

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT PERJANJIAN CACAT SYARAT SUBJEKTIF MENURUT PASAL 1320 KITAB UNDANG- UNDANG HUKUM PERDATA

oleh Salomo F.J.W. Mawuntu/Nim. 220711010107

J. Ronald Mawuntu
Sarah D.L. Roeroe

Abstrak

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan pihak yang dirugikan dalam perjanjian cacat syarat subjektif dan bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perjanjian yang cacat syarat subjektif. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Regulasi bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian cacat syarat subjektif merujuk pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata mulai dari pasal 1313 yang intinya bahwa hukum perikatan dalam keperdataan memiliki alat untuk menjaga kepastian hukum dan keseimbangan hak serta kewajiban bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perikatan, yaitu apa yang dikenal dengan “kontrak”. Ketika syarat kontrak yang bersifat subjektif tidak dipenuhi sedangkan kontrak jual beli telah dibuat, maka kontrak atau perjanjian itu dapat dibatalkan. Kontrak yang dapat dibatalkan merujuk pada perjanjian yang dapat dibatalkan atas permintaan salah satu pihak karena tidak memenuhi syarat subjektif. 2. Bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perjanjian yang cacat secara subjektif diberi hak untuk meminta pembatalan perjanjian disertai ganti rugi, biaya dan bunga. Pembeli yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian ke pengadilan, yang mengakibatkan perjanjian menjadi tidak mengikat sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Pihak yang Dirugikan, Perjanjian Cacat Syarat Subjektif, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian merupakan salah satu instrumen penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat. Melalui perjanjian, individu atau badan hukum dapat mengikatkan diri dalam suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351. Suatu perjanjian yang sah memiliki kekuatan mengikat sebagaimana undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Namun, tidak semua perjanjian yang dibuat secara formal dapat

dianggap sah secara hukum, karena harus memenuhi syarat-syarat tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu: (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) suatu sebab yang halal. Dua syarat pertama disebut syarat subjektif karena berkaitan dengan para pihak dalam perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif karena berkaitan dengan objek atau isi perjanjian. Apabila salah satu syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*), sedangkan apabila syarat subjektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).

Syarat subjektif dalam perjanjian merupakan aspek yang sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait kesepakatan dan kecakapan para pihak. Kesepakatan yang cacat, misalnya karena adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*), atau penipuan (*bedrog*), dapat menyebabkan pihak tertentu dirugikan. Demikian pula dengan pihak yang tidak cakap menurut hukum, seperti anak di bawah umur atau orang yang berada di bawah pengampuan, yang melakukan perjanjian tanpa persetujuan wali atau pengampu, dapat mengakibatkan kerugian hukum. Dalam konteks inilah pentingnya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perjanjian dengan cacat syarat subjektif.

Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan bertujuan untuk memulihkan kedudukan hukum para pihak agar kembali pada keadaan semula sebelum perjanjian dilaksanakan. Hal ini sejalan dengan prinsip *restitutio in integrum*, yaitu pengembalian pada kondisi semula apabila suatu perjanjian terbukti cacat hukum. Dalam praktiknya, perlindungan hukum ini dapat diwujudkan melalui mekanisme pembatalan perjanjian oleh hakim atau kesepakatan pembatalan bersama para pihak. Namun, pelaksanaan prinsip ini seringkali menghadapi kendala, terutama karena adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara pihak yang kuat dan pihak yang lemah dalam perjanjian.

Permasalahan terkait perjanjian cacat syarat subjektif sering kali menimbulkan dilema dalam penerapan hukum. Di satu sisi, asas kebebasan berkontrak memberikan hak seluas-luasnya bagi para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian. Di sisi lain, asas keadilan dan perlindungan hukum menuntut agar pihak yang lemah tidak menjadi korban penyalahgunaan kebebasan tersebut. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan sejauh mana hukum dapat melindungi pihak yang dirugikan tanpa mengabaikan prinsip kebebasan berkontrak yang dijunjung tinggi

oleh KUHPerdato.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian cacat syarat subjektif?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perjanjian yang cacat syarat subjektif?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini berakar dari dorongan untuk menjawab pertanyaan mendasar mengenai perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam melakukan perjanjian cacat syarat subjektif. Penelitian ini mengadopsi metode penelitian hukum normatif atau doktrinal.¹ Metode ini memungkinkan analisis mendalam terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, yurisprudensi, serta literatur hukum yang relevan.²

