

Perjanjian Utang Piutang Yang Terdapat Klausula Memberatkan

Ahmad Fadly Haryadi¹, Nurfaidah Said², Marwah³

¹Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Indonesia, Ahmadfadlyh@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Indonesia

ABSTRACT

Legal protection for debtors in debt agreements that contain burdensome clauses. This study aims to analyze the binding legal force of a debt agreement that contains onerous clauses. This research is normative juridical, by analyzing the applicable laws and regulations and other literature related to this research. The results of this study indicate that the contents of the debt agreement deed containing a burdensome clause on the debtor can be considered invalid and null and void by law. The act of agreement in providing guarantees in the form of land plot certificates is not accompanied by an APHT as stipulated in Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects (UUHT) which makes pledging the land invalid and the creditor does not have the right to the collateral. In addition, the contents of the agreement have violated the provisions of the vervalbeding principle, namely in Article 6 of the agreement deed. But it does not necessarily delete the principal agreement and the debtor's obligation to pay off his debt to the creditor because based on the provisions of Article 1338 of the Civil Code, agreements made by the law, namely the legal terms of the agreement in Article 1320 of the Civil Code apply as a law for the parties who make it. Errors in doing the agreement deed so that there is a clause burdening the debtor makes the authentic deed of the agreement turn into a private act by the provisions of Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notary Public (UUJN).

Cite this paper

Haryadi, A. F., Said, N., & Marwah. (2023). Perjanjian Utang Piutang Yang Terdapat Klausula Memberatkan. *Widya Yuridika: Jurnal Hukum*, 6(2). doi:10.31328/wy.v6i2.4245

MANUSCRIPT INFO

Manuscript History:

Received:

2022-12-02

Accepted:

2023-03-25

Corresponding Author:

Ahmad Fadly Haryadi,

Ahmadfadlyh@gmail.com

Keywords:

Legal protection; Debtor;

Accounts Payable Agreement;

Onerous Clause



Widya Yuridika: Jurnal Hukum is Licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License

Layout Version:

v.6.2023

PENDAHULUAN

Perjanjian utang piutang atau biasa disebut dengan perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian pinjam mengganti, yaitu perjanjian yang objeknya adalah barang yang habis karena pemakaian, sehingga barang yang dipinjam akan digunakan atau dihabiskan oleh pihak peminjam dan menggantinya dengan barang lain yang sejenis dan sama nilainya pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian.¹ Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan biasanya adalah uang,

¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian, Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam BW*, UPT Unhas Press, hlm. 211.

dimana kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman uang, sedangkan pihak yang lain adalah penerima pinjaman yang harus dikembalikan dalam kurun waktu yang telah disepakati oleh kedua pihak dalam perjanjian utang piutang.² Perjanjian utang piutang uang termasuk dalam jenis perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUH Perdata.³ Di zaman yang serba modern seperti sekarang, perjanjian utang piutang lebih banyak dilakukan secara tertulis baik dibuat dengan akta di bawah tangan maupun dibuat dengan akta Notaris. Akta perjanjian di bawah tangan yaitu perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu sendiri dan ditandatangani bersama beserta tanda tangan saksi-saksinya.⁴ Sedangkan perjanjian dengan akta Notaris adalah perjanjian yang dibuat di kantor Notaris yang didatangi oleh para pihak. Notaris adalah pejabat umum yang tugasnya membuat akta autentik, dimana Notaris yang akan mengeluarkan salinan akta yang berisi tentang perjanjian utang piutang sedangkan akta autentik yang asli disimpan oleh Notaris sebagai pegangan apabila akta yang diberikan kepada para pihak hilang, rusak atau musnah.⁵

Para pihak yang melakukan perjanjian utang piutang lazimnya dilandasi oleh suatu maksud atau tujuan tertentu yang dilandaskan pada kehendak masing-masing pihak dan kemudian dimuat dalam bentuk janji-janji antar pihak yang bersifat mengikat bagi kedua belah pihak yang melakukan perjanjian. Herlien Budiono menambahkan bahwa selain 3 tujuan dari perjanjian di atas terdapat tujuan perjanjian lainnya (tujuan keempat) yaitu mencapai keseimbangan antara kepentingan sendiri dan kepentingan terkait dari pihak lawan yang diturunkan dari asas laras (harmoni) di dalam hukum adat.⁶ Sedangkan menurut Soepomo tujuan keempat dari suatu perjanjian adalah mencapai keseimbangan, kepantasan atau sikap sosial tertentu yang mencerminkan rasa syukur atau kepuasan dan upaya secara sadar untuk menggapai peluang eksistensi immateriil (*immateriele zijnsmogelijkheid*).⁷

Melakukan perbuatan hukum untuk suatu perjanjian utang piutang yang tertulis, khususnya perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta autentik seharusnya memuat asas-asas yang berlaku dalam suatu perjanjian. Asas-asas tersebut diantaranya: (1) Asas kebebasan berkontrak, (2) Asas konsensualisme, (3) Asas *pacta sunt servanda* atau kepastian hukum, (4) Asas kepribadian dan (5) Asas untuk beritikad baik. Selain kelima asas yang berdasarkan teori ilmu hukum tersebut terdapat pula delapan asas hukum perikatan nasional lainnya yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian utang piutang khususnya dalam bentuk akta autentik dimana delapan asas ini merupakan hasil rumusan bersama berdasarkan kesepakatan nasional, yakni: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas kepatutan, asas kebiasaan, asas perlindungan dan asas moralitas.⁸

² Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.9

³ *Ibid.*

⁴ *Ibid.*, hlm.18

⁵ *Ibid.*

⁶ Herlien Budiono dan Tristam P. Moeliono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, hlm.310

⁷ Jurnal Hukum dari Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Binamulia Hukum, Vol. 7 No.2, Desember 2018, hlm.114

⁸ Tesis Hukum oleh Desyana, *Penerapan Asas Kepatutan dalam Perjanjian Asuransi (Studi Kasus Putusan No.434/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. Antara PT. E.K. Prima Ekspor Indonesia dan PT. Chartis Insurance Indonesia Dahulu Bernama PT. Asuransi AIU Indonesia, Tbk.)*, Universitas Indonesia, Jakarta, Januari 2013, hlm.4-5

