



# Pengembangan Hukum Perjanjian di Indonesia: Dalam Kekuatan Hukum Perjanjian Tidak Tertulis atau Perjanjian Lisan

Arwin Ardianto Sunardi\*, Fendi Setyawan, Firman Floranta Adorana

Universitas Jember

**Abstrak:** Penelitian ini hendak memotret mengenai pengaturan perjanjian menurut hukum perjanjian di Indonesia (KUHPerduta) yang kemudian menganalisis kekuatan hukum perjanjian yang dibuat secara lisan serta pembuktiannya di pengadilan. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian diatur secara khusus dalam KUHPerduta, Buku III, Bab II tentang “Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian” dan Bab V sampai dengan Bab XVIII yang mengatur asas-asas hukum dan norma-norma hukum perjanjian pada umumnya, serta norma-norma hukum perjanjian yang mempunyai karakteristik khusus yang lebih dikenal dengan istilah perjanjian bernama. KUHPerduta sendiri tidak menyebutkan secara tegas mengenai “perjanjian secara tertulis”. Apabila suatu perjanjian lisan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan rumusan Pasal 1320 KUHPerduta, maka tetaplah sah dan memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi. Namun apabila perjanjian lisan tersebut disangkal/tidak diakui oleh pihak yang diduga melakukan wanprestasi, perjanjian lisan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, karena perjanjian tersebut bisa benar adanya dan bisa juga tidak ada, tergantung dari pembuktian para pihak. Proses pembuktian di pengadilan terkait perjanjian lisan tidak dapat menggunakan alat bukti surat, sebab tidak ada dokumen tertulis dari perjanjiannya. Para pihak dapat mengajukan alat bukti saksi, yakni minimal dua orang saksi atau satu orang saksi disertai dengan alat bukti yang lain.

**Kata Kunci:** Hukum Perjanjian, Perjanjian Lisan, Perjanjian Tidak Tertulis.

DOI:

<https://doi.org/10.53697/iso.v6i1.3583>

\*Correspondence: Arwin Ardianto Sunardi

Email:

[agungsutrisno391@gmail.com](mailto:agungsutrisno391@gmail.com)

Received: 06-04-2026

Accepted: 06-05-2026

Published: 06-06-2026



**Copyright:** © 2026 by the authors. Submitted for open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

**Abstract:** This research seeks to examine the regulation of agreements under Indonesian contract law (KUHPerduta) and to analyze the legal force of orally made agreements as well as their evidentiary value in court. This research is a normative juridical study conducted using a statutory approach and a conceptual approach. The results of the study show that agreements are specifically regulated in the Civil Code (KUHPerduta), Book III, Chapter II on “Obligations Arising from Contracts or Agreements,” and Chapters V through XVIII, which regulate the legal principles and norms of contract law in general, as well as specific contractual norms that have particular characteristics, commonly referred to as named contracts. The Civil Code itself does not expressly stipulate “written agreements.” If an oral agreement has fulfilled the validity requirements of an agreement as formulated in Article 1320 of the Civil Code, it remains valid and has legal force to declare a party in breach of contract (wanprestasi). However, if such an oral agreement is denied or not acknowledged by the party alleged to have committed the breach, the oral agreement does not have sufficient legal force to declare a breach of contract, because the agreement may or may not actually exist, depending on the evidence presented by the parties. The evidentiary process in court concerning oral agreements cannot rely on documentary evidence, as there is no written document of the agreement. The parties may submit witness testimony as evidence, namely at least two witnesses, or one witness accompanied by other supporting evidence.

**Keywords:** Contract Law, Oral Agreements, Unwritten Agreements

## Pendahuluan

Salah satu hambatan utama perkembangan hukum di Indonesia adalah keterbatasan pemahaman, kekurangan sumber daya manusia yang kompeten dan terbatasnya fasilitas pendukung penegakan hukum. Hal-hal tersebut seringkali menghambat implementasi hukum perikatan secara efektif. Dalam rangka pemenuhan kebutuhan masyarakat, terdapat berbagai bentuk kerjasama pada sektor ekonomi yang terjadi di masyarakat seperti jual beli, utang piutang, pinjam-meminjam, sewa-menyewa, pinjam-pakai dan lain sebagainya (Amalia, 2013). Dinamika yang terjadi di masyarakat menimbulkan lahirnya berbagai macam perjanjian (Umami & Dudy, 2023).