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Dalam Perjanjian Cacat Syarat Subjektif

Hukum perikatan dalam keperdataan memiliki alat untuk menjaga kepastian hukum dan keseimbangan hak serta kewajiban bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perikatan, yaitu apa yang dikenal dengan “kontrak”.³ Kontrak dalam prinsip-prinsip hukum perikatan di Indonesia didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato). Kontrak dalam Bahasa Belanda dikenal dengan kata “*overeenkomst*” yang juga bermakna perjanjian.⁴ Menurut Pasal 1313 KUHPerdato, kontrak dapat diartikan sebagai “Suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Kontrak adalah peristiwa dimana dua

¹Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, “*Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*”, (Jakarta: Kencana, 2020) hlm.123

² *Ibid.*

³ Miru, Ahmad, 2007, Hukum Kontrak Dan

Perancangan Kontrak, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, hlm 107.

⁴ Kamus Hukum Belanda-Indonesia, 2005, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 375

orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu.⁵

Didalam suatu kontrak harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan hukum;
2. Adanya pernyataan kehendak dari beberapa pihak;
3. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) harus saling bergantung antara pihak-pihak yang terikat perjanjian;
4. Telah adanya kesepakatan;
5. Adanya perbuatan hukum yang terjadi dikarenakan kerjasama dua orang atau lebih;
6. Adanya akibat hukum jika salah satu pihak melakukan wanprestasi;
7. Adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur perjanjian tersebut.

Mengingat telah ditandatanganinya AFTA oleh Indonesia pada tahun 1992 dan dasarnya arus globalisasi yang masuk ke Indonesia termasuk dengan negosiasi *Comprehensive Economic Partnership Agreement*, tidak menutup kemungkinan kontrak bisnis yang terjadi bukan hanya kontrak bisnis antara warga negara Indonesia, namun juga kontrak bisnis dengan warga negara asing. Kontrak merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.

Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (*prestasi*), kontrak dibagi dalam tiga macam (Pasal 1234 KUHPerdota), yaitu:

1. Kontrak untuk memberikan / menyerahkan sesuatu barang;
2. Kontrak untuk berbuat sesuatu;
3. Kontrak untuk tidak berbuat sesuatu.

Pada dasarnya suatu kontrak adalah suatu dokumen tertulis yang memuat keinginan para pihak untuk mencapai tujuan komersialnya, dan bagaimana pihaknya diuntungkan, dilindungi atau dibatasi tanggung jawabnya dalam mencapai tujuan tersebut.⁶ Melalui kontrak terciptalah perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan

kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat kontrak.

Hukum kontrak diatur dalam Buku III KUHPerdota, yang terdiri atas 18 bab dan 631 Pasal. Dimulai dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 KUHPerdota. Secara garis besar, kontrak yang diatur atau dikenal di dalam KUHPerdota terdiri dari kontrak jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian. Dalam teori ilmu hukum, perjanjian-perjanjian diatas disebut dengan perjanjian nominaat.

Perikatan yang lahir karena kontrak, disamping perikatan yang bersumber dari perundangundangan, terdapat juga perikatan yang bersumber dari kontrak. Perikatan yang bersumber dari kontrak ini pada prinsipnya mempunyai kekuatan yang sama dengan perikatan yang bersumber dari perundang-undangan. Dasar hukum dari kekuatan suatu kontrak tersebut adalah Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa suatu kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdota tentang perikatan, khususnya yang berkaitan dengan kontrak berlaku terhadap: 1. Kontrak bernama (kontrak khusus); dan 2. Kontrak tidak bernama (kontrak umum). Yang merupakan kontrak bernama menurut KUHPerdota adalah sebagai berikut: a. Kontrak jual-beli, Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540. KUHPerdota.