Salah satu contoh akta autentik perjanjian utang piutang yang diduga terdapat klausula yang memberatkan di dalamnya adalah Akta Perjanjian Utang Piutang Nomor XX tertanggal x-x-xxxx yang dibuat oleh salah satu Notaris di Kota X.⁹ Akta perjanjian utang piutang ini mengikat para pihak, yakni Ny.L dan Bapak S sebagai debitor atau Pihak Pertama dan Bapak AI serta Bapak AW sebagai Pihak Kedua. Pada akta ini memuat tentang pinjaman uang oleh Pihak Pertama sebesar Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah), jumlah uang tersebut oleh Pihak kedua telah diserahkan kepada Pihak Pertama yang mengakui telah menerimanya dengan betul dan lengkap dari Pihak Kedua sebelum penandatanganan akta ini dinyatakan pula sebagai kwitansi yang sah. Pasal 1 akta memuat jangka waktu 1 bulan terhitung sejak tanggal 29 Januari 2021 dan berakhir pada tanggal 28 Februari 2021. Pasal 2 akta memuat bunga yang harus dibayarkan sekaligus oleh Pihak Pertama pada saat berakhirnya perjanjian sebesar 50 juta sehingga jumlah keseluruhan dari utang yang harus dibayar oleh Pihak Pertama sebesar 500 juta rupiah sudah termasuk bunga yang dijelaskan dalam Pasal 2 di dalam akta tersebut. Pasal 2 akta pun memuat tentang jaminan yang diberikan oleh Pihak Pertama yaitu sebidang tanah yang di atasnya terdapat bangunan berupa kos-kosan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 00xx/Kota seluas 950 M² terletak di Propinsi X, Kecamatan X, Kelurahan X.

Pasal 3 akta menjelaskan Pihak Pertama menyerahkan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dimilikinya kepada Pihak Kedua setelah ditandatanganinya akta ini. Apabila dalam jangka waktu 1 bulan Pihak Pertama belum bisa membayar hutang tersebut maka Pihak Kedua memberikan tambahan jangka waktu selama 6 (enam) bulan terhitung sejak tanggal 28 Februari 2021 sampai dengan tanggal 28 Agustus 2021 dengan syarat setiap bulannya selama 6 (enam) bulan tersebut hasil dari usaha kos-kosan milik Pihak Pertama yang berdiri di atas tanah sertifikat tersebut diserahkan kepada Pihak Kedua setiap bulannya selama Pihak Pertama belum membayar. Pasal 6 pun menjelaskan lebih lanjut apabila Pihak Pertama belum membayar sesuai toleransi jangka waktu di atas (batas pembayaran tanggal 28 Agustus 2021) maka Pihak Pertama bersedia mengalihkan hak kepemilikan sertifikat tanah tersebut kepada Pihak Kedua. Dalam hal ini Pihak Pertama bersedia kapanpun diperlukan untuk menghadap kepada pejabat yang berwenang Notaris/PPAT, meminta/membuat dan menandatangani Akta Jual Beli, surat-surat dan segala tindakan yang diperlukan untuk proses balik nama. Berdasarkan uraian akta perjanjian utang piutang di atas jelas bahwa akta tersebut dianggap menyimpang dan mengandung klausula-klausula yang memberatkan Pihak Pertama sebagai debitor yang dijelaskan dalam Pasal 2, Pasal 5 dan Pasal 6 di dalam akta perjanjian utang piutang No. XX tersebut.

Suatu perjanjian utang piutang yang dibuat oleh para pihak harus seimbang artinya menghendaki para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian secara seimbang.¹⁰ Jelas di dalam Akta Perjanjian Utang Piutang di atas justru memuat beberapa klausula yang memberatkan pihak debitor sehingga tidak tercapainya keseimbangan tersebut. Selain itu, isi dari akta perjanjian utang piutang tersebut tidak mengandung itikad baik di dalamnya, dimana itikad baik ini sangat erat kaitannya dengan kepatutan.¹¹ Secara otomatis, apabila

⁹ Demi kepentingan yang bersangkutan, semua identitas akta disamarkan.

¹⁰ Christopher Nicolas Cowandy, *Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Education and Development Vol. 9 No. 4, Institut Pendidikan Tapanuli, Nopember 2021, hlm.4.

¹¹ Septerina Ambarita, *Analisis Yuridis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dijadikan Dasar Hutang Piutang Oleh Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2848 K/Pdt/2017)*, Fiat Iustitia: Jurnal Hukum Vol. 2 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan, Maret 2022, hlm. 256.

tidak terdapat itikad baik di dalam suatu perjanjian utang piutang karena memuat klausula yang memberatkan debitor maka perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur kepatutan didalamnya. Klausula yang memberatkan debitor akan menimbulkan dampak yang merugikan bagi debitor di kemudian hari seperti yang terdapat dalam Akta Notaris Nomor XX tentang Perjanjian Utang Piutang tertanggal x-x-xxxx yang telah dideskripsikan di atas sehingga dapat memicu terjadinya penyalahgunaan keadaan dalam situasi tersebut. Penyalahgunaan yang dimaksud adalah menyangkut keadaan-keadaan yang terjadi karena perjanjian utang piutang, yaitu apabila salah satu pihak (kreditor) memanfaatkan keadaan dari pihak lain (debitor) sehingga memberatkan pihak lain sehingga menyebabkan kehendak yang disalahgunakan menjadi tidak bebas.¹² Berdasarkan uraian diatas, maka penelitian ini berfokus pada apakah perjanjian yang memuat klausula memberatkan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak, serta upaya apa yang dapat dilakukan oleh pihak debitor atas perjanjian yang memuat klausula memberatkan

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat normatif. Tipe penulisan normatif adalah pendekatan masalah yang mempunyai maksud dan tujuan untuk mengkaji perundang-undangan dan peraturan yang berlaku, juga kajian teoritis dari literatur yang ada yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan yang dibahas di dalam penelitian. Penelitian normatif juga merupakan penelitian yang mencakup penelitian asas-asas hukum, sistematika hukum dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan studi kasus, pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani,¹³ sementara pendekatan konseptual (*conceptual approach*), merupakan pendekatan yang beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum yang berkaitan dengan penelitian yakni konsep tentang klausula yang memberatkan dalam sebuah perjanjian utang piutang. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.¹⁴ Sedangkan studi kasus adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menelaah kasus yang berkaitan dengan materi penelitian sebagai referensi bagi suatu isu hukum yang terjadi di dalam masyarakat.¹⁵ Dari bahan-bahan yang diperoleh, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis preskriptif yakni analisis yang bertujuan untuk memberikan argumentasi atau hasil penelitian yang telah dilakukan untuk memberikan penilaian mengenai apa yang benar atau salah maupun seharusnya menurut hukum terhadap fakta atau peristiwa hukum dari penelitian.

¹² Van Dunne, *Diktat Kursus Hukum Perikatan III*, Terjemahan Sudikno Mertokusumo, Yogyakarta, 1987 dalam Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandingheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hlm.50

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 93.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 95.

