas, konsisten dapat diterapkan secara pasti, memungkinkan setiap individu memperkirakan konsekuensi dari suatu tindakan hukum. Dalam konteks sengketa pertanahan, kepastian ini terwujud dalam hierarki alat bukti yang menempatkan sertifikat tanah sebagai bukti terkuat. Majelis hakim pada kasus ini dari Pengadilan Negeri hingga Mahkamah Agung secara konsisten menolak gugatan Penggugat. Penolakan ini tidak didasarkan pada ketidaksahan perjanjian lisan, melainkan pada kegagalan Penggugat untuk membuktikan bahwa ia adalah pemilik yang sah atas objek sengketa. Alat bukti utama yang diajukan Penggugat, berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB),

dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan tanah yang berdiri sendiri. Putusan ini secara kuat menegaskan bahwa pembayaran pajak hanyalah bukti kewajiban, bukan bukti hak kepemilikan.

Kasus ini memberikan pelajaran berharga bahwa dalam sengketa tanah, penguasaan fisik atau bukti pembayaran pajak tidak dapat menggantikan bukti kepemilikan yang sah yaitu sertifikat hak atas tanah. Kelemahan strategis dalam gugatan Penggugat yaitu mengajukan klaim wanprestasi tanpa terlebih dahulu membuktikan alas hak yang kuat, menjadi penyebab utama batalnya gugatan. Putusan yang konsisten di tiga tingkat peradilan ini menunjukkan adanya yurisprudensi yang kokoh yang menjadi panduan penting bagi masyarakat dan praktisi hukum bahwa dalam sengketa tanah, fondasi yang paling kuat adalah bukti kepemilikan yang sah tidak dapat dibantah.

Terutama dalam hubungannya dengan orang lain dalam membangun relasi yang menimbulkan akibat (hukum) bagi para pihak yang bersangkutan karena di dalamnya ada sesuatu yang sangat penting, yaitu pengakuan. Pengakuan untuk melakukan atau berbuat sesuatu. Isi pengakuan itu terkandung hak dan kewajiban. Dan karena telah mengakui dan bersaksi, maka isi pengakuan berupa hak dan kewajiban itu harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Dalam hal ini, terdapat beberapa firman-Nya dalam Al-Qur'anul Karim, di antaranya Q.S. Ali 'Imran Ayat 76:¹⁰

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٧٦﴾

¹⁰ A. Rahim. 2022. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Perspektif Teori dan Praktik*. Makassar: Humanities, halaman 9.

Artinya: Bukan begitu! Siapa yang menepati janji dan bertakwa, sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertakwa.

Q.S. Al-Maidah Ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!

Memperhatikan ayat-ayat Al-Qur'an di atas, jelas bahwa Allah SWT menetapkan janji sebagai suatu perintah yang harus ditepati dan dilaksanakan.¹¹ Kembali pada sengketa terhadap hak kepemilikan atas tanah sengketa di Indonesia, tentunya harus ada pengaturan yang jelas mengenai perjanjian pinjam pakai lisan dan tanah sengketa ini. Berdasarkan hal tersebut, maka untuk itu penulis melakukan penelitian dengan Judul: **“Tinjauan Yuridis Terhadap Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)”**.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas dan untuk memudahkan pencapaian tujuan pembahasan dapat dikemukakan beberapa rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

- a. Bagaimana Kepastian Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Yang Dibuat Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia?
- b. Bagaimana Akibat Hukum Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Yang Dibuat Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia?
- c. Bagaimana Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Terkait Kebatalan

¹¹ *Ibid.*, halaman 9.

Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Secara Lisan Berdasarkan Perkara Nomor 2469 K/Pdt/2025?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian pada hakekatnya mengungkapkan hal yang hendak dicapai oleh peneliti. Bahkan harus terlihat tegas jika permasalahan ada 3 (tiga) maka tujuan penelitian pun harus 3 (tiga). Ketiga hal tersebutlah yang menjadi pokok permasalahan yang inti sarinya harus terlihat pada kesimpulan.¹² Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui Kepastian Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Yang Dibuat Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia.
- b. Untuk mengetahui Akibat Hukum Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Yang Dibuat Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia.
- c. Untuk mengetahui Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Terkait Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Secara Lisan Berdasarkan Perkara Nomor 2469 K/Pdt/2025.

3. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis yaitu:

- a. Secara teoritis manfaatnya untuk pengembangan dibidang hukum perdata di Indonesia adalah kita dapat mengetahui penyebab utama kenapa banyak terjadi pinjam pakai secara lisan oleh para pihak yang menyebabkan terjadinya

¹² Ida Hanifah, et.al. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 16.

sengketa tanah dan sebagai metode memperdalam ilmu pengetahuan dan pengalaman terhadap berbagai masalah yang nantinya terjadi di dalam sengketa.

- b. Secara praktis manfaatnya untuk kepentingan pembangunan negara dan para pihak adalah dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menemukan solusi dari penyelesaian permasalahan sengketa pinjam pakai atas tanah secara lisan yang terjadi.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya.¹³ Agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam memaknai judul skripsi ini, yaitu sebagai berikut:

1. Tinjauan Yuridis; yang dimaksud dengan tinjauan yuridis dalam penelitian ini adalah memahami, mempelajari, menyelidiki dengan teliti dan cermat dalam memahami dan mempelajari suatu pandangan atau pendapat dengan cara meninjau, melihat, memahami dan menganalisis serta merangkum segala sesuatu yang diatur dan dibenarkan oleh Negara Republik Indonesia yang mengatur mengenai subjek dan objek hukum yang harus memenuhi hak dan kewajibannya masing-masing dengan melahirkan peristiwa hukum yang bersifat mengikat semua orang di wilayah hukum tersebut berlaku, dan apabila

¹³ *Ibid.*, halaman 17.

ada subjek hukum yang melanggar, maka akan dikenai hukuman.¹⁴

2. Kebatalan yang dimaksud dengan kebatalan dalam penelitian ini adalah mengenai perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif (mengenai hal tertentu dari objek perjanjian dan sebab yang sah menurut hukum) mengakibatkan perjanjian batal demi hukum. (Pasal 1320 KUHPerdara).¹⁵
3. Perjanjian; yang dimaksud dengan perjanjian dalam penelitian ini merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹⁶
4. Pinjam Pakai; yang dimaksud dengan pinjam pakai dalam penelitian ini merupakan suatu kesepakatan dimana satu pihak memberikan barang kepada pihak lainnya untuk digunakan tanpa membayar, dengan syarat bahwa pihak yang menerima barang tersebut akan mengembalikannya setelah digunakan atau setelah jangka waktu tertentu.¹⁷
5. Hak Atas Tanah yang dimaksud dengan hak atas tanah dalam penelitian ini adalah suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum. hak atas tanah

¹⁴ Mutiara Elsafitri. 2019. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Sidoarjo: Uwais Inspirasi Indonesia, halaman 34.

¹⁵ Andri Soemitra. 2019. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta Timur: Kencana, halaman 59.

¹⁶ Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, halaman 1.

¹⁷ Faizal Nurkholis, (2024). "Analisis Hukum Terhadap Jaminan Sertifikat Tanah yang Bukan Milik Sendiri Berdasarkan Perjanjian Pinjam Pakai dalam KUH Perdata". *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, Vol. 1, No. 4, halaman 245.

memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh negara kepada orang-perorangan atau badan hukum dengan bentuk tanah hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil, serta beberapa hak yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian.¹⁸

6. Lisan yang dimaksud dengan lisan dalam penelitian ini adalah lisan atau tuturan ini berkembang dimasyarakat yang dilakukan dengan cara disampaikan dari mulut ke mulut. Budaya yang berbentuk lisan ini lebih banyak didasarkan pada kepercayaan.¹⁹

C. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian dilakukan untuk mendeteksi penelitian yang akan diteliti tidak sama dengan penelitian sebelumnya sehingga layak untuk dikaji lebih lanjut. Berdasarkan penelusuran kepustakaan baik secara *offline* maupun secara *online*, tidak ditemukan judul serupa dengan penelitian yang dilakukan saat ini dengan judul: **“Tinjauan Yuridis Terhadap Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Secara Lisan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025)”** Namun demikian, tidak menutup kemungkinan ada juga beberapa penelitian terdahulu yang membahas permasalahan serupa sebagaimana berikut:

1. Rizky Rimta Agung Sinulingga, NPM: 1706200071, mahasiswa fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Tahun 2021 yang

¹⁸ Josef Henokh Widodo. “Hak-Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia”. <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukumasingdiindonesia/>, diakses pada tanggal 25 September 2025, pukul 20.15 Wib.

¹⁹ Dina Marlina. 2023. *Metode Sejarah Lisan Rekonstruksi Sejarah dengan Sumber Lisan*. Bandung: Humaniora, halaman 10.

berjudul “Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Dan Bangunan Antara Pemerintah Daerah Lampung Dengan Badan Kepegawaian Negara (Analisis Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Nomor 032/304/VI.04/2018)”, dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa memfokuskan permasalahan pada bentuk perjanjian pinjam pakai terhadap hak atas tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Lampung dengan Badan Kepegawaian Negara lalu bagaimana kedudukan sertifikat hak atas tanah yang diperjanjikan, jika setelah dilakukan perjanjian maka siapa yang berhak memegang sertifikat hak atas tanah tersebut apakah pihak Pemerintah Daerah Lampung atau Badan Kepegawaian Negara, karena pada dasarnya tanah tersebut hanya dipinjamkan tidak diperjual belikan, lalu bagaimana pula dengan kedudukan hukum Pemerintah Daerah Lampung sebagai pemilik tanah dan Badan Kepegawaian Negara sebagai pihak yang dipinjamkan atas dasar perjanjian pinjam pakai tanah.

2. Zhilvia Assura, mahasiswi program magister Kenotaritan fakultas Hukum Universitas Andalas Padang, Tahun 2022 yang berjudul “Pembatalan Perjanjian Pinjam Pakai Di Bawah Tangan Terkait Hak Guna Pakai Melalui Putusan Hakim (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1378 K/Pdt/2021)”, dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1378 K/Pdt/2021 membatalkan surat-surat atau dokumen-dokumen, serta perjanjian-perjanjian terkait tanah yang menjadi objek sengketa. Selain itu, diketahui bahwa perjanjian pinjam pakai dan surat hak guna pakai atas tanah hak milik dalam sengketa tersebut tidak dibuat secara autentik, sehingga dianggap sebagai tulisan di bawah tangan.

3. Tri Buana Dewi, mahasiswi fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2022 yang berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Perjanjian Pinjam Pakai Secara Lisan (studi Putusan Nomor 79/Pdt.G/2016/Pn.Kpg)”, dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian lisan yang telah dibuatnya dengan pihak Penggugat, kemudian pihak Tergugat dijatuhi sanksi membayar ganti kerugian berupa kompensasi uang oleh Majelis Hakim. Majelis Hakim dalam memutus perkara Nomor. 79/Pdt.G/2016/Pn.Kpg, telah berdasar kepada fakta, pertimbangan hukum yang ada di dalam persidangan serta unsur Pasal 1320 dan 1365 KUHPerdara, namun Majelis Hakim kurang memperhatikan kerugian yang akan timbul di masa mendatang bagi pihak korban, sehingga Majelis Hakim belum dapat memberikan rasa keadilan bagi pihak korban.

Berdasarkan ketiga penelitian tersebut dapat dilihat bahwa penelitian tersebut menggunakan metode kualitatif, yuridis sosiologis dan normatif empiris. Namun penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang mengambil data dari kepustakaan sehingga dapat menjelaskan lebih lengkap tentang perjanjian pinjam pakai. Dengan kata lain, ketiga penelitian terdahulu sebagaimana disebutkan diatas, secara konstruktif berbeda dengan penelitian yang dilakukan saat ini, sehingga dapat dipertanggung jawabkan keasliannya secara ilmiah.

D. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan serangkaian kegiatan dalam mencari kebenaran suatu studi penelitian, yang diawali dengan suatu pemikiran yang membentuk rumusan masalah sehingga menimbulkan hipotesis awal, dengan dibantu dan persepsi penelitian terdahulu, sehingga penelitian bisa diolah dan dianalisis yang akhirnya membentuk suatu kesimpulan.²⁰ Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu; sistematis berdasarkan suatu sistem.²¹ Metode penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi serta seni. Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.²²

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan karena dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder saja.²³ Penelitian hukum yuridis normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, dan penelitian ini mengkonseptualisasikan hukum sebagaimana tertulis dalam undang-undang dan melakukan penelitian terhadap sistem hukum yang berfokus pada sistematika

²⁰ Syafrida Hafni Sahir. 2021. *Metodologi Penelitian*. Jogjakarta: KBM Indonesia, halaman 1.

²¹ Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita. 2022. *Penelitian Hukum*. Malang: Setara Press, halaman 5.

²² Zainuddin Ali. 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 17.

²³ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2021. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, halaman 13.

hukum dan hukum tertulis.²⁴

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, yang mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.²⁵ Tegasnya, sifat penelitian deskriptif analisis berupaya menguraikan, menerangkan dan menguraikan Analisa hukum terhadap topik atau tema penelitian sehingga dapat dimengerti oleh pembaca.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang dibahas (diteliti). Pendekatan Perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.²⁶ Selain itu penulis juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang sedang berjalan atau sudah selesai/memiliki putusan pengadilan.²⁷

4. Sumber Data Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu:

- a. Data kewayuhan bersumber dari hukum Islam, yaitu Al-Quran'an dan Hadist,

²⁴ Zainuddin Ali, *Op.cit.*, halaman 24.

²⁵ *Ibid.*, halaman 105.

²⁶ Muhaimin. 2020, *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press, halaman 26.

²⁷ Elisabeth Nurhaini ButarButar. 2018. *Metode Penelitian Hukum Langkah-langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum*. Bandung: Rafika Aditama, halaman 12.

wahyu tuhan yang diberikan kepada Rasul-Nya sampai manusia.²⁸ Dalam Penelitian ini Peneliti mencantumkan dari sumber Hukum Islam yaitu:

- 1) Al-Qur'an: QS. Al A'raf Ayat 58, QS. al-Ma'idah Ayat 120, QS. Al-Baqarah Ayat 188, QS. Thaha ayat 53-54, QS. An Nisa ayat 29;
- 2) Beberapa Hadist (Sunah Rasul) yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim, beberapa diantaranya:
 - a) Hadits yang diriwayatkan dari Sa'id bin Zayd, Rasulullah *Shallallahu 'alaihi wa sallam*, bersabda; “Barangsiapa yang mengambil sejengkal tanah dengan dzalim maka pada hari Kiamat tanah tersebut akan dikalungkan padanya sebanyak tujuh lapis”. (HR: Bukhari Muslim).
 - b) Zuhayr bin Harb menyebutkan; “Tidaklah salah seorang dari kalian mengambil sejengkal tanah orang lain yang bukan haknya, melainkan Allah akan menghimpitnya dengan tujuh lapis bumi pada hari Kiamat kelak”. (HR: Muslim).²⁹

b. Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan. Data sekunder tersebut, dapat dibagi menjadi:³⁰

- 1) Bahan hukum primer, bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian, dalam

²⁸ Amiur Nuruddin, et.al. 2010. *Metodologi Penelitian Ilmu Syari'ah*. Bandung: Cipta pustaka Media, halaman 55-62.

²⁹ Anonym. “Menyerobot Tanah dalam Pandangan Islam”. <https://muhammadiyah.or.id/2024/03/menyerobot-tanah-dalam-pandangan-islam/>, diakses pada tanggal 1 Oktober 2025, pukul 17.15 Wib.

³⁰ Zainuddin Ali, *Op.cit.*, halaman 106

hal ini berupa:

- a) Undang-Undang Dasar Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer, terdiri dari hasil-hasil penelitian, hasil karya tulis dari kalangan hukum, jurnal ilmiah, media cetak, media elektronik dan lainnya yang berkaitan dengan obyek penelitian yang akan dikaji.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan sekunder seperti Kamus Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, ensiklopedia, majalah, surat kabar, serta melalui penelusuran dari internet.

5. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian adalah dengan Penelitian Kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilaksanakan dengan menggunakan literatur (kepuustakaan) baik berupa buku, catatan maupun laporan hasil penelitian dari penelitian terdahulu. Data Kepustakaan yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi, dan hasil penelitian didapatkan dengan dua cara, yaitu:³¹

³¹ *Ibid.*, halaman 107.