Pada sektor ekonomi, terdapat banyak hubungan bisnis yang terjadi antara para pihak yang berkepentingan. Suatu kesepakatan dalam hubungan bisnis akan dituangkan di dalam perjanjian (Vijyantera, 2020). Hal tersebut bertujuan untuk menghindari permasalahan pada saat pelaksanaan perjanjian. Perjanjian dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak karena terdapat kepastian mengenai hak dan kewajiban yang timbul bagi kedua belah pihak (Politon, 2017).

Pada umumnya perjanjian antara kedua belah pihak tersebut dibuat secara tertulis, di mana hak dan kewajiban antara para pihak jelas dan pasti secara tertulis. Lain halnya apabila perjanjian tidak dibuat secara tertulis atau disebut dengan perjanjian lisan, para pihak akan sulit apabila suatu saat diperlukan pembuktian atas perjanjian lisan tersebut dalam hal terjadi wanprestasi (Budiman, 2023). Diperlukan pengetahuan dalam bidang hukum perjanjian yang memadai agar dapat membuat suatu kontrak yang baik dan benar. Hukum sendiri bukan hanya sekedar kaidah dan asas, melainkan pula meliputi proses dan lembaga dalam rangka mewujudkan kaidah tersebut dalam masyarakat (Kusumaatmadja, 2006). Dalam hal ini hukum yang terkait dengan perjanjian pun bukan hanya sekedar kaidah yang tercantum dalam perundang-undangan melainkan pula segala unsur yang terkait dengan hal tersebut.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya akan disebut KUH Perdata) atau *Burgerlijk Wetboek* merupakan seperangkat aturan dari sistem hukum civil law yang diciptakan oleh pemerintah Belanda dan kemudian diberlakukan di Indonesia. Hukum Kolonial pemerintahan Hindia Belanda berlaku sebagai hukum nasional berdasarkan asas konkordansi melalui Pasal II Aturan Peralihan yang telah diamandemen menjadi Pasal I Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Arif, 2024). Namun Peraturan tersebut disesuaikan dengan perkembangan situasi, kondisi dan kebutuhan yang nyata dalam kehidupan bernegara (Yuanitasari & Kusmayanti, 2020).

Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam pergaulan masyarakat sederhana, serta merta sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja di toko, dipasar-pasar untuk kebutuhan sehari-hari (Ginting, 2022). Dengan kata lain perjanjian lisan akan menjadi sah apabila hak dan kewajiban dari para pihak telah terpenuhi. Sedangkan perjanjian tertulis lazimnya dilakukan di masyarakat yang lebih modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya lebih kompleks, dan biasanya

menggunakan akta otentik ataupun akta di bawah tangan, serta menggunakan judul perjanjian.

Semakin berkembangnya masyarakat, akan semakin kritis pola pikir masyarakat dalam melakukan suatu hubungan hukum yang dituangkan ke dalam bentuk perjanjian. Dengan demikian, terhadap perjanjian secara tertulis maupun tidak tertulis/lisan harus diketahui akibat hukum yang akan timbul di kemudian hari. Secara teori, perjanjian lisan tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam hal pembuktian dibandingkan dengan perjanjian secara tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (Hanifah dkk., 2025). Walaupun, pada kenyataannya dalam masyarakat, banyak perjanjian tertulis yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata (Syamsiah, 2021).

Hal ini erat kaitannya dengan rumusan Pasal 1338 KUH Perdata yang menyebutkan, *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya.”* Dalam praktik selama ini kita belum memiliki rumusan baku tentang perjanjian. Berbagai buku atau ketentuan undang undang menggunakan istilah perjanjian dalam bentuk yang berbeda-beda seperti kontrak, perikatan, pertalian atau persetujuan.