Syarat Sahnya Suatu Kontrak Keberadaan kontrak tidak terlepas dari terpenuhinya syarat-syarat mengenai sahnya suatu kontrak seperti yang tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdota, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Sepakat ialah adanya rasa ikhlas atau saling memberi dan menerima diantara para pihak yang membuat kontrak tersebut. Kesepakatan tidak ada apabila kontrak

⁵ Munir Fuady, Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern, Chitra Aditya Bahkti, Bandung, 2002, hal 9

⁶ Erman Radjagukguk. "Dagang Internasional

dalam Praktik Indonesia", dalam Peter Mahmud Marzuki, dkk. (ed.). 1998. Jual Beli Barang Secara Internasional, Proyek ELIPS, Jakarta, 1998, Hlm.122

dibuat atas dasar paksaan, penipuan atau kekhilafan (Pasal 1321 KUHPerduta). Kata sepakat berarti adanya titik temu (*a meeting of the minds*) diantara para pihak yang memiliki kepentingan yang berbedabeda. Karena perbedaan kepentingan itulah maka dibutuhkan adanya kata sepakat. Kata sepakat yang mereka berikan merupakan tanda persetujuan atas isi yang terkandung didalam kontrak.⁷

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Kecakapan disini artinya para pihak yang membuat kontrak haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subyek hukum. Menurut Pasal 1330 KUHPerduta bahwa yang termasuk tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- Orang-orang yang belum dewasa. Pasal 330 KUHPerduta menyatakan: "Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan sebelumnya belum kawin" dan dewasa menurut Pasal 47 undang-undang No. 1 Tahun 1974 adalah 18 Tahun. Meskipun belum berumur 18 tahun, apabila seseorang telah atau pernah melakukan kawin dianggap sudah dewasa, berarti cakap untuk membuat kontrak;
- Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, Pasal 433 KUHPerduta mengatur bahwa: "orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan adalah setiap orang yang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap dan karena keborosannya;
- Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu (ketentuan no 3 ini telah dihapus oleh Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963.

3. Suatu hal tertentu. Hal tertentu yang dimaksud adalah objek yang diatur dalam

kontrak tersebut harus jelas, setidaknya tidaknya dapat ditentukan. Jadi tidak boleh samar-samar. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada pihak-pihak dan mencegah timbulnya kontrak fiktif.

4. Suatu sebab yang halal. Maksudnya isi kontrak tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, dan atau kesusilaan. Didalam Pasal 1337 KUHPerduta hanya disebutkan kausa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Contohnya perdagangan manusia bertentangan dengan undang-undang, dimana dasar pembatalan kontrak, serta peran itikad baik dalam negosiasi ulang kontrak.

Dalam konteks hukum perikatan, terdapat dua jenis pembatalan kontrak:

1. Batal Demi Hukum. Kontrak yang batal demi hukum terjadi ketika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, seperti objek yang tidak jelas atau sebab yang tidak halal. Perjanjian ini dianggap tidak pernah ada dari awal.
2. Dapat Dibatalkan. Kontrak yang dapat dibatalkan merujuk pada perjanjian yang dapat dibatalkan atas permintaan salah satu pihak karena tidak memenuhi syarat subjektif, misalnya adanya cacat kehendak (seperti paksaan, penipuan, atau ketidakcakapan) sesuai dengan syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Perjanjian ini tetap mengikat sampai ada keputusan hakim yang membatalkannya.

Secara umum, pembatalan kontrak merupakan suatu hal yang perlu untuk dipahami, terutama akibat yang ditimbulkan ketika terjadinya pembatalan tersebut. Ketika suatu kontrak dibatalkan, kebatilan tersebut akan membuat kembalinya keadaan para pihak yang terlibat ke posisi semula, sama seperti sebelum dibuatnya kontrak tersebut. Selain

⁷ Baron Wijaya & Dyah Sarimaya, 2021, Kitab Terlengkap Surat Perjanjian (Kontrak) termasuk surat

resmi & memo internal, Laskar Aksara, Cipayung, Jakarta, Hlm.3

itu, merujuk pada Pasal 1451 KUHPerdata, Pasal ini menjelaskan bahwa pembatalan kontrak berakibat semua prestasi yang diberikan seharusnya dikembalikan kepada pihak yang berhak. Selain itu, pembatalan kontrak disini tidak hanya akan menghapuskan kewajiban yang diemban para pihak, melainkan juga mengembalikan para pihak yang terlibat pada keadaan awal sebelum adanya suatu perjanjian.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Perjanjian Yang Cacat Secara Subjektif