- a. *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.
- b. *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.³² Lazimnya dalam penelitian hukum normatif, maka data dianalisis secara kualitatif, dimana penganalisis bertitik tolak dari analisis *statute approach* di samping dapat pula dikombinasikan dengan *approach* lain yang digunakan dalam penelitian.³³

³² *Ibid.*, halaman 107.

³³ Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Surya Perdana. 2023. *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah*. Medan: UMSU Press, halaman 140.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan menurut beberapa ahli, definisi perjanjian adalah sebagai berikut:³⁴

- 1) Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- 2) Menurut KRTM Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.
- 3) Menurut R. Setiawan pengertian perjanjian yang ada di Pasal 1313 KUHPerdara tidak lengkap dan sangat luas.
- 4) Menurut Djumadi, "*Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal*".

³⁴ Taufik Hidayat Lubis. (2022). "Hukum Perjanjian Di Indonesia". *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No.3 , halaman 182.

- 5) Menurut Gunawa Widjaja menjelaskan bahwa perjanjian adalah salah satu sumber perikatan artinya perjanjian melahirkan perikatan yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.
- 6) Menurut Polak, “*Perjanjian adalah suatu persetujuan tidak lain suatu perjanjian (afspraak) yang mengakibatkan hak dan kewajiban*”.

Bahwasannya perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih didasari atas kehendak yang sama untuk saling mengikatkan diri. Salah satu poin utama dari pengertian itu adalah *saling mengikatkan diri*. Perjanjian harus dilakukan dengan dasar adanya tindakan yang saling timbal balik oleh para pihak yang membuatnya. Kekurangan Pasal 1313 KUHPerdata seperti yang telah dijelaskan sebelumnya adalah kehilangan makna dari *mutual understanding* yaitu tidak adanya hubungan timbal balik bagi para pihak yang membuat perjanjian jadi seolah-olah perjanjian itu hanya dilakukan oleh salah satu pihak saja sedangkan pihak lain tidak mau membuat perjanjian. Oleh karena itu dengan menggunakan frasa *saling mengikatkan diri* menunjukkan para pihak yang membuat perjanjian memang saling berhubungan yang tujuannya memang untuk mengikatkan diri sehingga terbentuklah hubungan hukum yang menghasilkan *hak dan kewajiban atau kewajiban saja*.³⁵

Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³⁶ Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan

³⁵ *Ibid.*, halaman 188.

³⁶ R. Subekti & R. Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Jakarta: Pradnya Paramita, halaman 338.

perjanjian. Maksudnya bahwa suatu perjanjian adalah suatu *recht handeling* artinya suatu perbuatan yang oleh orang-orang bersangkutan ditujukan agar timbul akibat hukum.³⁷ Menurut pendapat yang banyak dianut (*communis opinio cloctortinz*) perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Hal itu sependapat pula dengan Sudikno, perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum".³⁸

2. Syarat-syarat sahnya Perjanjian

Untuk syarat sahnya suatu perjanjian di dalam pasal 1320 KUHPerdara diperlukan empat syarat:³⁹

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Sepakat maksudnya adalah bahwa dua belah pihak yang mengadakan perjanjian dengan kata lain mereka saling menghendaki sesuatu yang secara timbal balik. Adanya kemauan atas kesesuaian kehendak oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian, Jadi tidak boleh hanya karena kemauan satu pihak saja, ataupun terjadinya sepakat maksudnya adalah bahwa dua belah pihak yang mengadakan perjanjian dengan kata lain mereka saling menghendaki sesuatu yang secara timbal balik. Adanya kemauan atas kesesuaian kehendak oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kecakapan Para Pihak Pembuat Janji

Subjek hukum terbagi dua, yaitu manusia dan badan hukum. Menurut

³⁷ Abdul Hakim Siagian. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: Pustaka Prima, halaman 102.

³⁸ Sudikno Mertokusumo. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: I Liberty, halaman 97-98.

³⁹ Abdul Hakim Siagian., *Op.cit*, halaman 126-135.

Pasal 1329 KUH Perdata "*setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan cakap*". Jadi menurut ketentuan pasal ini, semua orang dianggap mampu atau cakap untuk mengikat diri dalam suatu persetujuan.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi itu sendiri bisa merupakan perbuatan untuk memberikan suatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Menurut pasal 1333 KUH Perdata "*barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu setidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat dihitung atau ditentukan*".

Sebelumnya dalam Pasal 1332 KUH Perdata dikatakan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok persetujuan. Dengan demikian barang-barang di luar perdagangan tidak dapat menjadi objek perjanjian, misalnya, barang-barang yang dipergunakan untuk keperluan orang banyak, seperti jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan udara. Dengan demikian perjanjian yang objeknya tidak tertentu atau jenis yang tidak tertentu maka dengan sendirinya perjanjian itu tidak sah. Objek atau jenis objek merupakan syarat yang mengikat dalam perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dengan halal atau yang diperkenankan oleh undang-undang menurut Pasal 1337 KUH Perdata adalah persetujuan yang tidak

bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Akibat hukum terhadap perjanjian bercausa tidak halal, perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Dengan demikian tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan perjanjian di muka hakim.

Dalam hal syarat sahnya suatu perjanjian dibedakan antara syarat objektif dan syarat subjektif, bahwa di dalam syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu, yang artinya dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan perjanjian. Dengan kata lain bahwa tujuan yang mengadakan perikatan semula adalah gagal, maka dari itu tidak ada suatu alasan bagi pihak untuk menuntut di muka hakim.

Dalam hal syarat subjektif, maka jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta perjanjian itu dibatalkan. Dalam hal ini yang meminta perjanjian pembatalan adalah yang merasa dirinya tertipu oleh suatu hal.

Pembebanan mengenai syarat subjektif dan syarat objektif itu penting artinya berkenaan dengan akibat yang terjadi apabila persyaratan itu tidak terpenuhi. Tidak terpenuhinya syarat subjektif mengakibatkan perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dapat dimintakan pembatalannya. Dan apabila syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut adalah untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Maka tiada dasar untuk saling menuntut di depan hakim. Perjanjian seperti itu disebut *null and void* sedangkan

tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.

3. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Asas hukum merupakan fondasi suatu perundang-undangan. Bila asas tersebut dikesampingkan, bangunan undang-undang dan segenap peraturan pelaksanaannya akan runtuh.⁴⁰ Asas hukum merupakan "jantungnya" peraturan hukum karena asas hukum merupakan landasan yang paling luas bagi lahirnya suatu peraturan hukum dan sebagai alasan bagi lahirnya peraturan hukum atau merupakan *ratio legis* dari peraturan hukum. Asas hukum ini tidak akan habis kekuatannya melahirkan suatu peraturan hukum, melainkan akan tetap saja ada dan melahirkan peraturan-peraturan selanjutnya.⁴¹

Dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara asas-asas hukum yang terdapat dalam hukum perjanjian adalah:⁴²

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada pasal 1320 KUH Perdata yang menerangkan tentang syarat-syarat sahnya.

2. Asas konsensualisme

Konsensualisme berasal dari perkataan lain "consensus" yang berarti

⁴⁰ Sudikno Mertokusumo. 2000. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, halaman 5-6.

⁴¹ Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 45.

⁴² Abdul Hakim Siagian. *Op.cit*, halaman 128-134.

sepakat. Jadi asas konsensualisme berarti bahwa suatu perjanjian pada dasarnya telah dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan. Asas ini dapat disimpulkan dari pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan untuk syarat sahnya suatu perjanjian memerlukan sepakat mereka yang mengikatkan diri. Dalam Pasa 1320 KUH Perdata penyebutnya tugas sedangkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata ditemukan dalam istilah "semua".

3. Pacta Sunt Sevanda

Asas ini juga disebut sebagai asas pengikatnya suatu perjanjian, yang berarti pada pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan dalam perjanjian yang telah mereka perbuat. Dengan kata lain, perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas *pacta sunt sevanda* ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUH Perdata yang menyatakan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu".

4. Asas itikad baik

Asas itikad ini Berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian. Mngenai asas itikad baik ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menentukan "persetujuan- persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik".

5. Asas kepribadian

Pada Pasal 1315 Disebutkan bahwa pada umumnya tak seorang pun dapat

mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu Janji dari pada untuk dirinya. Selanjutnya pasal 1340 menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, perjanjian itu tidak dapat membawa rugi atau manfaat kepada pihak ketiga selain dalam hal yang diatur klaim pasal 1317 oleh karena perjanjian itu hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat mengikat pihak lain.

6. Asas keseimbangan

Sri Gambir Melati Hatta Menyatakan bahwa Asas Keseimbangan juga dipahami sebagai keseimbangan kedudukan posisi tawar para pihak dalam menentukan hak dan kewajibannya dalam perjanjian. Ketidakseimbangan posisi menimbulkan ketidakadilan, sehingga perlu intervensi pemerintah untuk melindungi pihak yang lemah melalui penyeragaman syarat-syarat perjanjian.⁴³

7. Asas Kebiasaan

Maksudnya bahwa perjanjian wajib mengikuti norma yg lazim dilakukan, sinkron menggunakan isi pasal 1347 KUHPerdara yang berbunyi hal-hal yg berdasarkan norma selamanya diperjanjikan dipercaya secara membisu-membisu dimasukkan ke pada perjanjian, meskipun nir menggunakan tegas dinyatakan. Hal ini adalah perwujudan menurut unsur alami pada perjanjian.⁴⁴

⁴³ Sri Gambir Melati Hatta. 2000. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikpa Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung: Alumni, halaman 161.

⁴⁴ Pandu Akram. "Hukum Perjanjian: Pengertian, Syarat Sah, Asas, dan Macam-Macamnya". <https://www.gramedia.com/literasi/hukumperjanjian/?srsltid=AfmBOooXvvPPoqoCI TQWzfO6ld6r7fem39eGIIQnAydKSvhvfaBayEIZ>, diakses pada tanggal 11 Oktober 2025, pukul 13.05 Wib.

8. Asas Kepatutan

Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian yang sesuai dengan kepatutan dalam masyarakat. Ketentuan dalam perjanjian haruslah wajar dan tidak bertentangan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat. Asas kepatutan dalam hukum perdata, khususnya dalam konteks perjanjian, mengacu pada ketentuan yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjian itu sendiri. Ini berarti bahwa isi perjanjian tidak hanya ditentukan oleh apa yang secara eksplisit disepakati para pihak, tetapi juga oleh apa yang dianggap wajar dan patut dilakukan sesuai dengan sifat perjanjian tersebut.⁴⁵

Pasal 1339 KUHPerdata: Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat apa yang secara tegas diperjanjikan, tetapi juga apa yang menurut sifat perjanjiannya diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Kepatutan sebagai Bagian dari Perjanjian: Asas kepatutan menegaskan bahwa kepatutan adalah bagian dari isi perjanjian yang harus dipatuhi oleh para pihak, selain apa yang secara tertulis disepakati.⁴⁶

B. Kebatalan Perjanjian

Secara umum, dalam konteks hukum perdata (khususnya mengenai perjanjian/perikatan), Kebatalan adalah suatu keadaan di mana suatu perbuatan hukum, seperti perjanjian, dianggap tidak pernah ada dari sejak awal ia dilahirkan. Konsekuensi utama dari kebatalan adalah perbuatan hukum tersebut (misalnya, perjanjian) menjadi batal demi hukum (*van rechtswege nietig*). Dalam hukum

⁴⁵ Kartika Dewi Irianto, et.al. 2025. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Padang: CV Gita Lentera, halaman 96.

⁴⁶ *Ibid.*, halaman 96.

perdata Indonesia, khususnya merujuk pada Syarat Sahnya Perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Dalam terminologi Hukum Perdata Indonesia, terutama dalam konteks perikatan atau perjanjian, Kebatalan (*Nietigheid*) adalah konsep yang menyatakan bahwa suatu perbuatan hukum (seperti kontrak atau perjanjian) tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dalam hukum perdata Indonesia, khususnya kebatalan ini merujuk pada ketidakpatuhan terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Kebatalan Perjanjian (dikenal juga dengan istilah Ketidakabsahan Perjanjian atau dalam bahasa Belanda: *Nietigheid* atau *Vernietigbaarheid*) adalah suatu kondisi hukum yang timbul ketika sebuah perikatan atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak memenuhi salah satu atau lebih syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditetapkan secara limitatif dalam undang-undang, khususnya Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Kebatalan perjanjian merupakan akibat hukum jika perjanjian tidak memenuhi syarat sahnya (syarat objektif: pokok persoalan, sebab), yang bisa membuat perjanjian batal demi hukum (jika syarat objektif tidak terpenuhi, dianggap tidak pernah ada). Ini adalah konsep penting dalam hukum perdata untuk memberikan kepastian hukum, di mana perjanjian yang cacat bisa dibatalkan oleh pihak yang berhak atau dianggap gagal sejak awal.

Salah satu isu yang menarik dalam hukum perdata adalah mengenai kebatalan. Kebatalan menyangkut persoalan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1320 Burgerlijk Wetboek (BW) mengatur supaya suatu perjanjian dianggap sah perlu memenuhi empat syarat: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak dilarang. Menyangkut isu kebatalan suatu perjanjian dalam hukum perdata, merupakan turunan dari hal-hal di atas. Suatu Perjanjian dikatakan tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian akan menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum (null and void) secara seta merta atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal.⁴⁷

Apabila penyagunaan keadaan dihubungkan dengan “sebab” atau “isi” dari perjanjian, maka menurut pasal 1320 BW perjanjian itu batal demi hukum.⁴⁸ Tujuan dari kebatalan khususnya batal demi hukum perjanjian yang dibuat kedua belah pihak. Bukan sekadar untuk menghukum para pihak, melainkan untuk menjaga integritas sistem hukum itu sendiri. Dimana suatu keadaan sebuah perbuatan hukum khususnya perjanjian dianggap tidak sah atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena tidak terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang yang berlaku.

⁴⁷ Moch Dani Pratama Huzaini. “Penjelasan Batal Demi Hukum dalam Hukum Perjanjian”. <https://www.hukumonline.com/stories/article/lt618a248d5254c/penjelasan-batal-demi-hukum-dalam-hukum-perjanjian/>. Diakses pada tanggal 3 Oktober 2025, pukul 23.09.

⁴⁸ Marilang. 2013. *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Makassar : Alauddin University Press, halaman 242-244.

Batal demi hukum berakibat bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi.⁴⁹ Dasar Hukum Suatu Perjanjian dinyatakan batal demi hukum. Elly Erawati dan Herlien Budion,⁵⁰ mengemukakan alasan-alasan yang dapat dijadikan sebagai dasar suatu perjanjian dikategorikan batal demi hukum, yaitu:

1. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi
2. Batal demi hukum karena syarat obyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi
3. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum
4. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi

C. Perjanjian Pinjam Pakai

a. Pengertian Perjanjian Pinjam Pakai

Perjanjian Pinjam Pakai adalah perjanjian antara dua pihak, pihak pemilik barang dan pemakai. Pemilik memberikan suatu barang kepada pemakai secara cuma-cuma untuk kepentingan pemakai. Namun si pemakai punya kewajiban untuk mengembalikan barang tersebut pada waktu yang dicantumkan dalam perjanjian. (Pasal 1740 KUH Perdata). Perjanjian pinjam pakai ini pada prinsipnya dapat diwariskan sesuai dengan jangka waktu yang disepakati kecuali diperjanjikan lain.⁵¹

⁴⁹ Abel Agustian. (2020). "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi". *Jurnal Recital Review*. Vol. 2 No.2, halaman 80.

⁵⁰ Elly Erawati dan Herlien Budiono. 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: Gramedia, halaman 6-14.

⁵¹ Charles Ismawan. 2007. *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*. Jakarta Selatan: Visimedia, halaman 107.