## Metode Penelitian

Tipe penelitian ini ialah yuridis normatif yang bertujuan untuk menelaah teori, asas, dan norma hukum yang relevan. Penelitian ini dilaksanakan dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual. Data yang digunakan penelitian ini ialah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum mencakup seluruh peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan topik penelitian, yakni KUHPerdata dan peraturan perundang-undangan lainnya. Adapun bahan hukum sekunder berupa literatur yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, seperti buku, artikel jurnal, serta doktrin para ahli hukum terkait topik penelitian. Seluruh bahan hukum tersebut diperoleh melalui studi kepustakaan yang kemudian dianalisis secara kualitatif dan diinterpretasikan dengan menggunakan metode deduktif.

## Hasil dan Pembahasan

### Pengaturan Perjanjian Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

KUHPerdata adalah undang-undang yang merupakan sumber hukum formil sekaligus juga sumber hukum materil bagi hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Perjanjian diatur secara khusus dalam KUHPerdata, Buku III, Bab II tentang *“Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”* dan Bab V sampai dengan Bab XVIII yang mengatur asas-asas hukum dan norma-norma hukum perjanjian pada umumnya, serta norma norma hukum perjanjian yang mempunyai karakteristik khusus yang lebih dikenal dengan istilah perjanjian bernama (Syaifuddin, 2012).

Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdata mengenai perikatan, menjelaskan bahwa: *“Perikatan lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang.”* Selanjutnya, Pasal 1333 KUH Perdata menyebutkan bahwa: *“Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap orang lain atau lebih.”* Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320

KUHPerdata menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni (Sopiani dkk., 2024):

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab (causa) yang halal.

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian (Panggabean, 2010). Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif (Gumanti, 2012).

Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada (Astuti, 2016). Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku (Ishak, 2016). Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian.

Di dalam hukum perjanjian kita mengenal 5 asas penting yang sekaligus merupakan esensi hukum perjanjian. Kelima asas tersebut adalah:

1. Asas kebebasan mengadakan perjanjian

Kebebasan mengadakan perjanjian adalah salah satu asas dalam hukum umum yang berlaku di dunia (Ali dkk., 2022). Asas ini memberi kebebasan kepada setiap warga negara untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum (Rusli, 2015). Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyebutkan, "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Asas kebebasan mengadakan perjanjian adalah suatu asas yang memberi kebebasan kepada para pihak yang mengadakan perjanjian untuk: Membuat atau tidak membuat perjanjian; Mengadakan perjanjian dengan siapa pun; Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya; Menentukan bentuk perjanjian yaitu tertulis atau tidak tertulis; Menerima atau menyimpang dari ketentuan perundang-undangan yang bersifat rasional (H.S, 2021).

Semua perjanjian atau seluruh isi perjanjian, asalkan pembuatannya memenuhi syarat, berlaku bagi pembuatnya dengan kekuatan yang sama seperti undang-undang. Para pihak pembuat perjanjian bebas untuk membuat perjanjian dengan isi apa saja di dalam sebuah perjanjian dengan memperhatikan batasan-batasan hukum yang berlaku, termasuk didalamnya batasan norma kesusilaan yang hidup di tengah masyarakat.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat ditelusuri dalam rumusan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Dalam pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak (Sinaga, 2015). Perjanjian itu sah jika

sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dan tidak diperlukan lagi formalitas (Sinaga, 2018b). Namun berbagai ketentuan undang-undang menetapkan bahwa untuk sahnya perjanjian harus dilakukan secara tertulis atau yang diharuskan dibuat dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (misalnya akta pendirian Perseroan Terbatas).

### 3. Asas *pacta sunt servanda*

Asas ini diterjemahkan sebagai asas kepastian hukum terangkum dalam rumusan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang*". Asas *pacta sunt servanda* menyatakan hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang (Jabalnur dkk., 2024). Mereka tidak boleh melakukan intervensi atau campur tangan terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

### 4. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa, "*Semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*". Asas ini menyatakan bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berlandaskan kepercayaan atau keyakinan teguh atau kemauan baik dari para pihak (Sinaga, 2018a). Asas itikad baik (*good faith*) merupakan salah satu asas dalam hukum perjanjian yang bersifat universal. Penerapan asas itikad baik yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara harus dilaksanakan oleh para pihak baik dalam tahap pra kontraktual, tahap kontraktual dan tahap pos kontraktual (Arifin, 2020). Dengan demikian, pada setiap tahap dalam perjanjian para pihak yang membuat perjanjian harus selalu menjalankan asas atau prinsip itikad baik.