¹⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, hlm.190-191

HASIL DAN PEMBAHASAN

Klausula Yang Memberatkan dalam Akta Perjanjian Utang Piutang.

Perjanjian utang piutang yang baik menurut peraturan yang berlaku di Indonesia salah satunya adalah perjanjian yang tidak memuat klausula yang memberatkan salah satu pihak atau bahkan memberatkan kedua pihak yang melakukan perjanjian. Asas keseimbangan dalam suatu perjanjian menghendaki para pihak yang terkait dapat memenuhi dan melaksanakan perjanjian dengan seimbang yakni debitur maupun kreditor menjalankan hak serta kewajiban mereka dilandasi dengan adanya itikad baik sehingga kedudukan antara keduanya menjadi seimbang.¹⁶

Urgensi pengaturan kontrak atau perjanjian adalah untuk menjamin pertukaran kepentingan (hak dan kewajiban) yang dapat berlangsung secara proporsional bagi para pihak sehingga tercipta hubungan kontraktual yang adil dan saling menguntungkan bukan malah merugikan salah satu pihak atau bahkan pada akhirnya justru merugikan para pihak yang berkontrak.¹⁷ Hal ini sesuai dengan pendapat Herlien Budiono bahwa tujuan diadakannya suatu perjanjian adalah untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan sendiri dan kepentingan terkait pihak lawan yang diturunkan dari asas laras (harmoni) di dalam hukum adat.¹⁸

Hal ini sesuai dengan pendapat Hakim Mason, Deare dan Gibs dalam kehendak yang disebabkan oleh *unconscionable conduct*, yakni: a) Salah satu pihak berada pada posisi yang benar-benar tidak mampu; b) dalam posisi yang tidak menguntungkan tersebut tidak memberikan kesempatan untuk membuat pertimbangan termasuk ke dalam pengertian kurangnya pemahaman tentang suatu dokumen; c) dimana salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan untuk mempertimbangkan; d) hal tersebut diketahui oleh pihak lain; e) kesempatan tersebut digunakan secara tidak wajar oleh pihak lain untuk memperoleh keuntungan; f) perbuatan tersebut tidak sesuai dengan asas-asas itikad baik dan kewajaran.¹⁹ Salah satu bentuk klausula yang memberatkan dalam perjanjian utang piutang yang sering terjadi erat kaitannya dengan jaminan hak kebendaan yang dijaminan debitur kepada kreditor.

Pada akta perjanjian utang piutang nomor XX tertanggal x-x-xxxx yang dibuat oleh Notaris di kota X telah memuat klausula yang memberatkan dan merugikan pihak debitur. Para pihak yang terikat pada perjanjian utang piutang tersebut adalah Ny.L dan Bapak S sebagai pihak debitur (pihak 1) dan Bapak AI serta Bapak AW sebagai pihak kreditor (pihak 2). Pada Pasal 1 dan 2 akta perjanjian menjelaskan bahwa Pihak 1 telah meminjam uang kepada Pihak 2 sebesar Rp 450.000.000 yang akan dikembalikan dalam jangka waktu 1 bulan terhitung dari tanggal 29 januari 2021 (dikembalikan pada tanggal 28 Februari 2021) serta bunga pinjaman yang harus dibayarkan sekaligus pada saat berakhirnya perjanjian sebesar Rp 50.000.000 sehingga jumlah keseluruhan dari utang yang harus dilunasi oleh

¹⁶ Marian Daru Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm.44

¹⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2010,, hlm.6

¹⁸ Herlien Budiono dan Tristam P. Moeliono, *Loc. Cit*, hlm.310

¹⁹ Asra. Dikutip dalam Tesis Sutedjo Bomantoro, *Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Dalam Praktek Peradilan*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2004, hlm.73-74

pihak 1 yakni sebesar Rp 500.000.000. Uang yang dipinjam oleh Pihak 1 rencananya akan digunakan untuk membiayai sebuah proyek pengadaan obat-obatan di Puskesmas kota X.

Syarat sahnya suatu perjanjian yang harus diperhatikan oleh para pihak berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata bahwa ada 4 syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian sah menurut undang-undang. Syarat pertama, adanya kesepakatan diantara para pihak yang melakukan perjanjian sehingga terjalin kesesuaian kehendak sehingga mencapai suatu kesepakatan mengenai perjanjian yang akan dilakukan oleh para pihak. Pasal 1321 KUH Perdata menjelaskan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan. Kecuali setelah wanprestasi para pihak dapat kembali bersepakat dalam perjanjian bahwa debitur menjual objek jaminan kepada kreditor, maka pengalihan hak milik tersebut tidak dilarang.²⁰ Menurut Subekti, kata sepakat merupakan apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lainnya, mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.²¹ Suatu kesepakatan harus dianalisis lebih lanjut dengan menggunakan beberapa teori yang berkaitan untuk menentukan saat terjadinya kesepakatan antar pihak diantaranya teori kehendak, teori pernyataan dan teori kepercayaan.²² Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa terdapat lima cara dalam menyesuaikan kehendak yang dinyatakan oleh para pihak, yaitu :²³ a) Bahasa yang sempurna dan tertulis; b) bahasa yang sempurna secara lisan; c) bahasa yang tidak sempurna asal diterima oleh pihak lawan; d) bahasa isyarat kausal dapat diterima oleh pihak lawannya; e) diam atau membisu, asalkan dapat dipahami atau diterima oleh pihak lawan. Syarat kedua, suatu perjanjian dikatakan sah menurut undang-undang apabila para pihak yang membuat perjanjian cakap menurut hukum. Pasal 1329 KUH Perdata menjelaskan bahwa tiap orang berwenang untuk membuat perjanjian kecuali ia dinyatakan tidak cakap untuk melakukan suatu perjanjian.

Syarat ketiga, yaitu suatu hak tertentu. Artinya, objek dari perjanjian utang piutang harus mengenai sesuatu tertentu atau setidaknya-tidaknya dapat ditentukan atau dapat dinilai.²⁴ Pasal 1333 KUH Perdata menjelaskan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Syarat terakhir yaitu mengenai suatu sebab atau causa yang halal. Yakni berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang, moral dan ketertiban umum. Pasal 1335 KUH Perdata menjelaskan bahwa suatu perjanjian/persetujuan tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang maka tidaklah memiliki kekuatan. Suatu sebab adalah terlarang, apabila sebab itu dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.²⁵

Isi dari akta perjanjian utang piutang nomor XX tahun x-x-xxxx di atas menjelaskan bahwa benda yang dijadikan jaminan oleh Pihak 1 adalah sebidang tanah yang di atasnya

²⁰ Nurfaidah Said, *Hukum Jaminan Fidusia Kajian Yuridis dan Filosofis Undang-Undang No. 42 Tahun 1999*, Kretakupa Print, Makassar, 2010, hlm.104

²¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-XXVIII, Intermasa, Jakarta, 2006, hlm.17

²² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm.76

²³ Muhammad Teguh Pangestu, *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, CV. Social Politic Genius, Makassar, 2019, hlm. 98

²⁴ I Wayan Bandem, I Wayan Wisadnya, Timoteus Mordan, *Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang*, Raad Kertha: Vol. 03 No. 01, Universitas Mahendradatta, Pebruari-Juli 2020, hlm. 11.