Dalam perjanjian pinjam pakai objeknya adalah barang yang tidak habis pakai karena pemakaian. Hal ini yang membedakan dengan perjanjian-perjanjian lainnya, karena sifat pinjam pakai dalam hal ini adalah hak milik atas barang dipinjam tidak beralih kepemilikan. Pinjam pakai yang dimaksud dalam hal ini bahwa dimana salah satu pihak meminjamkan barang miliknya kepada seseorang untuk digunakan dan ketika masanya telah selesai si peminjam wajib mengembalikan barang tersebut kepada pemiliknya.⁵²

b. Terjadinya Perjanjian Pinjam Pakai

Perjanjian Pinjam Pakai *Bruikleen* diatur dalam Pasal 1740 KUH Perdata. Perjanjian Pinjam Pakai terjadi lahirnya perjanjian pada saat terjadinya penyerahan objek pinjaman. Pinjam pakai sering terjadi dalam berbagai bentuk hubungan, seperti antara individu.⁵³ Perjanjian Pinjam Pakai termasuk dalam kategori perjanjian riil. Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru dianggap telah lahir dan sah mengikat para pihak apabila di dalam perjanjian tersebut selain telah mencapai kata sepakat juga dituntut adanya suatu perbuatan nyata yang dianggap sah dan mengikat.⁵⁴

Definisi Pasal 1740 KUH Perdata berbunyi "Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menyerahkan suatu barang untuk dipakai dengan cuma-cuma kepada pihak yang lain". Penekanan pada frasa "menyerahkan suatu barang" inilah yang menunjukkan bahwa penyerahan barang merupakan

⁵² Muhammad Sadi Is. 2024. *Hukum Perdata*. Bali: Intelektual Manifes Media dan Penulis, halaman 203.

⁵³ Kalman Junior. "Pinjam Pakai dalam Perspektif Hukum: Definisi, Regulasi, dan Permasalahan". <https://pekerja.com/info/pinjam-pakai-dalam-perspektif-hukum-definisi-regulasi-dan-permasalahan/>, diakses pada tanggal 11 Oktober 2025, pukul 16.15.

⁵⁴ Rosdalina Bukido. (2016). "Urgensi Perjanjian Dalam Hubungan Keperdataan". *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Vol. 7, No. 2, halaman 10.

syarat untuk melahirkan/terjadinya perjanjian, bukan hanya syarat pelaksanaan prestasi. perjanjian tersebut baru secara sempurna terjadi (lahir) dan menimbulkan kewajiban penuh bagi peminjam (seperti kewajiban menjaga dan mengembalikan) sejak barang yang dipinjamkan tersebut benar-benar berada dalam penguasaan si peminjam.

c. Hak dan Kewajiban dalam Pinjam Pakai

Hak peminjam: Menggunakan barang sesuai dengan tujuan yang telah disepakati. Mendapatkan barang dalam kondisi baik.⁵⁵ Sedangkan hak pemberi pinjam: Meminta barang kembali setelah periode peminjaman berakhir. Meminta kompensasi jika barang rusak akibat kelalaian peminjam.⁵⁶

Dalam perjanjian pinjam pakai, kewajiban peminjam adalah:⁵⁷

- 1) Menyimpan dan memelihara barang pinjaman secara bertanggung jawab.
- 2) Tidak boleh memakai barang pinjaman, selain yang ditentukan dalam perjanjian semula.
- 3) Menanggung risiko dan mengganti kerugian akan musnahnya barang yang dipinjamkan kepadanya (Pasal 1745-1746 KUH Perdata).

Dalam pasal 1746 dikatakan: “Jika barang pada waktu dipinjam, telah ditaksir harganya, maka musnahnya barang itu biarpun terjadi karena suatu kejadian yang tak disengaja adalah atas tanggung jawab si peminjam, kecuali apabila telah diperjanjikan sebaliknya.” Sebaliknya, jika barang yang dipinjam itu menjadi berkurang harganya karena pemakaian di luar kesalahan si pemakai, yang harus memikul resiko adalah si pemilik atau orang yang meminjamkan. Walaupun

⁵⁵ Kalman Junior., *Loc.cit.*

⁵⁶ *Ibid.*, halaman 1.

⁵⁷ Charles Ismawan. *Op.cit.*, halaman 107-108.

dalam perjanjian pinjam pakai dilakukan untuk kepentingan peminjam namun pemilik barang tetap mempunyai kewajiban. Kewajibannya adalah:⁵⁸

- 1) Menanggung risiko apabila barang yang dipinjamkan itu menimbulkan kerugian pada pihak peminjam karena adanya cacat-cacat yang dapat merugikan peminjam.
- 2) Tidak dapat menuntut kembali barang yang dipinjamkannya sebelum lewatnya waktu yang dijanjikan.
- 3) Menanggung biaya yang dikeluarkan oleh peminjam yang digunakannya untuk menyelamatkan barang bukan karena kelalaian atau kesalahannya.

⁵⁸ *Ibid.*, halaman 108-109.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Yang Dibuat Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia.

1. Tinjauan Umum Mengenai Kepastian Hukum

Secara bahasa, istilah kepastian⁵⁹ berasal dari kata “pasti” yang berarti bahwa sesuatu yang telah tetap, mesti dan sesuatu tentu. Pengertian Kepastian Pada Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yaitu sesuatu keadaan pasti, sesuatu keadaan yang sudah tetap, sesuatu ketentuan, sesuatu ketetapan, sedangkan dalam pemahaman konsep hukum, istilah Kepastian merupakan suatu konsep hukum dalam suatu negara yang semestinya dapat menjaga suatu hak dan kewajiban pada setiap warga negara, sehingga kepastian hukum merupakan suatu hal mutlak yang telah dibuat oleh suatu lembaga negara yang dapat dan seharusnya diharapkan mampu memberikan jaminan dan harapan atas suatu hak dan kewajiban setiap warga negaranya.⁶⁰

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum, karena

⁵⁹ Satjipto Raharjo. 1980. *Hukum dan Masyarakat*. Semarang: Angkasa Bandung, halaman 99.

⁶⁰ Departemen Pendidikan dan kebudayaan. 1997. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, halaman 735.

keteraturan merupakan inti dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang dapat hidup secara berkepastian, sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat.⁶¹ Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap dan konsisten di mana pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Van Apeldorn mengemukakan dua pengertian tentang kepastian hukum, seperti berikut:⁶²

1. kepastian hukum berarti dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah kongkrit. Dengan dapat ditentukan masalah-masalah kongkrit, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam sengketa tersebut.
2. kepastian hukum berarti perlindungan hukum. Dalam hal ini pihak yang bersengketa dapat dihindari dari kesewenang-wenangan penghakiman.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Sudah tentu kepastian hukum sudah menjadi bagian yang tidak terpisahkan hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Karena kepastian sendiri hakikatnya merupakan tujuan utama dari hukum. kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan

⁶¹ M. Alpi Syahrin. 2022. *Eksekusi Putusan Pengadilan agama Tentang Nafkah anak Di Indonesia*. Sleman: Deepublish Digital, halaman 53.

⁶² Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, halaman 59-60.

yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.⁶³ Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu: Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.⁶⁴

Hukum di negara berkembang ada dua pengertian tentang kepastian hukum menurut Gustav Radburch yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian hukum atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna. Sedangkan kepastian dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum (*rechtswerkeliheid*) dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lain.⁶⁵

Bahwa kepastian bermakna sama dengan keteraturan, dengan kata lain dalam keteraturan terkandung kepastian (hukum). Hal ini terlihat pada pernyataan sebagai berikut: “Dikatakan bahwa tujuan hukum adalah terpelihara dan terjaminnya keteraturan (kepastian) dan ketertiban. Tanpa keteraturan dan ketertiban, kehidupan manusia yang wajar memang tidak mungkin. Orang tidak dapat mengadakan usaha mengembangkan bakatnya tanpa adanya kepastian dan keteraturan”. Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum, harus seimbang

⁶³ Sudikno Mertokusumo. 2009. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty, halaman 21.

⁶⁴ Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Sinar Grafika, halaman 65.

⁶⁵ E. Utrecht. 1959. *Pengantar dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: PT. Penerbit Balai Buku Ihtiar, halaman 26.

dengan tujuan hukum lainnya, antara lain keadilan dan kemanfaatan. Demikian juga sebaliknya, keadilan dan kemanfaatan harus selalu berada dalam keseimbangan dengan kepastian.⁶⁶

Karakter yang menekankan pentingnya kepastian hukum dan predictability. Fungsi utama perjanjian harus memberikan kepastian hukum bagi para pihak bilamana syarat-syarat sah perjanjian sudah terpenuhi. Menyangkut kepastian hukum ini, menurut Tan Kamello, meliputi dua hal, pertama, kepastian dalam perumusan norma dan prinsip-prinsip hukum, dan kedua kepastian dalam melaksanakan norma-norma dan prinsip-prinsip hukum tersebut.⁶⁷ Selain itu disebutkan bahwa kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Dalam pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.⁶⁸ Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

2. Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Yang Dibuat Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia.

Bentuk-bentuk perjanjian dibedakan menjadi dua macam yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam

⁶⁶ Deasy Soeikromo. (2016). "Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditur Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi". *De Lega Lata*, Vol. 1, No. 1, halaman 50.

⁶⁷ Komariah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah, halaman 139.

⁶⁸ *Ibid.*, halaman 25.

bentuk tulisan.⁶⁹). Ada dua bentuk perjanjian tertulis, yaitu yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta autentik.⁷⁰ Sebagai berikut:

1. Perjanjian Otentik

Pasal 1868 KUH Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian otentik adalah suatu perjanjian yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana perjanjian dibuat. Dari Pasal 1868 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian otentik adalah suatu perjanjian yang memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:⁷¹

- a. Perjanjian tersebut harus dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Perjanjian harus dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu. Berdasarkan hal tersebut terdapat 2 perjanjian otentik, yakni:
 - (1) Perjanjian yang dibuat oleh pegawai umum yang berwenang untuk itu. Perjanjian ini disebut juga akta pejabat.
 - (2) Perjanjian yang dibuat di hadapan pegawai umum (akta para pihak) Di dalam akta para pihak secara hukum para pihaklah yang membuat perjanjian. Pejabat hanya membantu merumuskannya, karena keahliannya. Jika terjadi sesuatu yang bertanggung jawab adalah para pihak sendiri, bukan pejabat yang di hadapannya akta tersebut dibuat.

⁶⁹ Salim, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. 2007. *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 16.

⁷⁰ *Ibid.*, halaman 16.

⁷¹ Rini Pamungkasih. 2009. *101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*. Yogyakarta: Gradien Mediatama, halaman 15-17.

c. Perjanjian harus dibuat oleh pejabat umum

Pejabat umum di sini adalah pejabat yang oleh ketentuan Undang-Undang diberi wewenang khusus untuk membuat akta, misalnya, notaris. Perjanjian yang dibuat oleh pejabat umum inilah yang sering disebut perjanjian notariil. Disebut perjanjian notariil karena perjanjian ini dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta atau perjanjian yang bersifat otentik mengenal suatu perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maupun dibuat berdasarkan kepentingan para pihak yang menghendaki dibuatnya suatu perjanjian otentik. Dengan dibuatnya perjanjian secara notariil, maka perikatan maupun perjanjian yang dibuat oleh para pihak menjadi bernilai otentik, menjamin kepastian hukum, serta terpenuhinya prinsip dasar suatu perjanjian, yakni asas kebebasan berkontrak.

d. Perjanjian harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan

Suatu perjanjian otentik harus dibuat di wilayah kerja pejabat yang bersangkutan berada. Oleh karenanya pejabat yang bersangkutan tidak diperbolehkan membuat perjanjian di luar wilayah kerjanya. Perjanjian otentik pada hakikatnya memuat suatu kebenaran formal. Sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada pejabat umum yang berwenang untuk itu. Karena perjanjian otentik dibuat di hadapan pejabat umum, yang oleh Undang-Undang diberi wewenang khusus untuk itu, maka perjanjian otentik memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna.

2. Perjanjian Di bawah tangan

Perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian-perjanjian yang dibuat sendiri antara kedua belah pihak tanpa melibatkan pejabat notaris/yang berwenang untuk itu. Bentuk perjanjian di bawah tangan antara lain surat-surat register, surat-surat kerumahtanggaan, dan lain-lain tulisan yang dibuat tangan tanpa perantaraan pejabat umum. Perjanjian di bawah tangan bisa dibuat oleh salah satu pihak maupun oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu perjanjian di bawah tangan mempunyai kecenderungan menguntungkan salah satu pihak dan di sisi lain ada pihak yang berada dalam posisi lemah. Adakalanya juga dalam melakukan perjanjian, salah satu pihak sudah membuat naskah perjanjian terlebih dahulu. Dan, pihak yang lain setelah membacanya tidak diperbolehkan untuk mengganti sebagian atau seluruh isi perjanjian. Tentu saja hal ini harus dihindari supaya perjanjian tersebut memenuhi asas kebebasan berkontrak.⁷² Berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdara.

Ada 2 macam perjanjian di bawah tangan, yakni:⁷³

- a. Perjanjian di bawah tangan yang isinya disusun dan dirumuskan bersama oleh para pihak Perjanjian di bawah tangan ini naskah perjanjian atau draf perjanjian isinya dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak. Sehingga, keinginan para pihak dapat terakomodasi dalam perjanjian yang telah mereka buat. Hal ini telah memenuhi asas kebebasan berkontrak dan persamaan di hadapan hukum.

⁷² *Ibid.*, halaman 16-17.

⁷³ *Ibid.*, halaman 17.

b. Perjanjian di bawah tangan yang isi atau formatnya telah dibakukan oleh salah satu pihak yang kemudian disebut perjanjian standar.

Adapun perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).⁷⁴ Jenis perjanjian atau kontrak yang dibuat secara lisan atau verbal, tanpa dokumen tertulis yang resmi. Meskipun tidak ada catatan tertulis yang mengikat, perjanjian lisan tetap sah dan mengikat secara hukum di banyak yurisdiksi. Kesepakatan Lisan terbentuk ketika pihak-pihak yang terlibat menyatakan kesepakatan mereka secara lisan, baik secara langsung maupun melalui komunikasi lisan seperti telepon atau percakapan tatap muka.⁷⁵

Berkenaan dengan perjanjian secara lisan, Muhammad Syaifuddin menyatakan bahwa: Suatu kehendak yang telah dinyatakan dan diungkap dalam bentuk janji, bertujuan baik menciptakan keterikatan maupun akibat hukum. Janji tidak muncul karena telah dinyatakan, tetapi karena dikehendaki. Benar bahwa janji adalah ungkapan dari kehendak yang dapat dinyatakan secara lisan, yang mencakup pula kewenangan untuk mewujudkan janji tersebut. Kekuatan mengikat suatu janji tidak ditemukan dalam akibat yang ditimbulkan, tetapi dalam makna yang terkandung dalam janji itu sendiri.⁷⁶

Perjanjian lisan atau kontrak lisan adalah sebuah kontrak yang telah disetujui secara lisan, kontrak ini tidak sama dengan kontrak yang tertulis yang menjabarkan ketentuan-ketentuannya di dalam sebuah dokumen. Pada umumnya

⁷⁴ Salim, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Loc.cit*

⁷⁵ Lafhifaturahmah, et.al. 2024. *Hukum Bisnis*. Makassar: CV Tohar Media, halaman 30.

⁷⁶ Muhammad Syaifuddin. 2012. *Hukum Kontrak, memahami kontrak dalam Perspektif Filsafat, teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Bandung: Mandar Maju, halaman 137.

kontrak lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian dapat berupa satu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan.⁷⁷

Kekuatan hukum perjanjian yang di buat secara lisan pada umumnya perjanjian lisan dianggap sah selayaknya perjanjian tertulis. Pasal 1320 KUHPerdara sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu perjanjian atau perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum.⁷⁸ Perjanjian lisan merupakan suatu perjanjian yang di buat oleh para pihak dalam wujud lisan. Berdasarkan pada dasar hukum di Indonesia, terkait dengan perjanjian tentunya harus bersumber dari suatu bentuk perjanjian atau perikatan seperti yang terkandung dalam pasal 1313 KUHPerdara. Perjanjian lisan dalam hal ini juga tidak dapat di terapkan dalam perjanjian yang telah ditetapkan atau mengacu pada Undang-undang yang di buat dalam bentuk tertulis, maka dalam hal ini perjanjian lisan tetaplah sah sebagai suatu perjanjian yang mengikat para pihak yang membuatnya dan sedangkan penyelesaian bila terjadi wanprestasi adalah pada pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.⁷⁹

Dasar Hukum Keabsahan Perjanjian Lisan. Pembentuk undang-undang dalam Pasal 1313 KUH Perdata mencoba memberikan suatu definisi mengenai perjanjian, atau di dalam undang-undang tersebut disebut persetujuan, dengan

⁷⁷ Juliati Br Ginting. (2022). “Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan“. *Jurnal Ilmu Hukum “THE JURIS”*. Vol. 6, No. 2, halaman 430.