Purwahid Patrik mengemukakan asas itikad baik dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu itikad baik yang bersifat subyektif dan itikad baik yang bersifat obyektif (Saputra & Gultom, 2025). Itikad baik yang bersifat subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum, hal ini berkaitan dengan sikap batin seseorang (Nugroho, 2016). Sedangkan itikad baik yang bersifat obyektif dapat diartikan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian didasarkan atas nama kepatutan, kepantasan, kewajaran atau sesuai dengan norma yang berlaku di dalam masyarakat dimana perjanjian tersebut diadakan (Ghassani dkk., 2023).

Teori hukum perjanjian yang modern yang mengedepankan asas itikad baik bahwa pelaksanaan asas itikad baik bukan baru mulai dilaksanakan setelah ditandatangani perjanjian dan pelaksanaan perjanjian, akan tetapi harus sudah dilaksanakan (ada) sejak tahap perundingan (pra perjanjian/kontrak) (Mahliyanti, 2017). Teori hukum perjanjian yang modern ini sudah diberlakukan di negara-negara yang menganut sistem hukum "*Civil Law*" seperti Perancis, Belanda dan juga Jerman. Kita ketahui bersama bahwa *Code Civil* Perancis mempengaruhi *Burgelijk Wetboek* Belanda dan selanjutnya berdasarkan asas konkordansi maka *Burgelijk Wetboek* Belanda diadopsi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) Indonesia.

## 5. Asas Kepribadian

Asas ini menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja (Hidayah, 2019). Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPperdata. Dalam Pasal 1315 dirumuskan, *“Pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, kecuali untuk dirinya sendiri”*. Pasal 1315 ini berkaitan dengan rumusan Pasal 1340 KUHPperdata, *“Perjanjian-perjanjian hanya berlaku diantara pihak-pihak yang membuatnya”*.

Selain 5 asas diatas, masih ada beberapa hal mendasar yang dapat dijadikan pedoman dalam pembuatan perjanjian. Ketentuan ini berlaku universal dan dapat dipertanggung jawabkan secara moral. Beberapa dari prinsip dasar tersebut adalah (Sinaga, 2019):

- a. asas kepercayaan;
- b. asas persamaan hukum;
- c. asas keseimbangan;
- d. asas kepastian hukum;
- e. asas moral;
- f. asas kepatutan;
- g. asas kebiasaan;
- h. asas perlindungan.

## Kekuatan Mengikat dari Perjanjian secara Lisan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPperdata tidak disebutkan secara tegas mengenai “perjanjian secara tertulis” (Sihotang, 2024). KUHPperdata hanya mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri terhadap orang lain. Meskipun demikian, secara garis besar perjanjian dapat dibagi berdasarkan bentuknya yaitu secara lisan dan secara tertulis. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat para pihak dengan kesepakatan cukup secara lisan saja, sedangkan perjanjian tertulis dibuat dalam bentuk tertulis (kontrak) baik berupa akta otentik atau akta di bawah tangan (Handriani & Mulyanto, 2021). Kekuatan hukum kedua jenis perjanjian ini sesungguhnya tidak terletak pada bentuknya yaitu apakah tertulis ataupun secara lisan.

Membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu. KUHPperdata tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian (Tiodor dkk., 2023). Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas membuat perjanjian secara lisan atau tertulis. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk (H.S, 2021):

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Secara umum, perjanjian sesuai dengan bentuk dibedakan atas:

1. Perjanjian Lisan, yaitu perjanjian yang kesepakatan/klausul yang diperjanjikan disepakati secara lisan. Perjanjian lisan seperti ini tetaplah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada sengketa yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan melakukan pembuktian.
2. Perjanjian tertulis, yaitu perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan dan perjanjian tertulis dengan akta otentik.

Perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak saja tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Bagaimana jika tidak disertai dengan materai? Apakah perjanjian itu sah? Perjanjian tanpa disertai materai tetap sah, namun demikian yang menjadi masalah adalah bukti tertulis dari perjanjian tanpa materai tersebut tidak bisa dijadikan alat bukti karena hakim akan menolak menjadikannya sebagai alat bukti. Hal ini dikarenakan UU Bea Materai kita mengatur tentang itu. Perjanjian dengan akta dibawah tangan ini masih memberikan ruang bagi salah satu pihak untuk mengingkari isi perjanjian. Adapun yang dimaksud dengan perjanjian dengan akta otentik adalah perjanjian yang dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat yang berwenang (Tampanguma, 2021).

Dengan demikian, pada dasarnya perjanjian yang dilaksanakan secara lisan tanpa dituangkan dalam kesepakatan secara tertulis baik melalui perjanjian bawah tangan maupun perjanjian dengan akta otentik, tetap diakui dan sah dilakukan berdasar kesepakatan para pihak, namun memiliki kekurangan yakni lemah dari sisi pembuktian. Atas hal tersebut, untuk perjanjian-perjanjian tertentu, terdapat undang-undang yang menentukan pembuatan perjanjiannya dalam bentuk tertulis dalam akta otentik, sebagai berikut (Syaifuddin, 2012):

- a. Perjanjian hibah harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris, kecuali perjanjian hibah hak atas tanah (vide Pasal 1682 KUHPerdara);
- b. Perjanjian pemberian kuasa untuk memasang hipotik atas kapal harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 1171 KUHPerdara);
- c. Perjanjian pengalihan piutang yang dijamin dengan hipotik harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 1172 KUHPerdara);
- d. Perjanjian subrogasi harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 1401 sub 2 KUHPerdara);
- e. Perjanjian peralihan (khususnya jual beli dan hibah) hak atas tanah, kecuali melalui lelang, untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997);
- f. Perjanjian peralihan (khususnya perjanjian jual beli dan hibah) hak milik atas tanah satuan rumah susun, kecuali melalui lelang, harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997);
- g. Perjanjian pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan lelang harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide PP Nomor 24 Tahun 1997);
- h. Perjanjian pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

- i. Perjanjian jaminan hak tanggungan harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- j. Perjanjian jaminan fidusia harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999);
- k. Perjanjian pendirian firma harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 22 KUH Dagang);
- l. Perjanjian pendirian koperasi harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta koperasi (vide Pasal 7 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992);
- m. Perjanjian pendirian yayasan harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001); dan
- n. Perjanjian pendirian perseroan terbatas harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 7 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007).

Perjanjian yang telah ditentukan oleh Undang-Undang tersebut harus diterapkan sebagaimana mestinya, karena jika tidak diterapkan, maka akibat hukumnya adalah perjanjian-perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah, sehingga batal demi hukum, dan tidak menimbulkan perjanjian (perjanjian dianggap tidak pernah ada) (Syaifuddin, 2012). Dengan demikian berdasarkan uraian di atas, perjanjian tertentu yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus berbentuk tertulis tidak dapat berbentuk lisan. Selain perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, dapat dibuat secara lisan.

### **Pembuktian Perjanjian Tidak Tertulis/Lisan di Pengadilan**

Dalam hukum acara perdata, terkait pembuktian di pengadilan terdapat 5 (lima) alat bukti yang diatur di dalam Pasal 1866 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa "Alat-alat bukti tersebut terdiri dari: 1. Bukti tulisan; 2. Bukti dengan saksi; 3. Persangkaan; 4. Pengakuan; 5. Sumpah."

Seperti yang telah dijelaskan mengenai syarat sahnya perjanjian pada rumusan Pasal 1320 KUHPerdata di atas, tidak ada keharusan bahwa suatu perjanjian harus dibuat secara tertulis. Dengan demikian, terhadap perjanjian secara tidak tertulis/perjanjian lisan juga memiliki kekuatan mengikat antara para pihak yang melakukan kesepakatan/perikatan.

Namun demikian, dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu (vide Pasal 163 HIR) adalah alat bukti surat. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait.