1. Hak meminta pembatalan perjanjian

Pembeli yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian ke pengadilan, yang mengakibatkan perjanjian menjadi tidak mengikat sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam prakteknya, Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Hasil dari proses gugatan tersebut berbentuk suatu putusan hakim. Putusan hakim penting dalam proses gugatan karena menjadi hasil akhir yang memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang berperkara

dalam menyelesaikan sengketa.⁸

Putusan hakim dapat ditinjau dari 3 (tiga) hal yaitu dari aspek kehadiran para pihak, sifat, dan waktu penjatuhan putusan.⁹ Putusan hakim yang ditinjau dari sifatnya terbagi menjadi tiga yaitu putusan hakim yang bersifat deklarator, konstitutif, dan kondemnator.¹⁰ Putusan deklarator atau deklaratif (*declaratoir vonnis*) adalah pernyataan hakim yang tertuang dalam putusan yang dijatuhkannya. Pernyataan yang dimaksud merupakan penjelasan atau penetapan tentang sesuatu hak atau titel maupun status. Pernyataan dicantumkan dalam amar atau diktum putusan.¹¹ Putusan konstitutif (*constitutief vonnis*) adalah putusan yang memastikan suatu keadaan hukum, baik yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum maupun yang menimbulkan keadaan hukum baru.¹² Putusan Kondemnator adalah putusan yang memuat amar yang menghukum salah satu pihak yang berperkara.¹³

Putusan hakim terhadap gugatan 'dapat dibatalkan' (*voidable*) disebut putusan konstitutif, sedangkan putusan hakim terhadap gugatan 'batal demi hukum' (*void*) disebut putusan deklarator. Alasan gugatan 'dapat dibatalkan' (*voidable*) menghasilkan putusan konstitutif adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dilakukan penguatan/penetapan perjanjian tersebut untuk tetap berlaku dan memiliki kekuatan mengikat sehingga hakim dalam putusannya hanya membatalkan satu atau beberapa pasal dalam perjanjian dan memberikan rumusan baru terhadap pasal yang dibatalkan.¹⁴ Sedangkan alasan gugatan 'batal demi hukum' (*void*) menghasilkan putusan deklarator adalah perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum secara serta-merta atau perjanjian dianggap tidak ada sehingga hakim dalam putusannya membatalkan semua isi perjanjian

⁸ Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Jakarta, PT. Rineka Cipta, 2004, Hlm 124.

⁹ *Ibid*

¹⁰ *Ibid*

¹¹ *Ibid*

¹² *Ibid*

¹³ *Ibid*

¹⁴ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta, Nasional Legal Reform Program, 2010, Hlm 21,

dan tidak dilakukan rumusan baru.¹⁵

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang merupakan bagian dari bentuk perikatan memiliki empat syarat keabsahan yang harus dipenuhi. Empat syarat tersebut terbagi lagi menjadi syarat subyektif dan obyektif. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan dengan gugatan 'dapat dibatalkan' (*voidable*) yang menghasilkan putusan konstitutif. Sedangkan jika syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum dengan gugatan 'batal demi hukum' (*void*) yang menghasilkan putusan deklarator. Dalam beberapa kasus, salah satu individu gagal memenuhi tanggung jawabnya yang telah disepakati, hal ini disebut wanprestasi. Wanprestasi jual beli tanah adalah ketidakpatuhan atau kegagalan seseorang (penjual maupun pembeli) dalam melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Wanprestasi dapat terjadi berbagai bentuk, seperti penyerahan tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan, keterlambatan pembayaran, atau pelanggaran terhadap aturan hukum yang berlaku pada transaksi jual beli tanah. Apabila terjadi wanprestasi jual beli tanah, seseorang yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan pemenuhan perjanjian sesuai kesepakatan, mengajukan gugatan ganti rugi kepada orang yang melakukan pelanggaran kontrak dan membatalkan kontrak jual beli tanah jika dianggap tidak dapat dipenuhi. Salah satu contoh kasus sengketa yang sampai ke tingkat Mahkamah Agung adalah Putusan Nomor 3459 K/Pdt. Kasus ini melibatkan pelanggaran kontrak yang terjadi dalam transaksi bisnis yang mengakibatkan kerugian bagi salah satu orang.