²⁵ Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

terdapat bangunan berupa kos-kosan yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 10xx/Kota seluas 950 M² terletak di Propinsi X, Kecamatan X, Kelurahan X dan disebutkan pada Pasal 2 akta perjanjian. Kemudian Pasal 5 menjelaskan apabila dalam jangka waktu 1 bulan Pihak 1 belum bisa membayar utang tersebut maka Pihak 2 memberikan tambahan jangka waktu pelunasan selama 6 bulan yakni sampai tanggal 28 agustus 2021 dengan syarat setiap bulannya selama 6 bulan tersebut hasil dari usaha kos-kosan milik Pihak 1 yang berdiri di atas tanah tersebut akan diserahkan kepada Pihak 2. Ketentuan dalam Pasal 5 tidak mendeskripsikan secara rinci hasil usaha kos-kosan setiap 6 bulan tersebut dibayarkan untuk mengurangi pokok utang piutang atau hanya bunga dari utang piutangnya saja. Tetapi berdasarkan informasi dari pihak debitor sebagai pemilik dari kos-kosan tersebut menyatakan bahwa hasil usaha diserahkan kepada pihak kreditor terhitung dari bulan pertama pada saat debitor belum mampu untuk membayar utang piutang hanya untuk membayarkan bunga dari utang piutang saja yang sebesar Rp. 50.000.000. Hasil penelitian mendapati, bahwa debitor yang menjelaskan usaha kos-kosannya memiliki lebih dari 10 kamar dengan 2 lantai di lokasi yang sangat strategis yaitu dekat dengan kampus sehingga kos-kosan tersebut selalu *full booked*. Jika kisaran hasil kos-kosan tersebut 15 juta per bulannya maka dikalikan dengan 7 bulan maka jumlahnya adalah 105 juta dan hal ini jelas telah melampaui besarnya jumlah bunga utang piutang yang dibebankan kepada debitor sesuai dengan isi akta perjanjian. Hal ini pun sudah menjelaskan keadaan yang tidak seimbang antara pihak kreditor dan pihak debitor dimana kreditor mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya yaitu didapatkan dari bunga yang ia dapatkan sebesar 3x lipat dari jumlah bunga yang seharusnya dan debitor menderita kerugian dan hal ini baru kita lihat dari ketentuan dalam salah satu pasal saja belum di pasal yang berikutnya.

Pasal 5 dalam akta perjanjian utang piutang Nomor XX tanggal x-x-xxxx di kota X memuat bahwa bunga yang harus dia serahkan dengan cara memberikan hasil dari usahanya berupa kos-kosan nominalnya lebih besar dari jumlah bunga yang telah ditentukan yakni sebesar Rp 50.000.000. Jelas hal ini memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja dan untuk pihak yang lainnya menderita kerugian yang diakibatkan oleh klausula-klausula yang memberatkan dalam akta perjanjian tersebut. Selanjutnya Pasal 6 menjelaskan konsekuensi yang harus diterima oleh Pihak 1 apabila tidak dapat melunasi utangnya sesuai jangka waktu yang telah diberikan di tambah dengan tambahan waktu selama 6 bulan maka Pihak 1 bersedia mengalihkan hak kepemilikan sertifikat tanah tersebut kepada Pihak 2.²⁶ Proses balik nama tersebut akan dilakukan dengan menghadap kepada pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli serta surat-surat yang diperlukan dalam proses balik nama kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh Pihak 1.

Akta perjanjian utang piutang di atas memuat beberapa klausula yang memberatkan pihak debitor atau pihak 1 bahkan menimbulkan kerugian dikemudian hari apabila utang piutang tidak dapat dilunasi sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Beberapa klausula yang tidak sesuai sampai memuat hal-hal yang memberatkan debitor di antaranya klausula yang dijabarkan pada Pasal 2 tentang objek jaminan berupa tanah yang di atasnya berdiri sebuah kos-kosan yang masih aktif disewakan oleh Pihak 1. Jaminan berupa tanah beserta bangunan di atasnya itu dibuktikan dengan sertifikat hak milik Nomor 10xx/Kota tanpa disertai dengan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan). Jika ingin menjadikan tanah sebagai objek jaminan dalam suatu perjanjian utang piutang maka seharusnya terdapat

²⁶ *Ibid*, Pasal 6.

APHT yang menyatakan tentang hak guna atas bangunan kos-kosan yang berdiri di atas tanah yang bersertifikat tersebut.

Berdasarkan keterangan yang diuraikan dalam Pasal 2 bahwa sebidang tanah yang dijadikan objek jaminan dalam akta perjanjian tersebut di atasnya berdiri usaha kos-kosan milik Pihak 1 yang masih aktif disewakan sampai saat akta perjanjian tersebut dibuat. Hak tanggungan yang dimaksud adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁷ Hal ini memberikan hak istimewa kepada kreditor sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1134 KUH Perdata, dimana hak istimewa ini pun dibatasi sebatas nilai utang yang diperjanjikan antara debitor dan kreditor setelah diadakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan pada perjanjian utang piutang tersebut sebagai pengganti dari pelunasan utang yang tidak mampu ditunaikan oleh debitor.²⁸

Kedudukan serta hak-hak kreditor sebagai pemegang jaminan baik berupa gadai, hipotek, hak tanggungan maupun fidusia yang dibatasi hanya sampai sejauh perlu untuk melindungi kepentingannya sebagai kreditor saja.²⁹ Hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri akan tetapi keberadaannya lahir karena adanya perjanjian lain yaitu perjanjian pokok. Pada butir 8 penjelasan umum UUHT menjelaskan bahwa tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang seperti halnya akta perjanjian di atas atau perjanjian lain sehingga keberadaannya ditentukan oleh piutang yang dijamin pelunasannya.