Terjadi hubungan perdata di antara para pihak dalam bentuk perjanjian, tetapi tidak didukung oleh bukti-bukti. Dalam persoalan seperti itu, jangankan penyelesaian non litigasi, secara litigasi pun sangat sulit, sebab setiap dalil yang akan dikemukakan harus dibuktikan. Permasalahan ini sering terjadi dalam perjanjian lisan dimana salah satu pihak melakukan wanprestasi karena ia berdalih bahwa tidak pernah ada perjanjian. Kasus seperti itu perlu dikonstruksikan bukti-bukti agar perbuatan hukum itu dapat diselesaikan dengan dasar tuntutan yang jelas. Sebagai contoh dalam perjanjian utang-piutang secara lisan.

Dalam hal suatu perjanjian utang-piutang secara lisan, maka alat-alat bukti lainnya selain alat bukti surat (vide Pasal 1866 KUHPerdata dan Pasal 164 HIR) dapat diterapkan.

Jika seorang pihak (Penggugat) ingin mendalilkan mengenai adanya suatu perjanjian utang-piutang secara lisan ke Pengadilan, maka Penggugat tersebut dapat mengajukan alat bukti saksi yang dapat menerangkan adanya perjanjian utang-piutang secara lisan tersebut. Dalam hal seorang Penggugat mengajukan saksi untuk menguatkan dalil mengenai adanya suatu perjanjian utang-piutang secara lisan, maka dikenal prinsip *Unus Testis Ullus Testis* yang ditegaskan dalam Pasal 1905 KUHPerdara, sebagai berikut: "*Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka Pengadilan tidak boleh percaya*". Artinya bahwa seorang saksi saja tidak cukup untuk membuktikan suatu peristiwa atau perjanjian, karena terdapat batas minimal pembuktian dalam mengajukan alat bukti saksi, yaitu paling sedikit dua orang saksi, atau satu orang saksi disertai dengan alat bukti yang lain, misalnya adanya pengakuan dari pihak lawan yang membuat perjanjian tersebut (vide Pasal 176 HIR) atau dalam persangkaan (Pasal 173 HIR), misalnya sudah ada sebagian utang yang dicicil kepada Penggugat tersebut. Konstruksi hukum dengan saksi ini dapat dilakukan secara lisan, tetapi dengan ketentuan saksi tersebut tidak memiliki hubungan keluarga dengan para pihak (rumusan Pasal 1910 KUHPerdara) dan saksi cakap bertindak menurut hukum (rumusan Pasal 1330 KUHPerdara).

## Simpulan

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian diatur secara khusus dalam KUHPerdara, Buku III, Bab II tentang "Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian" dan Bab V sampai dengan Bab XVIII yang mengatur asas-asas hukum dan norma-norma hukum perjanjian pada umumnya, serta norma-norma hukum perjanjian yang mempunyai karakteristik khusus yang lebih dikenal dengan istilah perjanjian bernama. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan adanya 4 syarat sahnya suatu perjanjian. KUHPerdara sendiri tidak menyebutkan secara tegas mengenai "perjanjian secara tertulis". KUHPerdara hanya mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan seseorang atau lebih yang mengikatkan diri terhadap orang lain. Meskipun demikian, secara garis besar perjanjian dapat dibagi berdasarkan bentuknya yaitu secara lisan dan secara tertulis. Apabila suatu perjanjian lisan telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan rumusan Pasal 1320 KUHPerdara, maka tetaplah sah dan memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi. Namun apabila perjanjian lisan tersebut disangkal/tidak diakui oleh pihak yang diduga melakukan wanprestasi, perjanjian lisan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, karena perjanjian tersebut bisa benar adanya dan bisa juga tidak ada, tergantung dari pembuktian para pihak. Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian secara lisan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuat karena para pihak harus mentaati apa yang telah disepakati di dalam perjanjian. Kewajiban yang timbul dari perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuat.