2. Ganti Kerugian

Pembeli yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi (biaya, rugi dan bunga) jika penjual tidak memenuhi prestasinya,

berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdota. Ini mencakup kerugian yang ditanggung akibat batalnya transaksi, seperti uang yang sudah dibayarkan atau biaya tambahan lainnya. Jika seseorang melakukan wanprestasi,¹⁶ kreditur berwenang untuk memperingatkan debitur sesuai Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang berbunyi: "Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan".¹⁷ Perbuatan atau sikap debitur tidak menunaikan kewajiban tersebut tentunya merupakan perbuatan atau sikap yang bertentangan hukum maka yang demikian debitur membawa dirinya sendiri kasus wanprestasi ke dalam, debitur melanggar hukum haknya. Menurut Pasal 1243 hingga Pasal 1248 KUHPerdota memberikan perlindungan hukum bagi debitur terhadap tindakan sewenang-wenang kreditur akibat wanprestasi.¹⁸ Dalam jual beli tanah, ketika wanprestasi terjadi, orang yang merasa dirugikan dapat memilih penyelesaian melalui jalur di luar pengadilan atau litigasi pengadilan.

3. Pengajuan Upaya Hukum

Pembeli dapat menempuh jalur hukum, misalnya melalui gugatan untuk mendapatkan keadilan, kepastian hukum, dan pemulihan haknya. Upaya hukum adalah kajian mendalam terhadap prosedur terhadap prosedur dan efektivitas mekanisme hukum (seperti banding, kasasi dan peninjauan kembali) untuk meninjau ulang putusan pengadilan, memastikan keadilan substantif, dan melindungi hak pihak yang tidak puas, dengan fokus pada kendala implementasi, relevansi, serta perbaikan aturan, demi mencapai supremasi hukum dan rasa keadilan yang lebih baik bagi masyarakat.¹⁹

Komponen kunci dalam menganalisis upaya hukum itu sendiri meliputi :²⁰

1. Identifikasi jenis upaya hukum;

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Subekti, *Op-cit*, Hlm 124

¹⁷ *Ibid*

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*. Hlm 98

¹⁹ www.google.com

²⁰ Sitorus, S., 2018, Upaya Hukum dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali). *Jurnal Hikmah*, 15(1), 67-74.

- memahami perbedaan antara upaya banding, kasasi dan peninjauan kembali.
2. Tujuan dan efektivitas; Menilai apakah upaya hukum mencapai tujuan utamanya, yaitu mencari keadilan, memeriksa kembali putusan, dan mengoreksi kesalahan atau hanya menjadi formalitas.
 3. Kendala implementasi; Menganalisis hambatan praktis seperti lamanya proses penyelesaian, tumpang tindih regulasi dan pemahaman masyarakat yang terbatas tentang prosedur.
 4. Aspek yuridis dan konstitusional; Mengkaji perlindungan hak warga negara dalam upaya hukum, seperti hak korban yang seringkali belum terakomodir dalam hukum acara.
 5. Analisis putusan; memeriksa putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dan potensi adanya bukti baru yang dapat diajukan melalui Peninjauan Kembali (PK).

Pelaksanaan upaya hukum banding dan kasasi dalam praktik peradilan perdata sendiri sering kali menemui berbagai macam kendala yang kompleks. Mulai dari lamanya proses penyelesaian perkara, tumpang tindih antar regulasi, hingga keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap fungsi dan tujuan dari masing-masing upaya hukum²¹. Tidak jarang ditemukan kasus-kasus di mana pihak yang mengajukan banding atau kasasi tidak memahami batasan materi yang dapat diajukan dalam upaya hukum tersebut, sehingga terjadinya penyalahgunaan prosedur hukum yang pada akhirnya justru menghambat proses peradilan yang cepat dan efektif. Di sisi lain, perbedaan penafsiran hukum di antara tingkat pengadilan yang sering kali juga menjadi