⁷⁸ Chindy Maydiana Marsuseno, Anggrita Esthi S, Karim. (2020). “Analisa Kekuatan Hukum perjanjian Secara lisan Saat Terjadi Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.BJN)”. *Jurnal Judiciary*, Vol. 2, No. 3, halaman 39.

⁷⁹ *Ibid.*, halaman 39.

mengatakan bahwa suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁸⁰

Pasal 1319 KUH Perdata menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh undang-undang diberikan suatu nama khusus atau yang disebut sebagai perjanjian bernama (*benoemde* atau *nominaatcontracten*) dan perjanjian yang dalam undang-undang tak dikenal dengan suatu nama tertentu atau yang disebut dengan perjanjian tak bernama (*onbenoemde* atau *innominaat contracten*).⁸¹

Keabsahan Perjanjian Tidak Tertulis, Dalam KUHPerdata, suatu perjanjian tidak harus dalam bentuk tertulis. Sebab, keabsahan dari suatu perjanjian didasarkan pada empat hal saja yaitu:⁸²

1. kesepakatan antar para pihak
2. kecakapan hukum para pihak
3. adanya pokok persoalan yang diperjanjikan, dan
4. kausa yang diperbolehkan.

Maka secara umum tidak ada kewajiban untuk membuat perjanjian dalam bentuk tertulis. Namun, undang-undang terkadang membuat pengecualian terhadap beberapa bentuk perjanjian agar dibentuk secara tertulis, antara lain:⁸³

1. Perjanjian hibah kecuali hibah hak atas tanah, dalam bentuk akta notaris,
2. Perjanjian pemberian kuasa untuk memasang hipotek atas kapal, dalam bentuk

⁸⁰ J. Satrio. 2001. *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 24.

⁸¹ *Ibid.*, halaman 148.

⁸² Faizal Kurniawan. "Membuktikan Perjanjian Tak Tertulis di Pengadilan". <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bagaimana-membuktikan-perjanjian-tak-tertulis-di-pengadilan-lt51938378b81a3/>. Diakses pada tanggal 20 Januari 2026, pukul 21.23 Wib.

⁸³ Muhammad Syaifuddin, *Op.cit.*, halaman 146.

akta notaris,

3. Perjanjian subrogasi, dalam bentuk akta notaris;
4. Perjanjian pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, dalam bentuk akta pejabat pembuat akta tanah,
5. Perjanjian jaminan fidusia, dalam bentuk akta notaris

Oleh karena itu, pembahasan ini akan didasarkan pada asumsi sekitar tahun 1992 antara Hajja Bahera Binti Beddu (Penggugat) yang dilakukan oleh orang tuanya dengan Lel. Tombong dan Nurbaya sepasang Suami istri (tergugat I dan Tergugat II) bahwa perjanjian pinjam pakai tanah tidak harus dalam bentuk tertulis ataupun didaftarkan BPN seperti hak pakai (Pasal 41-43 UU No 5 Tahun 1960) dan bisa dilakukan secara lisan itu sah dalam hukum perdata di Indonesia yang memberikan kepastian hukum karena tidak ada larangan atau perintah oleh aturan yang berlaku.

Setiap pihak penggugat Hajja Bahera Binti Beddu yang dilakukan oleh Orang tuanya dengan pihak tergugat Lel. Tombong dan Nurbaya sepasang Suami istri berhak dan bebas melaksanakan atau mengadakan sebuah perjanjian dan menentukan syarat-syarat atau ketentuan dari perjanjian yang dibuatnya baik itu dengan bentuk lisan maupun tulisan. Di dalam KUH Perdata telah diatur mengenai perjanjian dan bagaimana syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian yaitu dalam Pasal 1320.⁸⁴

⁸⁴ Lukman Santoso Az. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, halaman 48.

Perjanjian Pinjam pakai tanah milik orang tua penggugat meminjamkan tanah perumahan sengketa kepada tergugat termasuk perjanjian obligatoir sehingga diakui secara materil yang telah terpenuhi dalam hukum perdata di Indonesia. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu.⁸⁵ Lebih lanjut, terdapat 4 macam-macam perjanjian obligatoir:⁸⁶

1. Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebankan prestasi kepada satu pihak. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebankan prestasi antara kedua belah pihak.

2. Perjanjian Cuma-cuma

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya.

3. Perjanjian Riil

perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Perjanjian Bernama, Perjanjian Tak Bernama dan Perjanjian Campuran

⁸⁵ Komariah, *Op.cit.*, halaman 169.

⁸⁶ *Ibid.*, halaman 171.

4. Perjanjian bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam undang-undang.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara antara Orang tua penggugat dengan tergugat sudah mengikat suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Konsep perjanjian pinjam pakai terdapat dalam Pasal 1740 KUHPerdara, yang mana Orang tua penggugat dengan tergugat dalam suatu perjanjian dengan mana pihak orang tua penggugat yang satu memberikan suatu tanah kepada pihak tergugat untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima tanah ini, setelah memakainya atau saat dibutuhkan akan mengembalikannya. Perjanjian pinjam pakai adalah berbeda dari perjanjian pinjam meminjam. Untuk mengadakan perbedaan tersebut diatas juga dipakai sebagai kriterium bahwa dalam pinjam pakai barang yang dipinjam tidak habis atau musnah karena pemakaian, sedangkan dalam halnya pinjam-meminjam barang itu habis atau musnah karena pemakaian.⁸⁷

Menurut ketentuan Pasal 1741 KUHPerdara, dalam perjanjian pinjam pakai ini pihak orang tua penggugat yang meminjamkan tetap menjadi pemilik dari tanah yang dipinjamkan. Sebagaimana akan kita lihat tidak demikianlah dalam perjanjian pinjam meminjam. Disitu tanah yang dipinjam menjadi milik orang tua penggugat yang meminjam. Perjanjian pinjam pakai merupakan perjanjian sepihak atau unilateral. Dengan arti kata sepihak ditunjukkan bahwa hanya ada prestasi dari satu

⁸⁷ Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya, halaman 119.

pihak saja. Sifat sepihak dari perjanjian pinjam-pakai dinyatakan dalam rumusan “untuk dipakai dengan cuma-cuma”. Kalau pemakaian itu tidak dengan cuma-cuma, tetapi dengan pembayaran, bukan lagi perjanjian pinjam pakai yang terjadi, tetapi perjanjian sewa-menyewa. Keberadaan perjanjian pinjam pakai telah hidup dalam masyarakat Indonesia untuk waktu yang relatif cukup lama. Sampai pada masa sekarang perjanjian pinjam pakai masih dapat kita temui praktiknya dalam kehidupan sehari-hari. Keberadaan dari perjanjian pinjam pakai ini juga telah mendapat pengakuannya dalam hukum Indonesia.⁸⁸

Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dapat dilakukan pembayaran ganti rugi yang diikuti dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah yang bersangkutan. Perjanjian pinjam pakai diatur dalam Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1740 KUHPerdata menyatakan “Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya.”⁸⁹ Dalam ketentuan Pasal 1741 dan 1742 diberikan ketentuan mengenai subjek dan objek dari perjanjian pinjam pakai. Selanjutnya dalam Pasal 1743 memberikan pengaturan mengenai pewarisan perjanjian pinjam pakai.⁹⁰

⁸⁸ Roziqin, Fatmawati. (2022). Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Pinjam Pakai Lahan Dalam Pembangunan Bendungan Lawe-Lawe Di Kabupaten Penajam Paser Utara. *Jurnal de Jure*. Vol. 14, No. 2, halaman 79.

⁸⁹ *Ibid.*, halaman 87.

⁹⁰ *Ibid.*, halaman 79.

Perjanjian pinjam pakai merupakan perjanjian sepihak, maksudnya adalah bahwa orang tua penggugat yang meminjamkan berkewajiban memberikan prestasi kepada tergugat yaitu berupa hak pinjam pakai, sedangkan pihak tergugat tidak berkewajiban memberikan kontraprestasi apapun kepada orang tua yang meminjamkan. Pada dasarnya hukum dibuat untuk memberi kenyamanan, ketentraman, keselamatan dan perlindungan bagi setiap warga negara, termasuk untuk memberi rambu-rambu atau batasan-batasan baik perbuatan/tindakan sebagai warga negara maupun sebagai penyelenggara pemerintahan. Untuk itu hukum yang dibuat harus berisi nilai-nilai mulia seperti nilai ketuhanan, etika, moral, sopan santun, dan lain sebagainya, agar tujuan di atas itu benar-benar memberi pelayanan terbaiknya bagi semua lapisan masyarakat.⁹¹

Dalam Putusan MK No. 100/PUU-XIV/2016 dijelaskan lebih lanjut pada bagian pertimbangan hukumnya bahwa andai kata terjadi perselisihan mengenai perjanjian pinjam pakai, salah satu pihak melakukan perbuatan wanprestasi, maka pengadilan yang memiliki yurisdiksi untuk mengadilinya adalah pengadilan perdata yang berada dalam lingkungan peradilan umum. Selanjutnya, berkaitan dengan kedudukan orang yang meminjamkan barang tetaplah menjadi pemilik dari barang yang dipinjamkan. Sementara, orang yang menerima pinjaman barang merupakan pemakai, bukan pemilik dari barang yang dipinjamkan. Hal ini didasarkan pada Pasal 1741 KUH Perdata yang berbunyi: *Orang yang meminjamkan itu tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkan itu.*⁹²

⁹¹ *Ibid.*, halaman 87.

⁹² Desti Wiranata Zega. "Bisakah Menuntut Biaya Servis Mobil Pinjaman kepada

Ketika orang tua penggugat meninggal dunia berlakunya pasal 1743 KUHPerdara perikatan terbit dan berpindah kepada ahli warisnya. Maka pihak penggugat Hajja Bahera Binti Beddu yang dilakukan oleh orang tuanya adanya perjanjian lisan terkait pinjam pakai tanah yang diberikan kepada Lel. Tombong dan Nurbaya sepasang Suami istri (Tergugat I dan II) memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam pinjam pakai tanah yang dibuat secara lisan sepanjang memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1740 sampai Pasal 1753 KUHPerdara, Pasal 1338 KUHPerdara, Pasal 1313 sampai Pasal 1314 KUHPerdara beserta asas-asas hukum perjanjian pinjam pakai yang dibuat lisan dan dapat dibuktikan adanya suatu perjanjian lisan itu berarti perjanjiannya ada dan mengikat para pihak antara orang tua Hajja Bahera Binti Beddu dengan Tombong dan Nurbaya.

B. Akibat Hukum Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Yang Dibuat Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia.

1. Jenis-jenis Batal Perjanjian Dalam Hukum Perdata Di Indonesia

Kalimat atau kata batal perjanjian ada 2 macam yang terdapat pada Pasal 1381 KUHPerdara yaitu Pembatalan dan Kebatalan. Sebagai berikut:

a. Pembatalan

Pembatalan perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) merupakan suatu tindakan hukum yang bertujuan untuk menghentikan atau membatalkan suatu perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Perjanjian yang dibatalkan dianggap tidak pernah ada atau tidak berlaku lagi

Pemiliknya”. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bisakah-menuntut-biaya-servis-mobil-pinjaman-kepada-pemiliknya-lt655c32ff44d4a/>. Diakses pada tanggal 4 Desember 2025, pukul 22.55 Wib.

secara hukum.⁹³ Pendapat Munir Fuady bahwa ketentuan dalam Pasal 1266 KUHPerdara terkait pembatalan perjanjian yang harus dimintakan kepada hakim.⁹⁴

Perjanjian dapat dibatalkan atau voidable artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang tidak memberikan sepakatnya secara bebas atas kehendak sendiri). Jadi secara singkat, perjanjian tidak serta merta batal demi hukum, melainkan harus dimintakan pembatalan ke pengadilan. Perjanjian dapat dibatalkan adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan) sebagai syarat sah perjanjian.⁹⁵ Dapat Dibatalkan (Voidable): Terjadi pada pasal 1320 ayat 1 dan 2 KUHPerdara. jika syarat subjektif tidak terpenuhi, seperti adanya paksaan, penipuan, kekhilafan, atau salah satu pihak tidak cakap (anak di bawah umur, orang di bawah pengampuan). Perjanjian tetap mengikat sampai ada permintaan pembatalan ke pengadilan oleh pihak yang dirugikan.

b. Kebatalan

Keabsahannya ditentukan oleh terpenuhi atau tidaknya syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, dalam hal ini Pasal 1320 KUHPerdara. Jika suatu perjanjian yang dibuat tersebut tidak memenuhi salah satu atau lebih persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian

⁹³ Sufiariani, et.al. 2024. *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya*. Jambi: PT Son Pedia Publishing Indonesia, halaman 106.

⁹⁴ *Ibid.*, halaman 111.

⁹⁵ *Ibid.*, halaman 112.

tersebut menjadi tidak sah, yang berarti perjanjian itu terancam batal. Hal ini mengakibatkan nulitas atau kebatalan menjadi perlu untuk diketahui oleh pihak yang mengadakan perjanjian. Oleh karena masing-masing perjanjian memiliki karakteristik dan cirinya sendiri-sendiri, maka nulitas atau kebatalan dari suatu perjanjian juga memiliki karakteristik dan cirinya sendiri-sendiri. Dengan demikian, sampai seberapa jauh suatu nulitas atau kebatalan dapat dianggap ada pada suatu perjanjian hanya dapat ditentukan oleh sifat dari perjanjian itu sendiri.⁹⁶

Kebatalan juga dapat dibedakan ke dalam kebatalan relatif dan kebatalan mutlak. Suatu kebatalan disebut dengan relatif, jika kebatalan tersebut hanya berlaku terhadap individu orang perorangan tertentu saja dan disebut dengan mutlak jika kebatalan tersebut berlaku umum terhadap seluruh anggota masyarakat tanpa kecuali. Di sini diperhatikan bahwa alasan pembatalan tidak memiliki hubungan apa pun dengan jenis kebatalan ini. Suatu perjanjian yang dapat dibatalkan dapat saja berlaku relatif atau mutlak, meskipun tiap-tiap perjanjian yang batal demi hukum pasti berlaku mutlak.⁹⁷

Di samping pemberlakuan nulitas yang relatif dan mutlak, KUHPdata juga mengatur ketentuan mengenai pengecualian pemberlakuan nulitas, seperti yang diatur dalam Pasal 1341 ayat (2) KUHPdata, yang melindungi hak-hak pihak ketiga atas apa yang telah diperolehnya dengan iktikad baik terkait segala kebendaan yang menjadi pokok perjanjian batal tersebut.⁹⁸ Batal Demi Hukum

⁹⁶ A. Rahim, *Op.cit.*, halaman 229. 2022.

⁹⁷ Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group, halaman 241.

⁹⁸ *Ibid.*, halaman 241.

(Null and Void): Tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak diperbolehkan (Pasal 1320 ayat 3 dan 4 BW. Pasal 1335, 1337, 1339 BW).⁹⁹ Terjadi jika syarat objektif tidak terpenuhi, yaitu objek perjanjian tidak jelas dan sebabnya terlarang (misalnya, perjanjian untuk melakukan kejahatan). Perjanjian ini dianggap tidak pernah ada sejak awal, tanpa perlu putusan pengadilan.

2. Akibat Hukum Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Yang Dibuat Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perdata Di Indonesia.

Sebenarnya akibat hukum perjanjian merupakan pelaksanaan dari isi perjanjian itu sendiri. Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, namun juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kebiasaan, kepatutan, dan Undang-Undang.¹⁰⁰ Akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUH Perdata, sebagai Berikut:¹⁰¹

1. Berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar undang-undang, yang mempunyai akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum, jadi barang siapa yang melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.
2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, artinya perjanjian yang telah dibuat

⁹⁹ *Ibid.*, halaman 295.

¹⁰⁰ Rini Pamungkasih, *Op.cit.*, halaman 13.

¹⁰¹ Mariam Darus Badruzaman. 1990. *Komentar Terhadap Konsep RUU tentang Bagian Umum Peri-katan*, Denpasar: Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda-Indonesia, halaman 23.

secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lain. Namun, demikian apabila alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Pelaksanaan dengan iktikad, baik artinya pelaksanaan itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil.

