



**UNTAR**

**Kapita Selekta Hukum Bisnis**  
**KONTRAK**  
**HUKUM BISNIS**

**Dr. Ir. Anita Dewi A. Kolopaking, S.H., M.H.**

Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara  
Semester Ganjil – 2023/2024

# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

## A. TUJUAN PEMBELAJARAN

Diharapkan ada pada diri Mahasiswa/i yang mempelajari Hukum Bisnis, adalah :

1. Memiliki kemampuan menganalisis penggunaan konsep dasar pengaplikasian hukum dalam konteks bisnis dalam praktik ekonomi.
2. Memiliki kemampuan dan memahami fenomena hukum dari realita kotrak sebagai pintu gerbang hubungan bisnis.



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

## B. URAIAN MATERI

### 1. PENDAHULUAN

Dalam Hukum Indonesia konsep kontrak dicantumkan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Sekilas, apabila kita mendengar kata kontrak, kita langsung berpikir bahwa yang dimaksudkan adalah suatu perjanjian tertulis. Artinya, kontrak sudah dianggap sebagai suatu pengertian yang lebih sempit dari perjanjian. Dan apabila melihat berbagai tulisan, baik buku, makalah, maupun tulisan ilmiah lainnya, kesan ini tidaklah salah sebab penekanan kontrak selalu dianggap sebagai medianya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis.



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

Dalam pengertiannya yang luas kontrak adalah kesepakatan yang mendefinisikan hubungan antara dua pihak atau lebih. Dua orang yang saling mengucapkan sumpah perkawinan, sedang menjalin kontrak perkawinan; seseorang yang sedang memilih makanan di pasar menjalin kontrak untuk membeli makanan tersebut dalam jumlah tertentu. Kontrak tidak lain adalah perjanjian itu sendiri (tentunya perjanjian yang mengikat). Dalam Pasal 1233 KUH Perdata disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan dari :

- a. Perjanjian; dan
- b. Undang-undang



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

Kontrak dalam Hukum Indonesia, yaitu *Burgerlijk Wetboek (BW)* disebut *overeenkomst* yang apabila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia, berarti perjanjian. Salah satu sebab mengapa perjanjian oleh banyak orang tidak selalu dapat mempersamakan dengan kontrak adalah karena dalam pengertian perjanjian yang diberikan oleh Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kata "perjanjian dibuat secara tertulis". Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut, hanya menyebutkan sebagai suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

# I. Istilah dan Pengertian Hukum Kontrak

- Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *Contract*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *Overeenscomstrecht*.
- Dalam bahasa Indonesia istilah kontrak sama pengertiannya dengan perjanjian. Kedua istilah ini merupakan terjemahan dari “*contract*”, “*overeenkomst*” atau “*contract*”. Istilah kontrak lebih menunjukkan pada nuansa bisnis atau komersial dalam hubungan hukum yang dibentuk.



# Istilah dan Pengertian Hukum Kontrak

- Dengan demikian pembedaan dua istilah ini bukan pada bentuknya. Tidak tepat jika kontrak diartikan sebagai perjanjian yang dibuat secara tertulis, sebab kontrak pun bisa dibuat secara lisan.
- Dalam Pasal 1313 BW disebutkan bahwa perjanjian adalah : suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Batasan ini telah berubah dalam NBW. Pasal 213 Bab 5 Buku 6 NBW memberikan batasan sebagai berikut :

*"A contract in the sense of this title is a multilateral juridical act whereby one or more parties assume an obligation towards one or more the parties"*



# Definisi Perjanjian Pasal 1313 KUHPerdota

- Definisi Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdota adalah :
  1. Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian
  2. Tidak tampak asas konsensualisme, dan
  3. Bersifat dualisme.

Tidak jelas definisi ini disebabkan dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja. Maka yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu maka harus dicari dalam doktrin. Menurut doktrin lama yang disebut perjanjian adalah :

“Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

## a. Istilah Kontrak

Istilah kontrak dipakai dalam praktik bisnis selain istilah perjanjian dan persetujuan. Kerancuan akan istilah kontrak atau perjanjian masih sering diketemukan dalam praktek bisnis. Pelaku bisnis memahami bahwa kedua istilah antara perjanjian dan kontrak mempunyai pengertian yang berbeda. Mariam Darus Badruzaman, menganut pandangan yang menyatakan bahwa istilah kontrak dan perjanjian mempunyai pengertian yang sama.



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

Menurut pendapat sarjana asing Geoff Monahan dan David Barker mengenai bentuk dari kontrak yang sah bahwa;

*"A valid contract is a contract that the law will enforce and creates legal rights and obligations. A contract valid ab initio (from the beginning) contains all the three essential elements of formation:*

- a. agreement (offer and acceptance);*
- b. intention (to be bound by the agreement);*
- c. consideration (for example, the promise to pay for goods or services received).*



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

Berdasarkan pendapat tersebut, maka janji lebih menekankan pada aspek moral sebagai kekuatan mengikatnya, sedangkan pada kontrak ada pada aspek kekuatan memaksa jika tidak ditaati.

Subekti menganut pandangan bahwa istilah kontrak, memiliki pengertian yang lebih sempit, karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang dibuat secara tertulis, sedangkan suatu perjanjian yang dibuat secara tidak tertulis (lisan) tidak dapat disebut dengan istilah kontrak, melainkan perjanjian atau persetujuan. Subekti lebih menekankan perbedaan antara kontrak dengan perjanjian pada unsur bentuknya.