sumber ketidakpastian hukum yang berpotensi akan dapat menurunkan kepercayaan publik terhadap sistem peradilan yang ada di Indonesia. Sehingga perlu adanya upaya untuk memperkuat pemahaman hukum baik di kalangan praktisi maupun masyarakat umum agar nantinya prinsip-prinsip keadilan dapat tercapai secara lebih optimal, salah satunya prinsip *due process of law* yang diatur dalam konstitusi Indonesia.²² Sebanyak 30% dari perkara yang diajukan ke pengadilan tingkat pertama berlanjut ke banding, dan dari jumlah tersebut, sekitar 15% berlanjut ke kasasi.²³

Peran dari upaya hukum dalam menjaga integritas sistem peradilan menjadi sangat penting mengingat putusan-putusan pengadilan memiliki dampak yang luas terhadap kehidupan individu maupun masyarakat secara menyeluruh. Keadilan merupakan salah satu indikator penting dalam penilaian kualitas sistem hukum suatu negara.²⁴ Dalam perkara perdata, seperti sengketa tanah, warisan, atau kontrak bisnis, putusan hakim tidak hanya menyelesaikan konflik hukum saja, tetapi juga menentukan hak dan kewajiban hukum para pihak untuk jangka waktu yang panjang. Di sini letak urgensi dari mekanisme upaya hukum berupa banding dan kasasi sebagai alat untuk mampu meminimalisir kekeliruan dalam penegakan hukum sekaligus menjamin bahwa putusan yang dihasilkan telah melewati proses pemeriksaan yang ketat. Adanya upaya hukum banding dan kasasi dapat meningkatkan kualitas putusan pengadilan. Tanpa adanya mekanisme kontrol seperti ini, maka potensi terjadinya kekeliruan yudisial akan semakin besar, yang pada akhirnya merugikan pencari keadilan. Efektivitas pelaksanaan upaya hukum perlu dikaji lebih mendalam, baik dari aspek regulasi maupun praktik yudisialnya.

Upaya hukum banding dan kasasi dalam sistem peradilan di Indonesia menunjukkan bahwa kedua mekanisme ini

²¹ *Ibid*

²² Matogu, F., & Rusmiati, E. (2023). Prinsip *Due Process of Law* dalam Ketentuan Pasal 29 Undang-undang Nomor 46 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi. *Jurnal Mercatoria*, vol. 16 no 2.

²³ Firdaus, A. (2021). *Perlindungan Hukum*

bagi Masyarakat dalam Proses Peradilan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 10(3), 201-215.

²⁴ Harahap, M. Y., 2021, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika Jakarta, Hlm 121

yang berperan penting dalam menjamin keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak asasi manusia. Banding memungkinkan pemeriksaan ulang fakta dan hukum oleh pengadilan yang lebih tinggi, sementara untuk kasasi berfungsi sebagai pengawas keseragaman penerapan hukum oleh Mahkamah Agung. Namun, pada praktiknya masih dihadapkan pada berbagai macam tantangan, seperti rendahnya tingkat keberhasilan pengajuan, lamanya proses penyelenggaraan, biaya yang tinggi, serta kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur hukum. Selain itu, penyalahgunaan upaya hukum untuk mengulur waktu juga yang mengurangi efektivitas sistem peradilan. Oleh karena itu, masih perlu dilakukan sosialisasi intensif tentang prosedur banding dan kasasi, pemanfaatan teknologi untuk mempercepat proses peradilan, serta penguatan integritas dan kapasitas aparat penegak hukum guna meningkatkan akses keadilan bagi seluruh masyarakat melalui perlindungan hukum yang efektif.