Sebagaimana diketahui implikasi hukum perjanjian. Dibuat secara sah akan melahirkan perikatan yang mengikat para pihak dengan hak dan kewajiban yang saling dipertukarkan. Lazimnya pelaksanaan prestasi dari perikatan tersebut menghapus perikatan itu sendiri. Buku III BW dalam Bab IV tentang Hapusnya Perikatan, memerinci sebab-sebab hapusnya perikatan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1381 BW, yaitu:¹⁰²

- a. karena pembayaran;
- b. karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. karena pembaruan utang;
- d. karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. karena percampuran utang;
- f. karena pembebasan utang;
- g. karena musnahnya barang yang terutang;

¹⁰² Agus Yudha Hernoko, Op.cit., halaman 292.

- h. karena kebatalan atau pembatalan;
- i. karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab 1 buku ini;
dan
- j. karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.

Akibat hukum merupakan setiap akibat dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang merupakan sesuatu yang menurut hukum dianggap sebagai akibat hukum. Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subjek-subjek hukum yang melakukan.¹⁰³ Akibat hukum lahir dari adanya hubungan hukum dan peristiwa hukum yang merupakan perbuatan hukum. Akibat hukum memberikan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan bagi subjek hukum tersebut, sehingga jika dilanggar akan mempunyai sanksi hukum dan dapat dituntut di muka pengadilan.¹⁰⁴

Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perbuatan hukum merupakan perbuatan subyek hukum yang akibat hukumnya dikehendaki pelaku. Logemann berpendapat bahwa perbuatan hukum itu perbuatan yang bermaksud menimbulkan kewajiban hukum (melenyapkan atau mengubah kewajiban hukum).¹⁰⁵ Dengan kata lain perbuatan hukum dapat didefinisikan segala sesuatu perbuatan manusia yang sengaja dilakukan untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Berkenaan dengan penelitian ini, akibat hukum yang dimaksudkan

¹⁰³ Holijah. 2021. *Studi Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, halaman 87.

¹⁰⁴ *Ibid.*, halaman 88.

¹⁰⁵ Soeroso, *Op.cit.*, halaman 191.

adalah kebatalan perjanjian pinjam pakai tanah secara lisan dalam hukum perdata di Indonesia.

Tindakan yang akibatnya di kehendaki si tergugat dan akibat tindakan tersebut diatur oleh hukum adalah merupakan akibat hukum. Artinya bahwa semua akibat yang terjadi dari suatu perbuatan hukum dari subjek hukum (Penggugat dengan Tergugat I dan II antara Hajja Bahera Binti Beddu dengan Lel. Tombong dan Nurbaya) terhadap suatu objek hukum (tanah perumahan sengketa) akan mempunyai akibat hukum. Menurut Soeroso, Akibat hukum adalah, "akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum". Tindakan yang dilakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum.¹⁰⁶

Mengenai Perikatan-perikatan diatur dalam buku III, Bagian delapan, Bab IV (Pasal 1446-Pasal 1456 KUHPperdata). Bagian ini hanya secara sumier mengatur sebagian dari Kebatalan.¹⁰⁷ Istilah Kebatalan tersebut tidak ada istilah yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan oleh Herlien Budiono, bahwa:¹⁰⁸ "Manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana 'batal', tetapi adakalanya menggunakan istilah 'batal dan tak berhargalah' (Pasal 879 KUHPperdata) atau 'tidak mempunyai kekuatan' (Pasal 1335 KUHPperdata). Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak

¹⁰⁶ R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar grafikia, halaman 295.

¹⁰⁷ Habib Adjie. 2011. *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama, halaman 63.

¹⁰⁸ Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, halaman 364.

digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk ‘batal demi hukum’ atau ‘dapat dibatalkan’. Pada Pasal 1446 KUHPerdara dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah ‘batal demi hukum’, ‘membatalkannya’ (Pasal 1449 KUHPerdara), ‘pernyataan batal’ (Pasal 1451-1452 KUHPerdara), ‘gugur’ (Pasal 1545 KUHPerdara), dan ‘gugur demi hukum’ (Pasal 1553 KUHPerdara).

Istilah batal demi hukum (*nietig*) merupakan istilah yang biasa dipergunakan untuk menilai suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*) dan sebab yang tidak dilarang (*eengeoorloofde oorzaak*).¹⁰⁹ Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun. Perjanjian yang batal mutlak dapat juga terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan dengan kesusilaan atau ketertiban umum¹¹⁰, karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apa pun.¹¹¹ Kebatalan seperti ini disebut kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*).

Perjanjian Pinjam Pakai yang dibuat lisan oleh orang tua penggugat bernama Beddu dengan tergugat si suami Lel. Tombong sama istrinya Nurbaya

¹⁰⁹ Habib Adjie, *Op.cit.*, halaman 65.

¹¹⁰ Peter Mahmud Marzuki. (2003). “Batas-batas Kebebasan Berkontrak”. *Yudrika*. Vol. 18. No. 3, halaman 203.

¹¹¹ Subekti, *Op.cit.*, halaman 22.

masuk kategori dalam kebatalan bersifat mutlak, artinya tanpa ada tindakan aktif atau upaya apa pun para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal¹¹² atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi. Jika suatu perjanjian batal demi hukum, tidak ada perikatan hukum yang lahir karenanya. Oleh karenanya itu, tidak ada perikatan hukum yang hapus.¹¹³ Timbul syarat yang membatalkan, atau *door werking ener ontbindende voorwaarde*, yaitu ketentuan isi perjanjian yang disetujui kedua belah pihak. Perikatan bersyarat adalah perikatan yang lahirnya maupun berakhirnya (batalnya) digantungkan pada suatu peristiwa yang belum dan tidak akan terjadi.¹¹⁴

Apabila suatu perikatan yang lahirnya digantungkan kepada terjadinya peristiwa itu dinamakan perikatan dengan syarat tanggung. Adapun apabila suatu perikatan yang sudah ada yang berakhirnya digantungkan kepada peristiwa itu, perikatan tersebut dinamakan perikatan dengan syarat batal. Misalnya, perjanjian sewa-menyewa rumah antara A dan B yang sudah ada dijanjikan akan berakhir jika A dipindahkan ke kota lain.¹¹⁵

Dalam hukum perikatan pada dasarnya suatu syarat batal selama berlaku surut hingga saat lahirnya perikatan. Dalam Pasal 1265 BW disebutkan bahwa apabila syarat batal dipenuhi, maka hal itu menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada terjadinya perjanjian lisan yang dilakukan oleh orang tua Bahera dengan Lel. Tombong sama

¹¹² Herlien Budiono, *Op.cit.*, halaman 366.

¹¹³ Serlika Aprita, *Op.cit.*, halaman 112.

¹¹⁴ *Ibid.*, halaman 113.

¹¹⁵ *Ibid.*, halaman 113.

Nurbaya. Dengan begitu syarat batal tersebut mewajibkan pihak-pihak untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan sebagai yang membatalkan perikatan telah terjadi. Ketentuan Pasal 1265 KUH Perdata itu dalam praktik tidak selamanya bisa dilaksanakan.¹¹⁶

Unsur objektif yang pertama berupa objek yang tertentu (clear and definite) yaitu tanah milik orang tuanya yang diperjanjikan. Prestasi merupakan isi pokok lisan/objek tanah sengketa diperjanjikan. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPperdata. Menurut Pasal 1332 dan 1334 KUHPperdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian, tak peduli apakah barang-barang itu sudah ada atau yang baru akan ada kelak.¹¹⁷

Prestasi tersebut hanya mengikat pada Bahera dengan Lel. Tomnbong dan Nurbaya dalam perjanjian, ketentuan ini sebagaimana tersebut dalam Pasal 1340 KUHPperdata, yaitu: Suatu perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPperdata.¹¹⁸

Unsur objektif yang kedua yaitu substansi perjanjian adalah sesuatu yang diperbolehkan, baik menurut undang-undang, kebiasaan, kepatutan, kesusilaan dan ketertiban umum yang berlaku pada saat perjanjian dibuat dan ketika akan dilaksanakan.¹¹⁹ Jika dikaitkan dengan Buku II KUHPperdata yang

¹¹⁶ *Ibid.*, halaman 114.

¹¹⁷ Habib Adji, *Op.cit.*, halaman 76.

¹¹⁸ *Ibid.*, halaman 76.

¹¹⁹ *Ibid.*, halaman 76.

bersifat tertutup, ketentuan yang berlaku terhadap hal tersebut merupakan keharusan, jika tidak dilakukan diancamkan Kebatalan atas kontrak-kontrak.¹²⁰

Perjanjian batal demi hukum artinya adalah perjanjian batal, dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Batal demi hukum juga dikenal dengan sebutan null and void. Perjanjian batal demi hukum adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat objektif (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal) sebagai syarat sah perjanjian.¹²¹

Maka perlu diajukan analisis kritis terkait dengan penggunaan kedua istilah tersebut, khususnya terkait pengesampingan ‘syarat batal’¹²² (Pasal 1265 BW). Istilah ‘batal’ dalam Bagian V justru lebih tepat untuk menerjemahkan kata ‘nietig’ (vide Pasal 1254 dan 1256 BW).¹²³ Dikarenakan perjanjian pinjam pakai tanah yang dibuat oleh orang tua penggugat dengan Lel. Tombong dan Nurbaya disebut tergugat I dan II, apabila adanya cacat dan tidak terpenuhinya syarat perjanjian secara lisan khususnya terletak syarat objektifnya terkait Pasal 1320 ayat 3 KUHPerdara adalah suatu hal tertentu. Maka perjanjian pinjam pakai yang dibuat secara lisan dikategorikan batal demi hukum.

Perihal frasa batal demi hukum ini diatur dalam Pasal 1335 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut: *Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai*

¹²⁰ *Ibid.*, halaman 36.

¹²¹ Sufiariani, et.al, *Op.cit.*, halaman 112.

¹²² Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, halaman 298.

¹²³ *Ibid.*, halaman 299.

kekuatan. Jadi, apabila kontrak/perjanjian tertentu objeknya tidak jelas.¹²⁴ Sehingga perjanjian pinjam pakai tanah sengketa terkait pasal 1743 dan 1751 KUHPerdara terhadap Hajja Bahera Binti Beddu sebagai Penggugat yang tanah milik warisan orang tuanya yang masih dipakai oleh Lel. Tombong dan Nurbaya tidak mau mengembalikan tanah bukan miliknya sendiri serta tidak mengakui adanya perjanjian lisan itu dikategorikan tidak pernah ada sejak awal serta tidak memiliki kekuatan adanya hukum perjanjian lisan karena tidak terpenuhi syarat sahnya objek perjanjian lisan dalam Pasal 1320 ayat 3 KUHPerdara berarti batal demi hukum (*nietig*).

C. Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Terkait Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Secara Lisan Berdasarkan Perkara Nomor 2469 K/Pdt/2025.

1. Posisi Kasus

a. Kronologi Kasus

Kasus ini bermula dari permohonan wanprestasi dengan tidak mengembalikan tanah yang diajukan oleh penggugat dengan surat gugatan pada tanggal 1 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Watampone pada tanggal 9 Agustus 2024 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Wtp. Penggugat adalah Hajja Bahera Binti Beddu sedangkan Tergugat I dan II adalah Lel. Tombong dan Nurbaya yang statusnya sepasang

¹²⁴ Renata Christha. "Pasal 1335 KUH Perdata tentang Frasa Batal Demi Hukum". <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1335-kuh-perdata-tentang-frasa-batal-demi-hukum-lt65b379c86e0f9/>. Diakses pada tanggal 21 Januari 2025, pukul 21: 37 Wib.

suami istri.

Selanjutnya, Penggugat menjelaskan mengenai tanah Perumahan sengketa yang terletak di Dusun III, Desa Mario, Kecamatan Dua Boccoe, Kabupaten Bone, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas-batas yaitu Utara dengan tanah H NAWI, Timur dengan Jalan Desa, Selatan dengan Tanah Langsang, Barat dengan Tanah Akisan. Tanah perumahan sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh bagian warisan dari orang tuanya bernama BEDDU, Almarhum dan Hajja KEDDU, Almarhumah.

Sekitar Tahun 1992, Orang tua Penggugat meminjamkan tanah perumahan sengketa kepada Para Tergugat untuk mendirikan rumah di atas tanah perumahan sengketa dengan perjanjian bahwa apabila dikemudian hari, tanah perumahan sengketa akan digunakan dan dibutuhkan, maka Para Tergugat mengembalikan tanah perumahan sengketa kepada pemiliknya tanpa syarat dan beban apapun. Sebelumnya tanah perumahan sengketa dipinjamkan kepada Para Tergugat, orang tua Penggugat dulu menguasai dan mendirikan bangunan rumah dan bangunan bak air kemudian dibongkar dan pindah disekitar atau sebelah selatan tanah perumahan sengketa, terkecuali bangunan permanen bak air yang masih berada di atas tanah perumahan sengketa yang tidak dibongkar.

Sekitar tahun 2023 penyebab utamanya adalah Penggugat meminta kepada Para Tergugat untuk mengembalikan tanah perumahan sengketa kepada Penggugat, namun Para Tergugat tidak bersedia dan tidak mau mengembalikan tanah perumahan sengketa atau menyerahkan tanah perumahan sengketa kepada Penggugat merupakan perbuatan ingkar janji karena berbagai upaya secara damai

telah dilakukan oleh Penggugat, akan tetapi ternyata segala upaya tersebut hanya sia-sia belaka sehingga sangat beralasan hukum para Tergugat dihukum untuk mengosongkan tanah perumahan sengketa, kemudian menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan beban apapun, bila bantuan polisi.

Dalam petitumnya, Penggugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim untuk mengabulkan seluruh isi gugatan menyatakan menurut hukum bahwa tanah perumahan sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh bagian warisan dari orang tuanya bernama BEDDU, Almarhum, dan HAJJA KEDDU, Almarhumah. Dalam hukum, perbuatan Para Tergugat tidak mau mengembalikan tanah perumahan sengketa kepada Penggugat sesuai dengan perjanjian tersebut merupakan perbuatan ingkar janji juga menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah perumahan sengketa, kemudian menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun, bila perlu dengan bantuan polisi dengan menghukum pula Para Tergugat untuk membayar uang paksa atas keterlambatan Para Tergugat dalam pelaksanaan Putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat, sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari terhitung sejak adanya Putusan Hakim berkekuatan hukum tetap dan menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

b. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim

Pertimbangan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 39/Pdt.G/2024/ PN Wtp, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa kuasa hukum

insidentil yang mewakili Penggugat, yaitu bernama Rusli, telah sah sesuai prosedur hukum, sehingga mereka berwenang sepenuhnya untuk bertindak dalam perkara ini. Selanjutnya, perkara ini menyatakan Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena tidak melibatkan H. Lanre sebagai pihak dalam perkara a. quo. H. Lanre adalah pemilik awal dari obyek sengketa. Orang tua Penggugat pernah menempati obyek sengketa untuk sementara atas persetujuan H. Lanre.

Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi pelenturan dalam praktik peradilan, sehingga keharusan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat dilenturkan dengan cara menjadikannya sebagai saksi, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1883 K/Pdt/1984, yang menyatakan bahwa pihak ketiga dari siapa tanah terperkara itu diperoleh, tidak perlu ikut digugat apabila orang itu telah diperiksa sebagai Saksi dalam persidangan. Para tergugat telah mengajukan Daeng Malanre sebagai Saksi dalam persidangan, maka eksepsi dari Para Tergugat, dinyatakan tidak beralasan hukum, sehingga dinyatakan ditolak.

Saat proses persidangan, Majelis Hakim mencatat bahwa upaya mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 September 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil. Selanjutnya, perkara harus diputus Berdasarkan alat bukti dan keterangan yang diajukan oleh penggugat aja. Oleh karena itu, permohonan Penggugat secara formal memenuhi ketentuan hukum acara sehingga dapat diterima dan dilanjutkan ke pemeriksaan pokok perkara.