## Referensi

- Ali, A., Fitriani, A., & Hutomo, P. (2022). KEPASTIAN HUKUM PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM SEBUAH PERJANJIAN BAKU DITINJAU BERDASARKAN PASAL 1338 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(2), 270–278. <https://doi.org/10.55681/sentri.v1i2.234>
- Amalia, N. (2013). *Hukum Perikatan*. Unimal Press.
- Arif, Z. (2024). PERKEMBANGAN HUKUM PERDATA DI INDONESIA TINJAUAN HISTORIS DAN KONTEKSTUAL. *ISLAMIC BUSSINESS LAW REVIEW*, 6(1). <https://doi.org/10.30821/iblr.v6i1.21354>
- Arifin, M. (2020). MEMBANGUN KONSEP IDEAL PENERAPAN ASAS IKTIKAD BAIK DALAM HUKUM PERJANJIAN. *Jurnal Ius Constituendum*, 5(1), 66–82. <https://doi.org/10.26623/jic.v5i1.2119>
- Astuti, N. K. (2016). ANALISA YURIDIS TENTANG PERJANJIAN DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM. *To-Ra*, 2(1), 279–286. <https://doi.org/10.33541/tora.v2i1.1130>
- Budiman, H. (2023). Penyelesaian Perjanjian Lisan Akibat Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. *Logika : Jurnal Penelitian Universitas Kuningan*, 14(02), 213–224. <https://doi.org/10.25134/logika.v14i02.8856>
- Ghassani, D. N., Mulyati, E., & Permata, R. R. (2023). Penerapan Klausula Baku oleh Endorsee dalam Perjanjian Endorsement Dikaitkan dengan Asas Kepatutan. *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan Dan Kemasyarakatan*, 17(6), 4017–4036. <https://doi.org/10.35931/aq.v17i6.2719>
- Ginting, J. B. (2022). KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN SECARA LISAN. *The Juris*, 6(2), 429–436. <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.612>
- Gumanti, R. (2012). SYARAT SAHNYA PERJANJIAN (Ditinjau Dari KUHPERDATA). *Jurnal Pelangi Ilmu*, 5(01). <https://ejournal.ung.ac.id/index.php/JPI/article/view/900>

- Handriani, A., & Mulyanto, E. (2021). Kepastian Hukum Terkait Pentingnya Melakukan Perjanjian Tertulis dalam Bertransaksi. *Pamulang Law Review*, 4(1), 1–10. <https://doi.org/10.32493/palrev.v4i1.12787>
- Hanifah, I. Y., Khoirotunnisa, & Nugroho, L. D. (2025). Analisis Yuridis Kekuatan Pembuktian Perjanjian Lisan dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Berdasarkan Putusan Pengadilan No: 44/pdt.G/2025/PN.YYK. *Justness : Jurnal Hukum Politik dan Agama*, 5(2). <https://doi.org/10.61974/justness.v5i2.91>
- Hidayah, N. (2019). ASAS KONTRAK PERJANJIAN DALAM PERSPEKTIF ISLAM. *Al-Huquq: Journal of Indonesian Islamic Economic Law*, 1(2), 166–184. <https://doi.org/10.19105/alhuquq.v1i2.3183>
- H.S, S. (2021). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika.
- Ishak, V. D. (2016). AKIBAT HUKUM TIDAK DIPENUHINYA SYARAT SUBYEKTIF DALAM SUATU PERJANJIAN. *LEX ET SOCIETATIS*, 4(7). <https://doi.org/10.35796/les.v4i7.12618>
- Jabalnur, Ruliah, Haris, O. K., Yuningsih, D., Zahrowati, & Aci, M. H. L. (2024). Perjanjian di Bawah Tangan Ditinjau dari Asas Pacta Sunt Servanda. *Halu Oleo Legal Research*, 6(2), 247–257. <https://doi.org/10.33772/holresch.v6i2.848>
- Kusumaatmadja, M. (2006). *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*. Alumni.
- Mahliyanti, A. W. (2017). *Penerapan Asas Itikad Baik dalam PERjanjian Hutang Piutang (Studi Kasus Perkara Perdata Nomor: 16/PDT.G/2014/PN.PRM)* [Tesis, Universitas Andalas]. <http://scholar.unand.ac.id/30120/>
- Nugroho, L. D. (2016). ITIKAD BAIK SEBAGAI TOLAK UKUR PERBUATAN DEBITOR DALAM KEPAILITAN. *Era Hukum - Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 14(2). <https://doi.org/10.24912/era>
- Panggabean, R. M. (2010). Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 17(4), 651–667. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol17.iss4.art8>
- Politon, R. (2017). PEMENUHAN HAK DAN KEWAJIBAN SESUAI KESEPAKATAN PARA PIHAK DALAM KONTRAK DITINJAU DARI KITAB UNDANG UNDANG