PENUTUP

A. Kesimpulan.

1. Regulasi bagi pihak yang dirugikan dalam perjanjian cacat syarat subjektif merujuk pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata mulai dari pasal 1313 yang intinya bahwa hukum perikatan dalam keperdataan memiliki alat untuk menjaga kepastian hukum dan keseimbangan hak serta kewajiban bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perikatan, yaitu apa yang dikenal dengan “kontrak”. Ketika syarat kontrak yang bersifat subjektif tidak dipenuhi sedangkan kontrak jual beli telah dibuat, maka kontrak atau perjanjian itu dapat dibatalkan. Kontrak yang dapat dibatalkan merujuk pada perjanjian yang dapat dibatalkan atas permintaan salah satu pihak karena tidak memenuhi syarat subjektif, misalnya adanya cacat kehendak (seperti paksaan, penipuan, atau ketidakcakapan) sesuai dengan syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Perjanjian ini tetap mengikat sampai ada

keputusan hakim yang membatalkannya. Secara umum, pembatalan kontrak merupakan suatu hal yang perlu untuk dipahami, terutama akibat yang ditimbulkan ketika terjadinya pembatalan tersebut. Ketika suatu kontrak dibatalkan, kebatalan tersebut akan membuat kembalinya keadaan para pihak yang terlibat ke posisi semula, sama seperti sebelum dibuatnya kontrak tersebut.

2. Bentuk perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perjanjian yang cacat secara subjektif diberi hak untuk meminta pembatalan perjanjian disertai ganti rugi ,biaya dan bunga. Pembeli yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian ke pengadilan, yang mengakibatkan perjanjian menjadi tidak mengikat sejak putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah leluasa untuk menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.” Adapun permintaan pembatalan itu harus melalui upaya hukum diajukan melalui pengajuan gugatan di Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mendapatkan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap bahwa perjanjian/ kontrak tersebut dibatalkan. Dan apabila putusah hakim itu tidak sesuai dan ada pihak yang merasa dirugikan maka dapat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi setempat dan atau mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung sebagai upaya hukum luar biasa dan juga Peninjauan Kembali (PK) sebagai wujud untuk perlindungan hukum bagi masyarakat pencari keadilan.

B. Saran.

1. Untuk memperkuat efektivitas upaya hukum, maka perlunya reformulasi ketentuan hukum agar mampu mencegah terjadinya penyalahgunaan hukum. Profesionalisme aparat penegak hukum harus ditingkatkan, termasuk distribusi kualitas antar daerah agar keadilan merata. Perlindungan bagi pelapor dan saksi juga krusial agar budaya hukum yang mampu mendukung penggunaan upaya hukum dapat tumbuh dengan baik sesuai aturan hukum yang berlaku untuk kepastian hukum dan keadilan.
2. Rendahnya pemahaman masyarakat tentang prosedur hukum dalam mengajukan upaya hukum, selain itu, penyalahgunaan upaya hukum untuk mengulur waktu sangat mengurangi efektivitas sistem peradilan. Oleh karena itu, masih perlu dilakukan sosialisasi intensif tentang prosedur banding dan kasasi, maupun peninjauan kembali (PK), pemanfaatan teknologi untuk mempercepat proses peradilan, serta penguatan integritas dan kapasitas aparat penegak hukum guna meningkatkan akses keadilan bagi seluruh masyarakat melalui perlindungan hukum yang efektif.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung, Alumni, 1982.
- Ahmadi Miru Amirah, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang dalam Perjanjian Kerjasama*, Makassar, Pasca Unhas, 2008.
- Baron Wijaya & Dyah Sarimaya, *Kitab Terlengkap Surat Perjanjian (kontrak) termasuk surat resmi & memo internal*, Laskar Aksara, Cipayung, Jakarta, 2021.
- Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Bandung, Nuansa Aulia, 2010.
- Dzulkifli Umar dan Utsman Handoyo, *Kamus Hukum*, Surabaya, Mahirsindo Utama, 2014.
- E. Utrecht, dikutip dalam C.S.T. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1989.
- Erman Radjagukguk, “*Dagang Internasional dalam Praktik Indonesia*”, dalam Peter Mahmud Marzuki, dkk. (ed.). 1998. *Jual Beli Barang Secara Internasional*, Proyek ELIPS, Jakarta, 1998.
- Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta, Nasional Legal Reform Program, 2010.
- H.S. Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2008.
- H.S. Salim, *Perkembangan Hukum Perdata dalam Perspektif KUH Perdata dan RUU KUHP Perdata*, Jakarta, Rajawali Pers, 2014.
- Harahap, M. Yahya, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Hukum Perjanjian Indonesia Berlandaskan Asas-Asas Wigati*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2024.
- I Dewa Gede Atmadja dan Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Malang, Setara Press, 2018.
- Irwansyah. *Penelitian Hukum*, Yogyakarta, Mirra Buana Media, 2020.
- Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta, Kencana, 2020.
- L.J. van Apeldoorn, *Inleiding tot de studie van het Nederlandse Recht*, dikutip dalam Sahardjo (Pejuang Keadilan), “Definisi Hukum,”