Majelis Hakim dalam memeriksa pokok perkara dengan terlebih dahulu memprioritaskan permohonan wanprestasi yaitu maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh bagian warisan dari orang tuanya bernama BEDDU sekitar pada tahun 1992 karena orang tua penggugat meminjamkan tanah perumahan sengketa kepada Para Tergugat untuk mendirikan rumah di atas tanah sengketa, selanjutnya Penggugat menyatakan bahwa Orang tua Penggugat memperoleh tanah sengketa sebagai hasil penukaran dengan orang tua tergugat bernama H. Lanre alias H. Daeng Malanre sekitar pada tahun 1976 dengan tanah milik orang tua Penggugat.

Hakim juga menilai Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah bahwa obyek sengketa tersebut bukan milik Penggugat yang diperoleh dari orang tuanya yang bernama Beddu dan Hajja Keddu, namun obyek sengketa tersebut adalah milik H. Lanre yang dipinjamkan kepada Beddu untuk sementara, kemudian H. Lanre sebagai pemilik tanah menyuruh orang tua Tergugat II yang bernama H. Pasarai untuk menempati obyek sengketa. Maka dalil gugatan Penggugat disangkal berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya.

Untuk membuktikan dalil-dalil gugatan, Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999 atas nama dan alamat wajib Pajak Bedu B Semma, (Bukti P-1), Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan

Bangunan Tahun 2000 atas nama dan alamat wajib Pajak Bedu B Semma, (bukti P-2), dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas nama dan alamat wajib Pajak Bedu B Semma, (Bukti p-3) dan tiga orang saksi yang telah disumpah juga memenuhi syarat sebagai saksi sah dalam perkara ini.

Bahwa dari fakta-fakta kejadian karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yang menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah tanah perumahan sengketa yang terletak di Dusun III, Desa Mario, Kecamatan Dua Boccoe, Kabupaten Bone, Propinsi Sulawesi Selatan dengan batas utara tanah H.Nawi, Timur dengan Jalan Desa, Selatan tanah Langsung, Barat dengan tanah Akistan dan awalnya tanah sengketa adalah milik H.Daeng Malanre, yang pernah dikuasai oleh Penggugat, kemudian dikuasai oleh Para Tergugat.

Untuk membuktikan dalil sangkalannya Para Tergugat mengajukan bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 atas nama dan alamat wajib Pajak Dg.Pasolong (Bukti T-I), Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024 atas nama dan alamat wajib Dg.Pasolong, (Bukti T-II), sebagaimana yang telah dipertimbangkan bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), sama dengan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA), yang hanya bersifat administrative, bukan merupakan alat bukti hak milik, namun dapat dijadikan bukti permulaan. Kemudian mengajukan 2 orang saksi yaitu mertuanya dan Syamsul Umar.

Sehingga Majelis Hakim berpendapat, bahwa ketiga alat bukti surat tersebut P-1, P-2, dan P-3 yang diajukan oleh penggugat merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang yang berdasarkan pasal 1 angka 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan, “Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terutang kepada wajib pajak”. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), sama dengan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA), yang hanya bersifat administrative, bukan merupakan alat bukti hak milik.

Hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2504 K/Pdt/1984, sehingga meskipun nama seseorang yang tercantum sebagai pembayar SPPT PBB, bukan berarti orang tersebut mutlak adalah pemiliknya, akan tetapi dapat dijadikan sebagai bukti permulaan, akan tetapi oleh karena alat bukti tersebut tidak didukung dengan alat bukti lainnya untuk mendukung kebenaran yang didalilkan oleh Penggugat, maka Majelis hakim menilai bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak mencapai batas minimal pembuktian, sehingga tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang cukup untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat, bahwa Penggugat adalah pemilik tanah sengketa, yang diperoleh dari warisan orang tuanya, atas dasar dari hasil tukar menukar antara H.Beddu (Bapak Penggugat) dengan Daeng Malanre terkait dengan tanah sengketa.

Memperhatikan Pasal 1908 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal-pasal KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan. Majelis

Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.035.000.000 (tiga juta tiga puluh lima ribu rupiah).

Selanjutnya, pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Banding setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Watampone Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Wtp tanggal 11 Desember 2024, serta memori banding maupun kontra memori banding, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding karena pembanding tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya sebagai pemilik dari objek tanah sengketa setelah dilakukan penilaian terhadap nilai pembuktian.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009. Maka Pembanding harus dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding akan ditentukan dalam amar putusan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Proses selanjutnya dilakukan dengan Kasasi yang mana Amar putusan Mahkamah Agung dalam perkara Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Secara Lisan

pada putusan Nomor 2469 K/Pdt/2025, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan secara elektronik kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 6 Februari 2025 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil tanggal 5 September 2024 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Februari 2025 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 39/Pdt.G/2024/PN Wtp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Watampone, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Maret 2025. Kemudian kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 14 Maret 2025 yang pada pokoknya memohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi.

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, sehingga Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tepat untuk Pengadilan Tinggi Makassar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Watampone setelah membaca dan meneliti Memori Kasasi tanggal 4 Maret 2025 dan Kontra Memori Kasasi tanggal 14 Maret 2025. Maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hajja Bahera Binti Beddu harus ditolak dan dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

2. Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Terkait Kebatalan Perjanjian Pinjam Pakai Tanah Secara Lisan Berdasarkan Perkara Nomor 2469 K/Pdt/2025

Kedudukan hakim dalam sistem hukum Indonesia bersifat mandiri dan sejajar dengan cabang kekuasaan eksekutif serta legislatif. Prinsip ini mencerminkan konsep trias politika, yang bertujuan menjaga keseimbangan kekuasaan dan mencegah penyalahgunaan kewenangan. Dalam menjalankan tugasnya, hakim tidak dapat dipengaruhi oleh kepentingan politik atau tekanan dari Lembaga negara lainnya, karena belum tentu perjanjian/aturan yang dibuat oleh kekuasaan eksekutif dan kekuasaan legislatif mencerminkan nilai keadilan yang luhur berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.¹²⁵

Adapun beberapa jenis pertimbangan yang digunakan dalam mengambil keputusan yaitu pertimbangan yuridis dimana pertimbangan hakim yang didasarkan pemeriksaan fakta-fakta yuridis dan hak kepemilikan yang terungkap dalam persidangan oleh Undang-Undang ditetapkan yang harus dimuat dalam putusan.

Kronologi kasus dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025, perkara ini berawal dari permohonan seorang ahli waris bernama Hajja Bahera Binti Beddu yang mengajukan gugatan wanprestasi/Ingkar Janji guna memperoleh haknya atas tanah/bangunan yang diperolehnya dari warisan secara hukum atas Perjanjian Pinjam Pakai yang dibuat oleh orang tua penggugat dengan Tergugat I dan II (sepasang suami istri) yang dilangsungkan secara lisan.

¹²⁵ Dharma Setiawan. (2025). "Independensi Kekuasaan Kehakiman Dalam menjatuhkan Putusan Ditinjau Dari Perspektif Undang-Undang Sebagai Perjanjian". *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 37, No. 1, halaman 83-106.

Permohonan tersebut diajukan sebagai bagian dari upaya untuk memperoleh perlindungan hukum sekaligus menyelesaikan sengketa perjanjian pinjam pakai yang tengah dihadapi, karena tanpa keabsahan alat bukti tertulis, Majelis hakim dalam perkara ini mempertimbangkan fakta bahwa menjadi objek sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah tanah perumahan sengketa yang terletak di Dusun III, Desa Mario, Kecamatan Dua Boccoe, Kabupaten Bone, Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas utara tanah H. Nawi, Timur dengan Jalan Desa, Selatan tanah Langsang, Barat dengan tanah Akisan dan menyatakan bahwa Orang tua penggugat memperoleh tanah sengketa sebagai hasil penukaran dengan H. Daeng Malanre sekitar tahun 1976, juga pernah dikuasai oleh Penggugat, kemudian dikuasai oleh Tergugat bahwa H. Lanre adalah pemilik awal dari objek sengketa itu.

Apabila merujuk pada pertimbangan hukum dalam perkara nomor 2469 K/Pdt/2025, Majelis Hakim keliru menilai mempertimbangkan terhadap bukti, saksi dan keterangan para pihak yang diajukan dalam persidangan. Pada perkara ini, penggugat mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Para Tergugat dengan alasan adanya perselisihan yang terus menerus yang dianggap telah menyebabkan kerugian secara signifikan. Dalam penilaian hakim, dalil yang disampaikan oleh penggugat tidak cukup kuat untuk membuktikan adanya alasan hukum yang sah yakni tentang gugatan wanprestasi perjanjian pinjam pakai lisan yang tidak dapat didamaikan. Kemudian penggugat mengajukan alat bukti surat berupa Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999, Tahun 2000, Tahun 2010 atas nama dan alamat wajib Pajak Bedu B Semma.

Majelis Hakim menilai bahwa penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya secara meyakinkan. Dalam persidangan, penggugat hanya mendalilkan adanya wanprestasi perjanjian pinjam pakai lisan sebagaimana disyaratkan oleh hukum dengan menghadirkan alat bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999, Tahun 2000, Tahun 2010 atas nama dan alamat wajib Pajak Bedu B Semma. Berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan bersarnya Pajak terhutang kepada wajib Pajak dan sama juga dengan Iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) yang hanya bersifat administrative, bukan merupakan alat bukti hak milik, hal ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2504K/Pdt/1984, sehingga meskipun nama seseorang yang tercantum sebagai pembayar PBB, bukan berarti orang tersebut mutlak adalah pemiliknya, akan tetapi dapat dijadikan sebagai bukti permulaan.

Jadi dari beberapa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, yakni tiga alat bukti surat dan tiga keterangan saksi yang dapat dipergunakan sebagai bukti permulaan, akan tetapi oleh karena alat bukti tersebut tidak didukung dengan alat bukti lainnya untuk mendukung kebenaran yang didalilkan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim menilai bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak mencapai batas minimal pembuktian, sehingga tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang cukup untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat, bahwa Penggugat adalah pemilik tanah sengketa yang diperoleh dari warisan orang tuanya. Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim

berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya tidak beralasan hukum dan harus ditolak seluruhnya.

Dalam konteks perjanjian pinjam pakai lisan dalam sengketa ini, Hajja Bahera Binti Beddu selaku penggugat tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa adalah miliknya. Hal ini tidak memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian Pasal 1320 Ayat 3 KUHPerdata tentang suatu hal tertentu khususnya objek perjanjian lisan. Suatu hal tertentu diatur dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian”.

Pasal 1333 KUHPerdata juga menyatakan suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu dapat ditentukan atau dihitung. Undang-undang memberikan kebebasan kepada orang tua penggugat dengan tergugat menentukan apa yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian berdasarkan dengan asas kebebasan berkontrak pasal 1338 BW. Sehingga apabila suatu perjanjian dibuat tidak adanya suatu hal tertentu pada objek yang diperjanjikan. Maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Dengan mengatakan suatu perbuatan hukum batal karena adanya cacat hukum mengakibatkan tujuan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut oleh undang-undang. Mengenai sah atau tidaknya suatu perjanjian lisan apabila telah terpenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu Pasal 1320 KUHPerdata. Jika suatu

perjanjian yang dibuat tersebut tidak memenuhi salah satu atau lebih persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 1320 Ayat 3 dan 4 KUHPerdara yaitu syarat objektif, sehingga perjanjian tersebut menjadi tidak sah, yang mengakibatkan kebatalan perjanjian lisan itu batal demi hukum. Khususnya Penggugat dengan tergugat tidak memenuhi Pasal 1320 ayat 3 KUHPerdara.

Perjanjian itu batal demi hukum dapat diartikan tidak berlaku atau tidak sah menurut hukum. Batal demi hukum dalam perjanjian terjadi apabila tidak terpenuhinya syarat objektif dari suatu perjanjian. Tentang perjanjian lisan yang tidak mengandung sesuatu hal yang tertentu, dapat dikatakan bahwa perjanjian yang demikian tidak dapat dilaksanakan karena tidak terang apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak. Keadaan tersebut dapat seketika dilihat oleh hakim. Karena tidaklah terdapat perjanjian lisan yang isinya tidak jelas atau tidak ada sehingga mengenai suatu hal tertentu apabila tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Tidak adanya suatu hal tertentu yang merupakan objek dalam suatu perjanjian, maka jelas perjanjian pinjam pakai lisan itu tidak pernah ada, dan karenanya tidak pernah pula menerbitkan perikatan di antara para pihak. Penggugat gagal membuktikan kepemilikan sah (*alas hak*) atas objek sengketa.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan tidak memenuhi syarat sah dalam Pasal 1320 ayat 3 KUHPerdara mengenai suatu hal tertentu, yang mana mengakibatkan Perjanjian Pinjam Pakai Lisan tersebut batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya syarat objektif dari suatu perjanjian yaitu objek perjanjian tanah/bangunan tidak diketahui pemilik pastinya sehingga perjanjian pinjam pakai lisan menjadi cacat menurut hukum atau batal demi hukum.

Namun, dalam kasus penolakan gugatan wanprestasi terhadap perjanjian pinjam pakai lisan oleh hakim terhadap penggugat, terdapat kekeliruan substantif yang perlu dikoreksi yaitu:

Perjanjian pinjam pakai yang dibuat lisan tersebut memang sah secara hukum positif namun belum memiliki kekuatan pembuktian hukum formal, sehingga demi kepastian hukum dan perlindungan hak-hak hukum ahli waris tersebut, hakim memutuskan untuk menerima dan memeriksa gugatan wanprestasi, agar status hukum perjanjian pinjam pakai tanah menjadi jelas terlebih dahulu sebelum proses eksekusi pengosongan tanah/bangunan dapat dilanjutkan sesuai ketentuan yang berlaku dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perjanjian pinjam pakai.

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.¹²⁶ Dapat dikatakan bahwa hubungan perikatan dengan perjanjian lisan sangat erat, yang mana perjanjian lisan menerbitkan suatu perikatan. Dalam perjanjian terdapat sekurang-kurangnya oleh orang tua penggugat dengan tergugat perbuatan dari perjanjian lisan melahirkan suatu perikatan diantara para pihak bersangkutan dalam perjanjian.

Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan “suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang atau lebih.” Dalam Pasal 1233 Kitab

¹²⁶ Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, halaman 1.

Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan perikatan yang lahir selain dari perjanjian, perikatan juga dilahirkan karena undang-undang.

Sehingga dapat disimpulkan, perjanjian merupakan salah satu sumber dari lahirnya perikatan, dimana seorang berjanji kepada seorang lain untuk melaksanakan sesuatu hal yang mana seorang akan memperoleh prestasi dan pihak lain melaksanakan suatu prestasi. Suatu perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu perjanjian. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian.¹²⁷ Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur yaitu:¹²⁸

1. Unsur essentialia;
2. Unsur naturalia;
3. Unsur accidentalia.

Suatu perjanjian memiliki asas-asas hukum, untuk memahami apa yang dimaksud dengan asas hukum, beberapa ahli memberikan batasan atau pengertian sebagai berikut: Asas hukum dapat dikatakan adalah suatu landasan atau dasar yang mempunyai peranan penting untuk sebagai landasan suatu sistem hukum. Didalam suatu hukum perjanjian terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *Pacta Sunt Servanda*, asas itikad baik, dan asas kepribadian (personalia). Disamping kelima asas tersebut, dalam Lokakarya Hukum Perikatan

¹²⁷ Ahmad Miru, Sakka pati. 2014. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 63.

¹²⁸ J. Satrio, *Opcit.*, halaman 57-58.

yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman RI pada tanggal 17-19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskannya delapan asas perikatan nasional. Kedelapan asas tersebut adalah asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moralitas, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan. Di dalam suatu perjanjian terdapat asas-asas sebagai berikut:¹²⁹

1. Asas Personalia

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau minta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri.”

Dari pasal 1315 tersebut, dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak boleh membawa kerugian kepada pihak ketiga, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.

¹²⁹ M. Muhtarom. (2014). “Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”. *Universitas Muhammadiyah Surakarta: SUHUF*. Vol. 26, No. 1, halaman 50.