Akta perjanjian utang piutang yang menyertakan tanah sebagai benda yang dijamin oleh debitor sebagai pegangan kreditor apabila dikemudian hari debitor cacat janji seharusnya disertai APHT sesuai dengan peraturan yang dijelaskan dalam UUHT.³⁰ Benda yang dijamin dalam akta perjanjian nomor XX oleh pihak 1 yakni Ny. L dan Bapak S kepada kreditor atau pihak 2 seperti yang telah diuraikan dalam Pasal 2 akta perjanjian utang piutang tersebut mengikatkan diri dengan memberi jaminan berupa sertifikat hak milik sebidang tanah saja sedangkan APHT atas tanah tersebut tidak ada. Sehingga apabila terjadi cedera janji pihak kreditor tidak memiliki kekuatan hukum untuk mendapatkan hak istimewanya pada saat eksekusi jaminan berlangsung. Kemudian Pasal 5 dalam akta perjanjian di atas pun memuat klausula yang memberatkan debitor. Hal ini terlihat dari kewajiban demi kewajiban yang harus dipenuhi oleh Pihak 1 dan pelunasan utang piutang dengan jangka waktu yang sangat singkat. Walaupun telah diberi tambahan waktu selama 6 bulan tetapi dengan persyaratan lain yakni menyerahkan pendapatan kos-kosan yang berdiri di atas tanah yang dijadikan jaminan oleh debitor kepada Pihak 2 dan pendapatan yang diambil alih oleh Pihak 2 dihitung untuk melunasi nilai bunga dari pinjaman tersebut yakni sebesar Rp 50.000.000. Hal ini jelas merugikan karena nilai penghasilan kos-kosan

²⁷ Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

²⁸ Marihot Janpieter Hutajulu, *Kajian Yuridis Klausula Arbitrase Dalam Perkara Kepailitan*, Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3 No. 2, Universitas Kristen Satya Wacana, April 2019, hlm. 182.

²⁹ J. Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1993, hlm.145.

³⁰ Claudia R. Tumbelaka, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah*, Lex Privatum: Vol. VIII No. 4, Universitas Sam Ratulangi, Oktober-Desember 2020, hlm. 250.

tersebut selama 6 bulan melebihi nilai bunga yang dibebani kepada Pihak 1. Pada kondisi ini sangat jelas bahwa Pihak 2 sebagai kreditor mendapatkan keuntungan lebih walaupun debitor belum bisa melunasi utang piutangnya selama 6 bulan karena kreditor tetap mendapatkan hasil dari pendapatan kos-kosan tersebut. Benda yang dijadikan jaminan dalam akta perjanjian utang piutang tidak begitu saja memberikan hak kepada pihak kreditor untuk dapat menikmati hasil dari benda yang dijadikan jaminan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam perundang-undangan.

Dalam Akta Perjanjian Utang Piutang di atas secara jelas memuat beberapa klausula yang memberatkan pihak debitor sehingga tidak tercapainya keseimbangan tersebut. Selain itu, isi dari akta perjanjian utang piutang tersebut tidak mengandung itikad baik di dalamnya, dimana itikad baik ini sangat erat kaitannya dengan kepatutan. Dengan demikian, apabila tidak terdapat itikad baik di dalam suatu perjanjian utang piutang karena memuat klausula yang memberatkan debitor maka perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur kepatutan didalamnya. Kemudian, konsekuensi yang harus dipenuhi apabila debitor atau pihak 1 tidak mampu melunasi utangnya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan dalam isi perjanjian maka tanah yang dijaminan oleh debitor akan beralih hak kepemilikan sertifikat tanah tersebut kepada pihak 2 atau kreditor seperti yang diuraikan dalam Pasal 6 akta perjanjian utang piutang nomor XX tersebut. Hal ini pun termasuk salah satu klausula yang memberatkan salah satu pihak (debitor). Selain itu, uraian dalam Pasal 6 jelas bertentangan dengan asas *vervalbeding* yang harus diperhatikan dalam membuat suatu perjanjian utang piutang. Suatu jaminan di dalam perjanjian berfungsi sebagai sarana perlindungan dan kepastian akan pelunasan utang oleh debitor, bukan sebagai pemindahan hak milik atas objek jaminan karena biasanya benda yang dijadikan jaminan bernilai lebih tinggi daripada nilai utang yang diberikan oleh pihak kreditor.³¹

Asas *vervalbeding* dalam suatu perjanjian utang piutang adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi debitor tidak terkecuali Ny. L dan Bapak S dalam akta perjanjian utang piutang di atas, guna melindungi kepentingan mereka sebagai debitor serta benda yang dijadikan jaminan yang biasanya nilai dari benda tersebut melebihi nilai utang yang diperjanjikan. Hal ini telah diatur dalam Pasal 1154 KUH Perdata bahwa apabila debitor tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka kreditor tidak diperkenankan mengalihkan barang yang digadaikan tersebut menjadi miliknya. Kemudian diperkuat dengan Pasal 1178 KUH Perdata bahwa segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditor diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan menjadi miliknya adalah batal demi hukum. Artinya, dalam berbagai macam perjanjian khususnya perjanjian utang piutang apabila debitor melakukan cacat janji atau wanprestasi terhadap perjanjian yang telah disepakati bersama maka kreditor dengan sendirinya menjadi pemilik benda yang dijadikan jaminan seperti halnya yang dijelaskan dalam Pasal 6 akta perjanjian utang piutang di atas secara nyata telah melanggar ketentuan dari asas *vervalbeding* sehingga perjanjian tersebut seharusnya batal demi hukum. Kreditor tidak secara langsung memiliki objek jaminan atau tanah yang telah diserahkan sertifikat hak miliknya kepada kreditor karena penguasaan atas tanah tersebut bukan berasal dari penyerahan dalam arti *levering* yang sebenarnya atau serta merta menjadi hak milik dari kreditor, tetapi tanah itu hanya sebagai jaminan atas pelunasan utang piutang yang diperoleh dari hasil eksekusi dari lembaga jaminan.³²

³¹ Alifah Rana, *Klausul Larangan Kepemilikan Objek Jaminan oleh Kreditor Apabila Debitor Wanprestasi*, Jurist-Diction: Vol. 2 No. 4, Universitas Airlangga, Juli 2019, hlm.1169

³² Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1998, hlm.45

Kepastian hukum dalam suatu perjanjian utang piutang sangat diperlukan demi terciptanya ketertiban, kepastian hukum serta keadilan di dalam perjanjian.³³ Hal ini sejalan dengan pemikiran Gustav Radbruch, yakni terdapat tiga nilai dasar dalam hukum yang meliputi keadilan (filosofi), kepastian hukum (juridis) dan kemanfaatan bagi masyarakat (sosiologis).³⁴ Kepastian hukum memberikan jaminan hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian utang piutang apabila isi dari perjanjian tersebut terindikasi memuat klausula-klausula yang memberatkan salah satu pihak seperti halnya pada akta perjanjian utang piutang nomor XX tanggal x-x-xxxx di kota X. Jaminan hukum tersebut berupa peraturan perundang-undangan tertulis yang memiliki kekuatan hukum apabila dalam menjalankan perjanjian salah satu pihak melakukan wanprestasi atau cacat janji atau isi dari perjanjian yang tidak sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan dalam KUH Perdata salah satunya adalah syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Asas *vervalbeding* dalam jaminan kebendaan melarang pengalihan hak milik dari debitor kepada kreditor ketika perjanjian utang piutang lahir atau ketika debitor melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati bersama oleh kedua pihak. Adanya asas ini menjadi salah satu cara untuk melindungi debitor atas benda yang dijadikan objek jaminan yang bernilai lebih tinggi daripada nilai utang piutangnya. Apabila asas *vervalbeding* tidak diaplikasikan ke dalam perjanjian utang piutang, maka kemungkinan besar akan terjadi perpindahan hak milik atas objek jaminan kebendaan yang dilakukan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga akan menimbulkan resiko ke depannya yang dapat merugikan debitor itu sendiri.

Upaya Yang Dilakukan Oleh Debitor Atas Perjanjian Yang Memuat Klausula Memberatkan.

Perjanjian utang piutang dibuat berdasarkan kesepakatan antara dua belah pihak atau lebih yang memiliki kecakapan untuk bertindak demi hukum (pemenuhan syarat subjektif), untuk melakukan suatu prestasi yang tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku juga tidak melanggar kesusilaan, ketertiban umum, kepatutan serta kebiasaan yang berlaku di dalam kehidupan masyarakat (pemenuhan syarat objektif).³⁵ Apabila terdapat klausula yang memberatkan di dalam perjanjian utang piutang seperti yang tercantum dalam akta Notaris perjanjian utang piutang nomor XX di kota X maka debitor sebagai pihak yang dirugikan harus melakukan upaya hukum untuk melindungi hak-haknya yang telah dirugikan oleh kreditor dalam perjanjian tersebut. Penyelesaian sengketa dalam hukum perdata merupakan salah satu alternatif upaya yang dapat dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan konflik yang terjadi dan sebagai bentuk perlindungan terhadap hak serta kewajiban dari masing-masing pihak yang telah dilanggar sehingga memberatkan para pihak bahkan menimbulkan kerugian. Penyelesaian sengketa sebagai bentuk upaya yang dilakukan oleh debitor dari sebuah perjanjian yang memuat klausula yang merugikan dirinya dapat ditempuh melalui 2 jalur penyelesaian yakni jalur litigasi dan jalur non litigasi.³⁶ Jalur non litigasi merupakan jalur penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang didasarkan kepada hukum, dimana jalur ini digolongkan kepada penyelesaian yang

³³ Ni Wayan Arika Cintya Angga Dewi, *Akibat Hukum Penjamin Yang Melepaskan Hak Istimewa Dalam Perjanjian Penanggungan Yang Dibuat Secara Lisan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 8 No. 6, Universitas Udayana, Mei 2020, hlm. 938.

³⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1996,, hlm.13-17

³⁵ Gunawan Widjaja, *Jaminan dalam Perjanjian*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm.19

³⁶ Syafrida, *Alternatif Penyelesaian Sengketa Sebagai Solusi Mewujudkan Asas Pemeriksaan Perkara "Sederhana, Waktu Singkat dan Biaya Murah"*, Salam: Jurnal Sosial & Budaya Syar'i Vol. 7 No. 2 2020, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, hlm. 361.

berkualitas tinggi karena sengketa diselesaikan secara demikian akan dapat selesai tuntas tanpa meninggalkan sisa kebencian dan dendam.³⁷ Undang-Undang Arbitrase Nomor 30 tahun 1999 pada Pasal 1 angka 10 menjelaskan bahwa: "Alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi atau penilaian ahli."

Penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi merupakan alternatif penyelesaian yang banyak digunakan oleh masyarakat Indonesia yang masih menjunjung tinggi adat istiadat serta rasa kekeluargaan dalam kehidupan mereka sehari-hari.³⁸ Penyelesaian sengketa dengan non litigasi merupakan penyelesaian sengketa melalui jalur negosiasi (musyawarah), mediasi, arbitrase dan konsiliasi. Penyelesaian sengketa non litigasi dapat dilaksanakan dengan beberapa metode penyelesaian seperti yang telah disebutkan di atas, yakni :

1) Penyelesaian sengketa dengan negosiasi

Yakni penyelesaian masalah melalui musyawarah mufakat untuk mencapai kata sepakat secara langsung antara pihak-pihak yang bersengketa dan hasilnya dapat diterima oleh para pihak yang berperkara.³⁹ Negosiasi dilakukan karena dua alasan, yaitu untuk mencari sesuatu yang baru yang tidak dapat dilakukannya sendiri dan untuk memecahkan perselisihan atau sengketa yang timbul antara para pihak.⁴⁰

Gunawan Wijaya dan Achmad Yani mengemukakan bahwa hasil kesepakatan dari negosiasi dilakukan secara tertulis sesuai dengan persetujuan antar pihak yang terkait maka selayaknya juga hasil negosiasi tersebut tidak dapat dibantah dengan alasan kekhilafan telah dirugikan. Hal ini mungkin saja terjadi dan dapat dibatalkan jika dapat dibuktikan telah terjadi kekhilafan baik mengenai orangnya atau kesepakatan yang telah diadakan atas dasar surat-surat yang kemudian dinyatakan palsu.⁴¹

2) Penyelesaian sengketa dengan mediasi

Mediasi merupakan proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagai kelanjutan dari gagalnya negosiasi yang dilakukan para pihak yang bersengketa, dimana mediasi melibatkan orang lain atau pihak ketiga sebagai mediator. Pasal 6 ayat (3) UU Arbitrase menjelaskan bahwa dalam hal sengketa atau beda pendapat antara para pihak yang tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak sengketa akan diselesaikan melalui bantuan seseorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator.⁴² Mediator merupakan seseorang yang bersikap netral dan tidak bertindak

³⁷ Dewi Tuti Muryati & Rini Heryanti, *Pengaturan dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi di Bidang Perdagangan*, dalam Jurnal Hukum, Hari Sutra Disemadi & Mawarni, *Perlindungan Perseroan Terbatas Atas Sengketa Utang Piutang Dengan Distributor Tanpa Perjanjian Kerjasama*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha Vol.9 No.3, Fakultas Hukum Universitas Internasional Batam, September 2021, hlm.591

³⁸ Supianto, *Perdamaian (Dading) Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata*, Jurnal Rechtsens, Vol. 5, No. 1, Juni 2016, Fakultas Hukum Universitas Islam Jember, hlm. 36.