- Maria Farida Indrati. *Ilmu Perundang-undangan: Jenis, Fungsi, dan Materi Muatan*, Yogyakarta, Kanisius, 2007.
- Miru, Ahmad, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Bandung, Binacipta, 1986.
- Muhamad Sadi, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Jakarta, Prenada Media, 2024.
- Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern*, Chitra Aditya Bahkti, Bandung, 2002,
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2005.
- Ramlani Lina Sinaulan, *Teori Ilmu Hukum*, Yogyakarta, Zahir Publishing, 2018.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Perdata: Teori dan Praktik*, Yogyakarta, FH UII Press, 2012.
- Ridwan, *Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta, Kencana, 2015.
- Samsul Rizal. *Teori dan Praktik Pembuktian dalam Kasus Perdata*, Bandung, Mandar Maju, 2017.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1996.
- Siti Aisyah, *Perbandingan Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Bandung, Alfabeta, 2023.
- Soedharyo Soimin. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011.
- Soedjono, *Pengantar Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1999.
- Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2010.
- Subekti, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Intermasa, 2001.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2008.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa, 2017.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Masyarakat*, Yogyakarta, Penerbit UGM, 2018.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, 2010.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum, Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 2009.
- Suhardi K, *Prinsip-Prinsip Dasar Hukum Perdata*, Jakarta, Rajawali Pers, 2021.
- Jurnal:**
- Ani Rahmawati. “Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 48, no. 1 (2019): 50–75.
- Ayu Lestari Ardiyanti. “Macam-Macam Serta Sumber Perikatan dan Hukum Perjanjian Dalam Hukum Perdata di Masyarakat.” *Projustitia* 2, no. 1 (2020).
- Fajar Nugroho. “Analisis Hukum Perdata Terhadap Jual Beli Oleh Anak di Bawah Umur.” *Jurnal Rechtsvinding* 9, no. 2 (2021): 120–130.
- Firdaus, A. Perlindungan Hukum bagi Masyarakat dalam Proses Peradilan. *Jurnal IlmuHukum*, 10(3), (2021) 201-215.
- Matogu, F., & Rusmiati, E. Prinsip Due Process of Law dalam Ketentuan Pasal 29 Undang–undang Nomor 46 Tahun 2009 tentang Pengadilan Tindak Pidana Korupsi. *Jurnal Mercatoria*, vol. 16 no 2. (2023).
- Marzuki, S. Peran Mahkamah Agung dalam Menjaga Kesatuan Hukum Nasional. *Jurnal Konstitusi*, vol 2. No. 5. 2018 Hlm.153.
- Rizki Ramadhani. “Filsafat Realisme Hukum (Legal Realism).” *E-Journal UIN*

Jakarta 5, no. 5 (2021): 21.

Sitorus, S. Upaya Hukum dalam Perkara Perdata (Verzet, Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali). *Jurnal Hikmah*, 15(1), (2018). 67-74.

Widiana, W. Peran Pengadilan Tinggi dalam Sistem Peradilan Indonesia. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, vol 4. No.1 hlm.56. (2010)

Kesuma, S. G., Husin, B. R., & Tamza, F. B. (2025). *Review of Law Enforcement on the Crime of Murder in Single Organ Night Entertainment. Social Sciences Journal*, vol.1 no 2.hlm.43.

Widjaja, G. Pembatasan Hak Kasasi dan Konsekuensi Hukum bagi Pencari Keadilan. *Jurnal Hukum dan Peradilan*, 3(2), (2022) 45-52

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 1 ayat (3).

Website/Internet:

www.google.com chat.gpt.