2. Asas Konsensualitas

Asas konsensualisme adalah bahwa perjanjian cukup dengan kata sepakat saja. Ketentuan yang mengatur mengenai konsensualitas ini dapat ditemui dalam rumusan pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan untuk sahnya perjanjian, diperlukan Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya” yaitu kesepakatan antara kedua belah pihak dalam perjanjian.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Seperti halnya asas konsensualitas, asas kebebasan berkontrak dapat ditemukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu angka 4. Melalui asas kebebasan berkontrak, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban bagi mereka, sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Pasal tersebut menerangkan, bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat oleh siapapun. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban yang melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang. Undang-undang menyatakan setiap klausula atau sebab ataupun tanpa sebab, tetapi selama klausula tersebut tidak terlarang dan dikehendaki oleh para pihak, hal tersebut adalah sah, yang ditegaskan pada Pasal 1336 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata yang menyatakan jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, ataupun jika ada sebab lain dari pada yang dinyatakan itu, perjanjiannya, namun demikian adalah sah.

4. Asas Itikad Baik (*good faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak dalam melaksanakan dan membuat perjanjian harus berdasarkan kepercayaan, keyakinan maupun kemauan baik dari para pihak.

5. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *Pacta Sunt Servanda* memiliki arti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

6. Asas Kekuatan Mengikat

Asas kekuatan mengikat menjelaskan bahwa terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Sehingga secara tidak langsung asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan mengikat para pihak.

7. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum adalah asas dimana subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak boleh dibeda-bedakan antara satu sama lainnya, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

8. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

9. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum mengandung maksud bahwa perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

10. Asas Moral

Asas moral adalah asas berkaitan perikatan, suatu perbuatan sukarela dari seseorang yang mana tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi atau kewajiban dari pihak lainnya. Salah satu faktor agar yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum didasarkan pada kesusilaan (moral) terdapat Pasal 1339 KUHPerdara menyatakan “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala

sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

11. Asas Kebiasaan

Asas kebiasaan yaitu dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

12. Asas Perlindungan

Asas perlindungan yaitu asas yang mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah. Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat suatu kontrak/ perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa keseluruhan asas di atas merupakan hal penting dan mutlak harus diperhatikan bagi pembuat kontrak/ perjanjian, sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

13. Asas Kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang

hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.¹³⁰

Mengenai pinjam pakai, pinjam pakai diatur dalam Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1753 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian pinjam pakai terdapat pada Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang lainnya untuk dipakai cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewat waktu tertentu, akan mengembalikannya.

Berdasarkan pengertian diatas dapat ditarik bahwa unsur-unsur dari pengertian perjanjian pinjam pakai adalah:

- a. Adanya barang atau objek perijinan
- b. Secara cuma-cuma
- c. Dengan kurun waktu tertentu
- d. Adanya kewajiban mengembalikan kepada peminjam objek perjanjian.

Terdapat beberapa hal penting yang merupakan ketentuan umum mengenai perjanjian pinjam pakai, yaitu bahwa perjanjian pinjam pakai:¹³¹

1. Hak atas kepemilikan barang tetap berada pada pihak yang meminjamkan, sedangkan pihak peminjam barang hanya mempunyai hak untuk memakainya

¹³⁰ Mariam Darus Badruzaman, et.al. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 89.

¹³¹ Fadzillah Sariyadi. (2020). "Implikasi Hukum Dicantumkannya Klausula Pinjam Pakai Sertifikat Dan Peralihan Hak Atas Jaminan Dalam Akta Perjanjian Kerja Sama (Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 172/Pdt.G/2017/PN.CBI)". *Indonesian Notary*. Vol. 2. No. 2, halaman 389.

saja. Hal tersebut sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1741 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “Orang yang meminjamkan itu tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkan.”

2. Segala hak dan kewajiban yang muncul dapat beralih kepada ahli warisnya jika salah pihak atau keduanya meninggal dunia. Kecuali apabila perjanjian pinjam pakai tersebut menyangkut suatu barang yang dipinjamkan secara pribadi dan melekat hanya pada pihak peminjam, maka ahli waris dari pihak peminjam tidak berhak atas barang yang dipakai sebagai objek perjanjian pinjam pakai tersebut. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1743 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa:

- (1) Semua perjanjian yang lahir dari perjanjian pinjam pakai, beralih kepada ahli waris orang yang meminjamkan dan ahli waris peminjam.
- (2) Akan tetapi jika pemberian pinjaman dilakukan hanya kepada orang yang menerimanya dan khusus kepada orang itu sendiri, maka semua ahli waris peminjam tidak dapat tetap menikmati barang pinjaman itu.

Perjanjian pinjam pakai tidak diperlukan suatu peralihan hak karena pada Pasal 1741 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikatakan Orang yang meminjamkan itu tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkan. Seperti yang telah dijelaskan dalam bab sebelumnya bahwa penulis mencoba melakukan penelitian terhadap perjanjian pinjam pakai dengan lisan sehingga dalam hal ini, unsur dari Pasal 1740 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak terpenuhi karena perjanjian tersebut tidak dilakukan secara cuma-cuma oleh para pihak. Dalam Pasal 1741 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan

bahwa, *“Orang yang meminjamkan itu tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkan itu.”*

Dengan mengacu pada Pasal 1741 tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian pinjam pakai tidak terjadi suatu peralihan hak. Hak-hak atas objek yang telah dimiliki oleh orang yang meminjamkan tidak akan beralih kepada peminjam. Melainkan hak-hak tersebut tetap menjadi milik dari orang yang meminjamkan. Para pihak dalam perjanjian pinjam pakai memiliki kewajiban. Kewajiban pihak penerima pinjaman diatur dalam Pasal 1744 sampai dengan Pasal 1749 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, yang pada intinya adalah sebagai berikut:

1. Berkewajiban menyimpan dan memelihara barang pinjaman sebagai seorang tuan rumah yang baik. Peminjam hanya boleh menggunakan barang yang dipinjam-pakaikan untuk keperluan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Penyimpangan dari hal-hal tersebut dapat diancam mengganti biaya, kerugian, dan bunga.
2. Bertanggung jawab atas kemusnahan barang tersebut, walaupun kemusnahan tersebut terjadi karena suatu kejadian yang tidak disengaja.
3. Memberi ganti rugi atas barang tersebut apabila terjadi kemusnahan sesuai dengan harga taksir yang telah dinilai pada waktu perjanjian itu dibuat akan diganti dengan barang sejenis, sama mutu dan jumlahnya.

Kewajiban pihak yang meminjamkan diatur dalam Pasal 1750 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata sampai dengan Pasal 1753 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Tidak boleh minta kembali barang yang telah dipinjamkan, kecuali telah lewat waktu.
2. Hanya boleh meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum lewatnya waktu, apabila ada alasan-alasan yang mendesak atau *overmacht* dan terjadi situasi ia sendiri sangat memerlukan barang tersebut.
3. Mengganti biaya yang telah dikeluarkan di peminjam dalam keadaan luar biasa dan sangat diperlukan, yang sifatnya sangat mendesak dan peminjam sendiri tidak sempat memberitahukan hal tersebut.
4. Bertanggung jawab atas kerugian sebagai akibat pihak yang meminjamkan tidak memberitahukan bahwa barang tersebut mempunyai cacat tersembunyi yang diketahuinya.

Sebagaimana perjanjian pinjam pakai secara lisan sebagai salah satu bentuk dari perjanjian tetap diakui oleh hukum, karena tidak ada larangan bahwa semua perjanjian wajib tertulis. Ketentuan mengenai perjanjian lisan diatur juga dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

1. Kata Sepakat

Sepakat artinya ada kesesuaian kehendak dari para pihak, karena kehendak itu tidak dapat dilihat atau diketahui oleh orang lain jika tidak disebutkan.¹³² Supaya kontrak atau perjanjian menjadi sah maka pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian.¹³³ Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang

¹³² Eka Astri Maerisa. 2013. *Panduan Praktis Membuat Surat-Surat Bisnis & Perjanjian*. Jakarta : Transmedia Pustaka, halaman 4.

¹³³ Salle. 2019. *Hukum Kontark Teori dan Praktik*. Makassar: Social Politic Genius, halaman 4.

disepakati.

2. Kecakapan Membuat Perjanjian

Cakap sebagai syarat yang harus dimiliki untuk membuat perjanjian berarti adanya kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya.¹³⁴ Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa setiap orang berhak membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut Undang-Undang dikatakan tidak cakap, yaitu sebagai berikut :

- a. Dalam Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan, orang yang belum dewasa, mereka adalah orang belum genap berusia 21 tahun dan belum kawin. Apabila seseorang berumur dibawah 21 tahun tetapi telah melangsungkan perkawinan, dianggap sudah dewasa menurut hukum. Jika perkawinan dibubarkan sebelum mereka berumur 21 tahun, maka mereka tidak kembali berstatus belum dewasa.
- b. Menurut Pasal 433 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang yang ditaruh dibawah pengampuan.

3. Suatu Hal Tertentu

Syarat sahnya perjanjian yang ketiga adalah adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*), suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu, perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*).¹³⁵ Menurut Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu

¹³⁴ Eka Astri Maerisa, *Op.cit.*, halaman 4.

¹³⁵ Salle. 2015. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Jakarta: Prenada Media, halaman 48.

terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Dapat disimpulkan bahwa apa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam suatu perjanjian adalah objek dari perjanjian. Dengan demikian, undang-undang mensyaratkan agar prestasi yang menjadi objek perjanjian adalah hal tertentu, karena seseorang dalam membuat perjanjian harus dapat menentukan bagaimana seseorang telah memenuhi kewajiban prestasi atau belum.

4. Suatu Sebab Yang Halal

Disamping suatu perjanjian harus ada mengenai suatu hal tertentu, dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah adanya suatu sebab yang halal atau klausa yang halal, yaitu disamping para pihak dalam perjanjian harus menentukan suatu hal tertentu, isinya juga harus mengenai suatu hal yang halal (tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan).

Syarat-syarat objektif terdiri dari keharusan adanya suatu hal tertentu yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan suatu sebab yang halal pada suatu perjanjian yang ditegaskan dalam Pasal 1335 dan 1336 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Bukti yang diajukan Penggugat berupa SPPT PBB sah dalam KUHPerdata yang mampu menunjukkan kepemilikan tanah.

Jadi Majelis Hakim keliru menilai ganti rugi bak air dilakukan oleh tergugat itu tidak ada karena tidak bukti tulisan dan keterangan dua orang saksi

juga hakim keliru menilai dalam eksepsi menyatakan H. Lanre adalah pemilik awal dari objek sengketa tetapi berdasarkan 2 alat bukti PBB tahun 2012 dan 2024. Berdasarkan ketentuan didalam UU PDRD (Pajak Daerah dan Restribusi Daerah) Pasal 77 ayat (1), objek PBB perdesaan dan perkotaan adalah Bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan.¹³⁶ Padahal PBB dimiliki penggugat ditahun yang sangat lama 1999, 2000, dan 2010 yang menandakan pemilik awal itu adalah Bahera sebagai penggugat hasil dari warisan orang tuanya. Hakim keliru terkait PBB tergugat bernama DG. Pasolong yang namanya tidak dikenal dan tidak ada dalam perkara, juga bukan nama mertuanya H. Lanre yang disebut sebagai pemilik awal. Sehingga PBB Penggugat itu sesuai atas dalilnya bernama Bedu B Semma. Hal ini tidak sesuai yang mana sebenarnya dasar penerbitan PBB adalah adanya tanda surat bukti kepemilikan tanah sebelumnya.

Alat bukti berupa kesaksian diatur dalam Pasal 1895, Pasal 1902, dan Pasal 1904 s.d. Pasal 1912 KUH Perdata. Pada dasarnya, kesaksian hanya boleh berisikan apa yang dilihat oleh saksi dengan panca inderanya dan tentang apa yang dapat diketahui sendiri dengan cara yang demikian. Dalam arti lain, kesaksian merupakan gambaran dari apa yang telah dilihat, didengar dan dialaminya (saksi), dan keterangan-keterangan ini semata-mata bersifat objektif.¹³⁷ Selain itu, menurut Sudikno Mertokusumo, kesaksian juga harus

¹³⁶ Darwin. 2013. *Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Tataran Praktis*. Jakarta: Penerbit Mitra Wacana media, halaman 8.

¹³⁷ Martha Eri Safira. *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017, hal. 145-146

dikemukakan dengan lisan dan secara pribadi di muka persidangan.¹³⁸ Dengan demikian, saksi harus memberitahukan sendiri apa yang diketahuinya, tidak boleh secara tertulis dan diwakilkan oleh orang lain.¹³⁹ Namun, penting untuk dicatat bahwa terdapat orang-orang yang tidak dapat didengar sebagai saksi, antara

- a. keluarga sedarah
- b. suami atau istri dari salah satu pihak meskipun sudah bercerai;
- c. anak yang belum berusia 15 tahun

Hakim keliru menilai keterangan saksi H. Lanre sebagai mertuanya menyatakan bahwa menantunya bernama nurbaya mengakui tanah sengketa adalah milik mertuanya, seharusnya anak sendiri bernama Lel. Tombong lebih mengetahui dan mengakui bahwa tanah itu milik ayahnya bernama H. Lanre. Mengenai saksi dari pihak tergugat, disebutkan dalam Pasal 1910 KUHPerdara bahwa anggota keluarga sedarah dan semenda salah satu pihak dalam garis lurus, dianggap tidak cakap untuk menjadi saksi.¹⁴⁰

Jadi Majelis Hakim keliru menilai keterangan saksi tergugat bernama H. Lanre sebagai mertuanya yang tidak sesuai pasal 1910 KUHPerdara yaitu saksi dianggap tidak cakap untuk menjadi saksi dan tidak boleh didengar jika termasuk anggota keluarga dan semenda, dalam hal ini H Lanre dan Lel Tombong mempunyai hubungan darah ayah dan anak kandung. Selanjutnya keterangan saksi H. Lanre sebagai pemilik tanah terdapat kejanggalan karena tidak

¹³⁸ *Ibid.*, halaman 146.

¹³⁹ *Ibid.*, halaman 149.

¹⁴⁰ Ilman Hadi. "Menantu Tergugat Ingin Menjadi Saksi". <https://www.hukumonline.com/klinik/a/menantu-menjadi-saksi-bolehkah--lt5097bb976e09d/>. Diakses pada tanggal 21 Januari 2026, pukul 23.59 Wib.

mengetahui luas tanah/bangunannya sendiri, kemudian Saksi Syamsul Umar termasuk saksi *de auditu* karena saksi diberitahukan oleh H. Lanre. Pada prinsipnya *testimonium de auditu* tidak dapat diterima sebagai alat bukti. Pada umumnya sikap praktisi hukum secara otomatis menolaknya tanpa analisis dan pertimbangan yang argumentatif. Sebagai contoh Putusan MA No. 881 K/Pdt/1983, yang menegaskan saksi-saksi yang diajukan jika terdiri dari *de auditu*, sehingga keterangan yang diberikan tidak sah sebagai alat bukti.¹⁴¹

Majelis Hakim keliru menilai penggugat tidak mampu membuktikan, bahwa penggugat mampu mendalilkan beserta bukti tiga orang saksi bernama Langsang, Mangkana, dan Patampari berdasarkan asas *unus testis nullus testis* telah memenuhi ketentuan bahwa saksi dari penggugat melebihi dua orang dan mengakui adanya perjanjian pinjam pakai lisan dan tiga bukti PBB sesuai nama orang tuanya Beddu. Maka sesuai pasal 1866 KUHPerdara bukti penggugat lebih kuat dan banyak dari pada bukti tergugat hanya dua PBB dan 2 orang saksi saling bertentangan antara mertuanya bernama H. Lanre tidak sesuai pasal 1910 KUHPerdara sama saksi Syamsul Umar disebut saksi *de auditu*.