- HUKUM PERDATA. *LEX CRIMEN*, 6(3).  
<https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/15609>
- Rusli, T. (2015). Asas Kebebasan Berkontrak sebagai Dasar Perkembangan Perjanjian di Indonesia. *Pranata Hukum*, 10(1), 26780.
- Saputra, F., & Gultom, E. (2025). Asas Itikad Baik Dalam Penggantian Ongkos Pasca Perbuatan Sukarela | *Media of Law and Sharia*.  
<https://mls.umy.ac.id/index.php/mlsj/article/view/198>
- Sihotang, E. L. (2024). KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI SECARA TIDAK TERTULIS BERDASARKAN HUKUM PERDATA SKRIPSI [Skripsi, Universitas HKBP Nommensen]. <https://repository.uhn.ac.id/handle/123456789/9945>
- Sinaga, N. A. (2015). KESELARASAN ASAS-ASAS HUKUM PERJANJIAN UNTUK MEWUJUDKAN KEADILAN BAGI PARA PIHAK DALAM SUATU PERJANJIAN. *JURNAL MITRA MANAJEMEN*, 7(1). <https://doi.org/10.35968/jmm.v7i1.529>
- Sinaga, N. A. (2018a). PERANAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM MEWUJUDKAN KEADILAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN. *JURNAL ILMIAH M-PROGRESS*, 8(1). <https://doi.org/10.35968/m-pu.v8i1.186>
- Sinaga, N. A. (2018b). Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum*, 7(2), 107–120. <https://doi.org/10.37893/jbh.v7i2.318>
- Sinaga, N. A. (2019). IMPLEMENTASI HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM HUKUM PERJANJIAN. *JURNAL ILMIAH HUKUM DIRGANTARA*, 10(1). <https://doi.org/10.35968/jh.v10i1.400>
- Sopiani, S., Senda, V. N., Muzzamil, M. F., & Anugrah, D. (2024). IMPLIKASI HUKUM KETIDAKTERPENUHAN SYARAT SUBJEKTIF DALAM PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN. *Letterlijk*, 1(2), 169–182.
- Syaifuddin, M. (2012). *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Mandar Maju.

- Syamsiah, D. (2021). Kajian Terkait Keabsahan Perjanjian E-commerce Bila Ditinjau dari Pasal 1320 Kuhperdata Tentang Syarat Sah Perjanjian. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(1), 327–332. <https://doi.org/10.47492/jip.v2i1.1443>
- Tampanguma, C. I. (2021). KEKUATAN HUKUM PEMBUKTIAN DALAM PERJANJIAN AKTA DIBAWAH TANGAN. *LEX PRIVATUM*, 9(11). <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/38368>
- Tiodor, P. C., Tjahyani, M., & Asmaniar. (2023). Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan. *Krisna Law: Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana*, 5(1), 27–39. <https://doi.org/10.37893/krisnalaw.v5i1.208>
- Umami, A. M., & Dudy, A. A. (2023). Realiasi Hukum Perjanjian Dalam Dinamika Hukum Di Indonesia. *Parhesia*, 1(2), 136–141. <https://doi.org/10.29303/parhesia.v1i2.3649>
- Vijayantera, I. W. A. (2020). KAJIAN HUKUM PERDATA TERHADAP PENGGUNAAN PERJANJIAN TIDAK TERTULIS DALAM KEGIATAN BISNIS. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 6(1), 115–125. <https://doi.org/10.23887/jkh.v6i1.23445>
- Yuanitasari, D., & Kusmayanti, H. (2020). PENGEMBANGAN HUKUM PERJANJIAN DALAM PELAKSANAAN ASAS ITIKAD BAIK PADA TAHAP PRA KONTRAKTUAL. *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(2), 292–304.