³⁹ Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2006. hlm.1

⁴⁰ *Ibid*, hlm.2

⁴¹ Gunawan Wijaya & Achmad Yani, *Hukum Arbitrase*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2000, hlm.32

⁴² Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

sebagai hakim serta tidak memiliki otoritas untuk menjatuhkan suatu putusan seperti halnya hakim dalam sebuah persidangan, membuat beberapa pilihan sebagai negosiasi yang nantinya dapat diterima oleh para pihak dan membuat para pihak untuk menentukan solusi terbaik terhadap sengketa yang terjadi,⁴³ mediator dapat berupa negara, organisasi atau individu.

3) Penyelesaian sengketa dengan arbitrase

Arbitrase merupakan lembaga peradilan oleh hakim partikelir/swasta (*particuliere rechtspraak*).⁴⁴ Pasal 1 Undang-Undang Arbitrase menjelaskan bahwa arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Pada umumnya lembaga arbitrase mempunyai beberapa kelebihan dibandingkan lembaga peradilan, di antaranya: a) Dijamin kerahasiaan sengketa para pihak; b) Dapat dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedur dan administrasi; c) Para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adil; d) Para pihak dapat memilih hukum apa yang akan diterapkan untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase; e) Putusan arbiter merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui prosedur sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan.⁴⁵

4) Penyelesaian sengketa dengan konsiliasi

Konsiliasi merupakan proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang sistemnya sama dengan mediasi yakni melibatkan pihak ketiga sebagai mediator yang bersikap netral dan tidak memihak. Konsiliasi menyelesaikan sengketa melalui perundingan untuk membantu para pihak menemukan solusi atas sengketa yang mereka hadapi dan mencapai kesepakatan yang tidak merugikan para pihak. Perbedaan antara mediator dan konsiliator adalah, peran mediator disamping dapat melakukan hal-hal yang juga dilakukan oleh konsiliator juga bisa menyarankan solusi atau proposal penyelesaian sengketa sedangkan konsiliator tidak memiliki kewenangan untuk melakukan hal tersebut.⁴⁶ Sama halnya dengan hasil dari mediasi, hasil konsiliasi pun harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani bersama oleh para pihak yang kemudian harus didaftarkan di Pengadilan Negeri. Kesepakatan tersebut bersifat final dan mengikat bagi para pihak yang bersengketa.

Selain jalur non litigasi penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui jalur litigasi yaitu jalur penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui pengadilan kemudian sengketa akan diperiksa oleh hakim pengadilan dalam suatu rangkaian persidangan. Penyelenggaraan pengadilan ini dapat dilaksanakan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh Mahkamah Konstitusi.

⁴³ Achmad Ali, *Pengadilan dan Masyarakat*, Hasanuddin University Press, Ujung Pandang, 1999, hlm.7

⁴⁴ Hasanuddin Rahman, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis : Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm.340

⁴⁵ Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase

⁴⁶ Rosita, *Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)*, Al-Bayyinah : Journal of Islamic Law, Vol. VI No.2, hlm.109

Pengadilan sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman memiliki tugas pokok untuk menerima, memeriksa serta mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya.

Pada perjanjian utang piutang dalam akta perjanjian nomor XX antara Ny. L dan Bapak S sebagai debitor dengan Bapak AI dan Bapak AW sebagai kreditor seharusnya melakukan mediasi untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan para pihak jika tidak ingin melakukan upaya hukum yang biasanya membutuhkan proses yang lama hingga putusan hakim dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri. Karena setelah dikaji lebih lanjut isi dari perjanjian tersebut memuat klausula-klausula yang memberatkan pihak 2 atau debitor yang tanpa disadari oleh debitor telah menimbulkan kerugian bagi dirinya sendiri. Walaupun sebenarnya akta perjanjian tersebut tidak sah dikarenakan beberapa hal yang telah peneliti jelaskan sebelumnya. Klausula yang memberatkan tersebut disebabkan oleh kurangnya pengetahuan dari debitor mengenai dasar-dasar yang seharusnya dipatuhi dan dilakukan dalam sebuah perjanjian apalagi perjanjian tersebut dibuat secara tertulis dan dibuat oleh Notaris. Selain itu, kepentingan yang juga mendesak debitor untuk segera menyetujui isi dari perjanjian tersebut tanpa mempertimbangkan kembali apa dampak yang akan diterima olehnya ketika janji tersebut tidak bisa terpenuhi.

Terkait kedudukan seorang Notaris dalam penyelesaian sengketa perdata jika debitor melakukan upaya hukum melalui pengadilan atau litigasi, seorang Notaris dapat berkedudukan sebagai turut tergugat atau sebagai saksi di persidangan. Notaris bisa berbuat salah mengenai isi akta karena informasi yang salah dari para pihak, namun kesalahan tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris karena isi dari akta sebelum ditandatangani oleh para pihak terlebih dahulu telah dikonfirmasi kepada para pihak. Pasal 84 UUJN menjelaskan mengenai bentuk-bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dapat mengakibatkan akta Notaris batal demi hukum atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan saja.

Landasan dilakukannya sebuah penyelesaian sengketa dengan jalur mediasi yaitu berlandaskan pada itikad baik dari para pihak pada saat melakukan perjanjian dan mediator memberikan penyelesaian tanpa harus melalui proses litigasi atau peradilan dan para pihak memperoleh manfaat yang saling menguntungkan. Proses litigasi ini biasanya memerlukan waktu dan biaya yang tidak sedikit tetapi melalui putusan hakim dalam persidangan tersebut memberikan kekuatan hukum tetap bagi debitor yang juga harus disertai dengan bukti nyata berupa akta autentik yang telah dibuat oleh Notaris nomor XX dimana akta perjanjian tersebut dengan jelas telah memuat klausula-klausula memberatkan debitor sehingga menyebabkan kerugian yang juga tidak sedikit bagi pihak debitor.