Majelis hakim keliru menilai keterangan saksi mertuanya dari keluarga kandung tergugat sehingga keterangan saksi hanya satu orang saja. Patut dipahami juga bahwa Pasal 1905 KUH Perdata menegaskan bahwa keterangan seorang saksi saja dalam pengadilan tidak boleh dipercaya. Selain itu, terdapat asas *unus testis nullus testis*. Dengan kata lain, keterangan seorang saksi saja tidak cukup untuk melakukan pembuktian, harus ada keterangan dari beberapa orang

¹⁴¹ Bernadetha Aurelia Oktavira. "Arti Testimonium De Auditum". <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-testimonium-de-auditum-lt58dcb3732cca3/>. Diakses pada tanggal 21 Januari 2025, pukul 23.47 Wib.

saksi dan/atau alat bukti lain untuk menjadi alat bukti yang sah.¹⁴²

Salah satu prinsip materiil yang paling sering dilanggar dalam putusan ini adalah Pasal 1741 KUHPerdara, yang menyatakan: "*Orang yang meminjamkan itu tetap menjadi pemilik mutlak barang yang dipinjamkan itu.*" Secara materiil, dalam hubungan hukum pinjam pakai, tidak pernah terjadi peralihan hak (*transfer of title*). Oleh karena itu, dalam gugatan wanprestasi pinjam pakai, Penggugat tidak berkewajiban membuktikan hak miliknya sekuat dalam gugatan *Reivindicatio*. Cukup bagi Penggugat untuk membuktikan adanya hubungan hukum penyerahan barang dengan maksud dipinjamkan. Hakim telah salah menerapkan hukum dengan menuntut bukti sertifikat hak milik (agraria) untuk menyelesaikan sengketa yang bersifat personalitas/perikatan (perdata umum). Padahal penggugat dengan tergugat tidak memiliki hak kepemilikan.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*pacta sunt servanda*). Hukum perdata Indonesia menganut asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, di mana perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum yang setara dengan perjanjian tertulis selama syarat materiil Pasal 1320 BW terpenuhi. Kepastian aturan khusus yang mewajibkan pinjam pakai tanah tidak harus dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan bahwa pinjam pakai tetap berada dalam ranah hukum perdata umum yang menjunjung tinggi keabsahan janji lisan.

Jadi dalam perkara perdata Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025, terdapat kekeliruan fundamental dalam penerapan hukum materiil.

¹⁴² Muhammad Raihan Nugraha. "<https://www.hukumonline.com/klinik/mitra/si-pokrol-lt4b457ff0c3e1b/muhammad-raihan-nugraha--sh-lt66606b261eeb9/>", diakses pada tanggal 27 Januari 2025.

Hakim cenderung memandang sengketa tanah ini sebagai sengketa kepemilikan, padahal secara materiil gugatan ini didasarkan pada hubungan perikatan dan perjanjian lisan yang lahirnya perjanjian pinjam pakai tanah. Bahwa dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak ada disebutkan perjanjian khususnya pinjam pakai wajib tertulis berdasarkan pasal 1740 sampai 1753 KUHPerdara, oleh karena itu perjanjian pinjam pakai secara lisan sebagai salah satu bentuk dari perjanjian tetap diakui oleh hukum karena tidak ada larangan yang mengaturnya.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kepastian Hukum Perjanjian Pinjam Pakai Lisan Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta, Pasal 1338 KUHPerduta dan menganut asas konsensualisme yang tidak mewajibkan bentuk tertulis untuk jenis perjanjian, selanjutnya perjanjian pinjam pakai tanah yang dibuat secara lisan diatur dalam Pasal 1740 sampai 1753 KUHPerduta adalah sah secara hukum dan mengikat para pihak sejak tercapainya kata sepakat sepanjang dapat dibuktikan para pihak.
2. Perjanjian Pinjam Pakai Lisan secara hukum itu SAH dan mengikat para pihak, namun secara otomatis dapat menjadi Batal Demi Hukum jika gagal membuktikan alas kepemilikan hak sebagai syarat objektif (suatu hal tertentu) dalam perjanjian tersebut sesuai Pasal 1320 ayat 3 KUHPerduta, maka akibat hukum kebatalan perjanjian tersebut yaitu perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak semula.
3. Analisis Hukum Putusan MA No. 2469 K/Pdt/2025. Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat bukan perjanjian lisannya tidak sah, melainkan karena fakta hukum nya gagal membuktikan kepemilikan sah (*alas hak*) atas objek sengketa. Bukti yang diajukan berupa PBB dinyatakan bukan kepemilikan tanah, melainkan hanya kewajiban membayar pajak. Hal ini tidak sesuai yang mana sebenarnya dasar penerbitan PBB adalah adanya tanda surat bukti kepemilikan tanah sebelumnya. Bahwa fakta hukum dalam putusan ini adalah

surat PBB tercantum atas nama Bedu di tahun 1999, 2000, 2010 serta tiga keterangan saksi sesuai Pasal 1866 dan Pasal 1910 KUHPerdara.

B. Saran

1. Perjanjian Pinjam Pakai Tanah memiliki dimensi ekonomi dan sosial yang sangat tinggi, para pihak sangat disarankan untuk menghindari perjanjian pinjam pakai yang dibuat dengan lisan karena akan sulit di pembuktiannya. Sebaiknya perjanjian harus dituangkan secara tertulis (baik akta otentik maupun di bawah tangan) guna memberikan kepastian hukum yang pasti dan mempermudah pembuktian jika terjadi sengketa di masa depan.
2. Kejelasan status hukum objek perjanjian merupakan hal penting dalam pembentukan perjanjian yang akuntabel. Hal ini bertujuan untuk menjamin perlindungan atas perjanjian pinjam pakai antara para pihak yang bersangkutan serta menghindari potensi tuntutan hukum dan sengketa atas kebatalan perjanjian akibat adanya cacat pada syarat objektif.
3. Majelis Hakim dalam memutus perkara ini sebaiknya lebih cermat lagi, karena gugatan awal yang dimintakan oleh Penggugat tentang adanya wanprestasi atas perjanjian pinjam pakai lisan, bukan meminta untuk dilakukan pembuktian objek kepemilikan tanah/bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Hakim Siagian. 2020. *Hukum Perdata*. Medan: Pustaka Prima.
- Ahmadi Miru, Sakka Pati. 2020. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. 2014. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Amiur Nuruddin, dkk. 2010. *Metodologi Penelitian Ilmu Syari'ah*. Bandung: Cipta pustaka Media.
- Andri Soemitra. 2019. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta Timur: Kencana.
- A. Rahim. 2022. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Perspektif Teori dan Praktik*. Makassar: Humanities.
- Charles Ismawan. 2007. *Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian*. Jakarta Selatan: Visimedia.
- Darwin. 2013. *Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Tataran Praktis*. Jakarta: Penerbit Mitra Wacana media.
- Departemen Pendidikan dan kebudayaan. 1997. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Dina Marlina. 2023. *Metode Sejarah Lisan Rekonstruksi Sejarah dengan Sumber Lisan*. Bandung: Humaniora.
- Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita. 2022. *Penelitian Hukum*. Malang:

Setara Press.

Elly Erawati dan Herlien Budiono. 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: Gramedia.

Elisabeth Nurhaini ButarButar. 2018. *Metode Penelitian Hukum Langkah-langkah untuk Menemukan Kebenaran dalam Ilmu Hukum*. Bandung: Rafika Aditama.

E. Utrecht. 1959. *Pengantar dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: PT. Penerbit Balai Buku Ichtiar.

Holijah. 2021. *Studi Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.

Habib Adjie. 2011. *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama.

Herlien Budiono. 2007. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Ida Hanifah dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.

J. Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

_____. 2001. *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Kartika Dewi Irianto, dkk. 2025. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Padang: CV Gita Lentera.

Khudzaifah Dimiyati. 2015. *Teoritisasi Hukum Studi tentang Perkembangan Pemikiran Hukum di Indonesia 1945-1990*. Surakarta: Muhammadiyah

University Press.

Komariah. 2002. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.

Lafhifaturahmah, dkk. 2024. *Hukum Bisnis*. Makassar: CV Tohar Media.

Lukman Santoso Az. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka.

Marilang. 2013. *Hukum Perikatan Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Makassar: Alauddin University Press.

M. Alpi Syahrin. 2022. *Eksekusi Putusan Pengadilan agama Tentang Nafkah anak Di Indonesia*. Sleman: Deepublish Digital.

Mariam Darus Badruzaman. 1990. *Komentar Terhadap Konsep RUU tentang Bagian Umum Perikatan*, Denpasar: Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda-Indonesia.

Mariam Darus Badruzaman, dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan (Dalam Rangka Memperingati Memasuki Masa Purna Bakti Usia 70 Tahun)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Mutiara Elsafitri. 2019. *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*. Sidoarjo: Uwais Inspirasi Indonesia.

Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: University Press.

Muhammad Sadi Is. 2024. *Hukum Perdata*. Bali: Intelektual Manifes Media dan Penulis.

Muhammad Syaifuddin. 2012. *Hukum Kontrak, memahami kontrak dalam Perspektif Filsafat, teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Bandung: Mandar Maju.

- Peter Mahmud Marzuki. (2003). "Batas-batas Kebebasan Berkontrak". *Yudrika*. Vol. 18. No. 3.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- P.N.H. Simanjuntak. 2022. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: KENCANA.
- Rahmat Ramadhani. 2024. *Buku Ajar Hukum Pertanahan*. Medan: UMSU PRESS.
- Ramlan, Tengku Erwinsyahbana, Surya Perdana. 2023. *Metode Penelitian Hukum dalam Pembuatan Karya Ilmiah*. Medan: UMSU Press.
- Rini Pamungkasih. 2009. *101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*. Yogyakarta: Gradien Mediatama.
- R. Subekti & R. Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar grafikia.
- Salim, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. 2007. *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salle. 2015. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Jakarta: Prenada Media.
- _____. 2019. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik*. Makassar: Social Politic Genius.
- Satjipto Rahardjo. 1980. *Hukum dan Masyarakat*. Semarang: Angkasa Bandung.
- _____. 2000. *Ilmu Hukum*, B a n d u n g : Citra Aditya Bakti.
- Serlika Aprita, Mona Wulandari. 2023. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Kencana.
- Shidarta, Abdul Rasyid, Ahmad Sofian. 2018. *Aspek Hukum Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Sinar Grafika.

- Sri Gambir Melati Hatta. 2000. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikpa Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. 2021. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- _____. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- _____. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya.
- Sudikno Mertokusumo. 1985. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- _____. 2000. *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- _____. 2009. *Penemuan Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Sufiariani, dkk. 2024. *Hukum Perdata: Asas-Asas dan Perkembangannya*. Jambi: PT Son Pedia Publishing Indonesia.
- Syafrida Hafni Sahir. 2021. *Metodologi Penelitian*. Jogjakarta: KBM Indonesia.
- Zainuddin Ali. 2019. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

- Abel Agustian. “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi”. *Jurnal Recital Review*. Vol. 2, No. 2. (2020).

- Chindy Maydiana Marsuseno, Anggrita Esthi S, Karim. “Analisa Kekuatan Hukum perjanjian Secara lisan Saat Terjadi Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 16/Pdt.G/2011/PN.BJN)”. *Jurnal Judiciary*, Vol. 2, No. 3. (2020).
- Dharma Setiawan. “Independensi Kekuasaan Kehakiman Dalam menjatuhkan Putusan Ditinjau Dari Perspektif Undang-Undang Sebagai Perjanjian”. *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 37, No. 1. (2025).
- Deasy Soeikromo. “Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditur Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Melalui Parate Eksekusi”. *De Lega Lata*, Vol. 1, No. 1. (2016).
- Faizal Nurkholis. “Analisis Hukum Terhadap Jaminan Sertifikat Tanah yang Bukan Milik Sendiri Berdasarkan Perjanjian Pinjam Pakai dalam KUH Perdata”. *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*. Vol. 1 No. 4. (2024).
- Fadzillah Sariyadi. “Implikasi Hukum Dicantumkannya Klausula Pinjam Pakai Sertifikat Dan Peralihan Hak Atas Jaminan Dalam Akta Perjanjian Kerja Sama (Studi Atas Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 172/Pdt.G/2017/PN.CBI)”. *Indonesian Notary*. Vol. 2. No. 2. (2020).
- Juliati Br Ginting. “Kekuatan Mengikat Perjanjian Secara Lisan“. *Jurnal Ilmu Hukum “THE JURIS”*. Vol. 6, No. 2. (2022).
- M. Muhtarom. “Asas-Asas Hukum Perjanjian : Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”. *Universitas Muhammadiyah Surakarta: SUHUF*. Vol. 26, No. 1. (2014).

Nabila Kamal. “Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Penyimpangan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dengan Instrumen Pinjam Pakai Tanah”. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol 3, No. 1. (2021).

Rosdalina Bukido. "Urgensi Perjanjian Dalam Hubungan Keperdataan". *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, Vol. 7, No. 2. (2016).

Roziqin, Fatmawati . Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Pinjam Pakai Lahan Dalam Pembangunan Bendungan Lawe-Lawe Di Kabupaten Penajam Paser Utara. *Jurnal de Jure*. Vol. 14, No. 2. (2022).

Siti Hotimatul Husna. “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Meminjamkan Dan Yang Meminjam Dalam Perjanjian Pinjam Pakai”. *Jurnal Sains Student Research*, Vol. 1. No. 2. (2020).

Taufik Hidayat Lubis. “Hukum Perjanjian Di Indonesia”. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, Vol. 2, No.3. (2022).

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- pokok Agraria.

D. Internet

Anonym. “Menyerobot Tanah dalam Pandangan Islam”.

<https://muhammadiyah.or.id/2024/03/menyerobot-tanah-dalam-pandangan-islam/>, diakses pada tanggal 28 September 2025, pukul 17.15 Wib.

Bernadetha Aurelia Oktavira. “Arti Testimonium De Auditu”.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-testimonium-de-auditu-lt58dcb3732cca3/>. Diakses pada tanggal 21 Januari 2025, pukul 23.47 Wib.

Desti Wiranata Zega. “Bisakah Menuntut Biaya Servis Mobil Pinjaman kepada Pemiliknya”. *<https://www.hukumonline.com/klinik/a/bisakah-menuntut-biaya-servis-mobil-pinjaman-kepada-pemiliknya-lt655c32ff44d4a/>*.

Diakses pada tanggal 4 Desember 2025, pukul 22.55 Wib.

Faizal Kurniawan. “Membuktikan Perjanjian Tak Tertulis di Pengadilan”.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/bagaimana-membuktikan-perjanjian-tak-tertulis-di-pengadilan-lt51938378b81a3/>. Diakses pada tanggal 20 Januari 2026, pukul 21.23 Wib.

Ilman Hadi. “Menantu Tergugat Ingin Menjadi Saksi”.

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/menantu-menjadi-saksi-bolehkah--lt5097bb976e09d/>. Diakses pada tanggal 21 Januari 2026, pukul 23.59 Wib.

Josef Henokh Widodo. “Hak-Hak Atas Tanah yang Dapat Dimiliki Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing di Indonesia”.

<https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/hak-hak-atas-tanah-yang-dapat-dimiliki-warga-negara-asing-atau-badan-hukumasingdiindonesia/>, diakses pada tanggal 25 September 2025, pukul 20.15 Wib.

Kalman Junior. “Pinjam Pakai dalam Perspektif Hukum: Definisi, Regulasi, dan Permasalahan”. *<https://pekerja.com/info/pinjam-pakai-dalam-perspektif-hukum-definisi-regulasi-dan-permasalahan/>*, diakses pada tanggal 11 Oktober 2025, pukul 16.15.

Moch Dani Pratama Huzaini. “Penjelasan Batal Demi Hukum dalam Hukum Perjanjian”. *<https://www.hukumonline.com/stories/article/lt618a248d5254c/penjelasan-batal-demi-hukum-dalam-hukum-perjanjian/>*. Diakses pada tanggal 3 Oktober 2025, pukul 23.09.

Muhammad Raihan Nugraha. “*<https://www.hukumonline.com/klinik/mitra/si-pokrol-lt4b457ff0c3e1b/muhammad-raihan-nugraha--sh-lt66606b261eeb9/>*”, diakses pada tanggal 27 Januari 2025.

Pandu Akram. “Hukum Perjanjian: Pengertian, Syarat Sah, Asas, dan Macam-Macamnya”. *<https://www.gramedia.com/literasi/hukumperjanjian/?srsltid=AfmBOooXvvPPoqoCITQWzfO6ld6r7fem39eGIlQnAydKSvhvfaBayEIZ>*, diakses pada tanggal 11 Oktober 2025, pukul 13.05 Wib.

Renata Christha. “Pasal 1335 KUH Perdata tentang Frasa Batal Demi Hukum”. *<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1335-kuh-perdata-tentang-frasa-batal-demi-hukum-lt65b379c86e0f9/>*. Diakses pada tanggal 21 Januari 2025, pukul 21: 37 Wib.

D. Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 39/Pdt.G/2024/ PN Wtp

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 13/PDT/2025/PT MKS

Putusan Mahkamah Agung Nomor 881 K/Pdt/1983

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2469 K/Pdt/2025