PENUTUP

Akta perjanjian utang piutang Nomor XX yang dibuat oleh seorang Notaris di kota X tanggal x-x-xxxx dengan jelas telah melanggar ketentuan dalam perundang-undangan serta asas-asas perjanjian. Akta perjanjian dalam memberi jaminan berupa sertifikat sebidang tanah tidak disertai dengan APHT seperti ketentuan dalam UUHT yang menyebabkan menjaminkan tanah tersebut tidak sah dan kreditor tidak memiliki hak atas jaminan tersebut. Selain itu, isi perjanjian telah melanggar ketentuan dalam asas *vervalbeding* yakni pada Pasal 6 pada akta perjanjian. Tetapi tidak serta merta menghapus perjanjian pokok dan kewajiban debitor untuk melunasi utangnya kepada kreditor karena berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang yakni syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi para

pihak yang membuatnya. Kesalahan dalam pembuatan akta perjanjian sehingga terdapat klausula memberatkan debitor tersebut menjadikan akta autentik perjanjian berubah menjadi akta dibawah tangan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN. Bagi para pihak baik kreditor maupun debitor seharusnya lebih teliti dan kritis saat membuat akta perjanjian dihadapan Notaris sebagai pejabat berwenang agar isi perjanjian tidak memuat klausula yang akan merugikan kedua belah pihak.

Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh debitor atas perjanjian yang memuat klausula memberatkan adalah dengan upaya hukum litigasi atau melalui pengadilan. Hal ini dapat dibuktikan dengan akta perjanjian utang piutang tersebut yang seharusnya dapat batal demi hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan dalam KUH Perdata, Undang-Undang Hak Tanggungan dan juga telah melanggar asas *vervalbeding* yang seharusnya diperhatikan oleh para pihak serta Notaris pada saat membuat perjanjian. Dengan adanya putusan hakim sebagai hasil dari proses litigasi hak-hak debitor terlindungi karena putusan tersebut berkekuatan hukum harus ditaati oleh kreditor dan dapat dipaksakan dalam pelaksanaannya. Selain upaya hukum litigasi, upaya lain yang dapat dilakukan oleh debitor adalah penyelesaian sengketa non litigasi yakni dengan jalur mediasi dengan menggunakan mediator untuk mencapai kesepakatan yang dapat memberikan keuntungan bagi masing-masing pihak.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurrasyid, Priyatna. (2002). *Arbitrase & Alternatif Penyelesaian Sengketa : Suatu Pengantar*, Fikahati Aneka, Jakarta.
- Ali, Achmad. (1999). *Pengadilan dan Masyarakat*, Hasanuddin University Press, Ujung Pandang.
- Ali, Achmad. (2004). *Sosiologi Hukum : Kajian Empiris Terhadap Pengadilan*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta.
- Budiono, Herlien. (2013). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Budiono, Herlien. dan Tristam P. Moeliono. (2006). *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Daru Badruzaman, Marian. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung.
- Fajar, Mukti. dan Yulianto Achmad. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Mahmud Marzuki, Peter. (2005). *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno. (1998). *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Miru, Ahmadi., dan Sakka Pati. (2011). *Hukum Perjanjian, Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam BW*, UPT Unhas Press.
- Panggabean, Henry P. (2010). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandingheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.

- Rahardjo, Satjipto. (1996). *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung.
- Rahman, Hasanuddin. (2003). *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis: Contract Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Said, Nurfaidah. (2018). *Hukum Jaminan Fidusia Kajian Yuridis dan Filosofis Undang-Undang No. 42 Tahun 1999*, Kretakupa Print, Makassar.
- Satrio, J. (1993). *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Soemartono, Gatot. (2006). *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Subekti. (1998). *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta.
- Subekti. (2006). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-XXVIII, Intermedia, Jakarta.
- Teguh Pangestu, Muhammad. (2019). *Pokok-Pokok Hukum Kontrak*, CV. Social Politic Genius, Makassar.
- Widjaja, Gunawan. (2003). *Jaminan dalam Perjanjian*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- Widjaja, Gunawan. & Achmad Yani. (2000). *Hukum Arbitrase*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- Yudha Hernoko, Agus. (2010). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek, Staatsblad 1847 No. 23*).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda.

Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

JURNAL DAN KARYA ILMIAH

Ambarita, Septerina. (2022). *Analisis Yuridis Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dijadikan Dasar Hutang Piutang Oleh Notaris (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2848 K/Pdt/2017)*, Fiat Iustitia: Jurnal Hukum Vol. 2 No. 2, Universitas Katolik Santo Thomas Medan.

Anita Sinaga, Niru. (2018). *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Binamulia Hukum, Volume 7 Nomor 2.

Bomantoro, Sutedjo. (2004). *Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Dalam Praktek Peradilan*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

- Desyana. (2013). *Penerapan Asas Kepatutan dalam Perjanjian Asuransi (Studi Kasus Putusan No.434/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. Antara PT. E.K. Prima Ekspor Indonesia dan PT. Chartis Insurance Indonesia Dahulu Bernama PT. Asuransi AIU Indonesia, Tbk.)*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- I Wayan Bandem, I Wayan Wisadnya, Timoteus Mordan. (2020). *Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang*, Raad Kertha: Vol. 03 No. 01, Universitas Mahendradatta.
- Janpieter Hutajulu, Marihot. (2019). *Kajian Yuridis Klausula Arbitrase Dalam Perkara Kepailitan*, Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum Vol. 3 No. 2, Universitas Kristen Satya Wacana.
- Nicolas Cowandy. Christopher. (2021). *Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Education and Development: Vol. 9 No. 4, Institut Pendidikan Tapanuli.
- Ni Wayan Arika Cintya Angga Dewi. (2020). *Akibat Hukum Penjamin Yang Melepaskan Hak Istimewa Dalam Perjanjian Penanggungan Yang Dibuat Secara Lisan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 8 No. 6, Universitas Udayana.
- R. Tumbelaka, Claudia. (2020). *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Eksekusi Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah*, Lex Privatum: Vol. VIII No. 4, Universitas Sam Ratulangi.
- Rana, Alifah. (2019). *Klausul Larangan Kepemilikan Objek Jaminan oleh Kreditor Apabila Debitor Wanprestasi*, Jurist-Diction: Volume 2 No. 4, Universitas Airlangga.
- Rosita, R. (2017). *Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)*, Al-Bayyinah : Journal of Islamic Law, Volume VI Nomor 2.
- Supianto. (2016). *Perdamaian (Dading) Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata*, Jurnal Rechtsens, Vol. 5, No. 1 Juni. Fakultas Hukum Universitas Islam Jember.
- Sutra Disemadi, Hari. & Mawarni (2021). *Perlindungan Perseroan Terbatas Atas Sengketa Utang Piutang Dengan Distributor Tanpa Perjanjian Kerjasama*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha Vol.9 No.3, Universitas Internasional Batam.
- Syafrida. (2020). *Alternatif Penyelesaian Sengketa Sebagai Solusi Mewujudkan Asas Pemeriksaan Perkara "Sederhana, Waktu Singkat dan Biaya Murah"*, Salam: Jurnal Sosial & Budaya Syar'i Vol. 7 No. 2, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.