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

## b. Pengertian Kontrak

Istilah kontrak dalam *Oxford Learner's Pocket dictionary* dari bahasa Inggris, yakni "*contract*" yang bermakna perjanjian. Dalam bahasa Belanda kontrak dikenal dengan kata "*overeenkomst*", yang juga bermakna sama dengan kontrak yaitu perjanjian. Kontrak dapat disamaartikan dengan perjanjian, hal mendasar perbedaan pengertian kontrak dan perjanjian, yaitu kontrak merupakan suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis, sedangkan perjanjian merupakan semua bentuk hubungan antara dua pihak dimana pihak yang satu berjanji kepada pihak yang lain untuk melakukan sesuatu hal. Perjanjian tidak membedakan apakah perjanjian tersebut dibuat tertulis maupun tidak, sehingga kontrak dapat diartikan sebagai perjanjian secara sempit, yaitu hanya yang berbentuk tertulis. Hal ini memberikan arti bahwa kontrak dapat disamakan dengan perjanjian.



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

Menurut R. Setiawan Pengertian perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdara selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan itu perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut yaitu:

- 1) Perbuatan yang harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- 2) Menambahkan perkataan” saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

Beberapa definisi perjanjian di dalam literatur mengenai perjanjian yang dikemukakan oleh para sarjana hukum ternyata belum terdapat keseragaman mengenai definisi perjanjian.

Pengertian perjanjian menurut Hardijan Rusli adalah:

“Suatu janji atau saling janji yang mana bila janji atau janji-janji itu tidak dapat menuntut pemenuhan janji itu secara paksa atau menuntut ganti rugi.”

Menurut R. Subekti pengertian perjanjian yaitu :

“Suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.”

# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

Menurut Salim HS, Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya. Pada umumnya perjanjian tidak terkait pada suatu bentuk tertentu, dapat dilaksanakan secara lisan dan dibuat secara tertulis. Bentuk perjanjian tertulis dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila terjadi sengketa. Undang-undang memberikan bentuk terhadap beberapa perjanjian tertentu, dengan demikian apabila bentuk tersebut tidak diikuti, maka perjanjian yang dibuat tidaklah sah. Perjanjian menimbulkan suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan, dengan demikian perjanjian merupakan sumber dari perikatan yang terpenting di samping undang-undang.

# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

## 2. ASAS-ASAS HUKUM KONTRAK

Dalam hukum kontrak dikenal beberapa asas, di antaranya adalah sebagai berikut:

### a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligator.





# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

## *b. Asas Kebebasan Berkontrak (freedom of contract)*

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 BW bahwa semua perjanjian yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian. Maksud dari asas kebebasan berkontrak artinya para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- 1) Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak
- 2) Tidak dilarang oleh undang-undang
- 3) Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

Asas konsensualisme terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Hukum perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata bersifat dan berasas konsensualisme, kecuali ada beberapa perjanjian merupakan pengecualian dari asas tersebut, misalnya seperti perjanjian perdamaian, perjanjian perburuhan, dan perjanjian penghibahan. Kesemua perjanjian yang merupakan pengecualian tersebut, belum bersifat mengikat apabila tidak dilakukan secara tertulis.

# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

c. Asas Mengikatnya Kontrak ( *Pacta Sunt Servanda* )

Setiap orang yg membuat kontrak, dia terikat u/ memenuhi kontrak tsb karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yg hrs dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya UU. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yg menentukan bahwa semua perjanjian yg dibuat secara sah berlaku sebagai UU bg mrk yg membuatnya.



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

## d. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, suatu kontrak haruslah dilaksanakan dengan itikad baik (*goeder trouw, bona fide*). Rumusan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata tersebut mengindikasikan bahwa sebenarnya itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.



Lanjutan....

Itikad baik disyaratkan dalam hal pelaksanaan dari suatu kontrak, bukan pada pembuatan suatu kontrak. Sebab, unsur itikad baik dalam hal pembuatan suatu kontrak sudah dapat dicakup oleh unsur kausa yang legal dari Pasal 1320 KUH Perdata tersebut.

# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

- e. Akibat keadaan memaksa absolut (*force majeure*) :
- 1) Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata);
  - 2) Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH Perdata.

# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

3) Keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya, tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar. Keadaan memaksa ini tidak mengakibatkan beban risiko apapun, hanya masalah waktu pelaksanaan hak dan kewajiban kreditur dan debitur.



# HUKUM KONTRAK [PERJANJIAN]

- 4) Pernyataan menghentikan persetujuan (*opzegging*) yang dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak pada perjanjian yang bersifat sementara misalnya perjanjian kerja;
- 5) Putusan hakim;
- 6) Tujuan perjanjian telah tercapai;
- 7) Dengan persetujuan para pihak (*herroeping*).



# Unsur-unsur Perjanjian :

Unsur-unsur perjanjian menurut teori lama adalah sebagai berikut :

1. Adanya perbuatan hukum;
2. Persesuaian pernyataan kehendak dari beberapa orang;
3. Persesuaian kehendak harus dipublikasikan/dinyatakan;
4. Perbuatan hukum terjadi kerja sama antara dua orang atau lebih;
5. Pernyataan kehendak (*wilsverklaring*) yang sesuai harus saling bergantung satu sama lain;
6. Kehendak ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum;
7. Akibat hukum itu untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbal balik, dan
8. Persesuaian kehendak harus dengan mengingat peraturan perundang-undangan.



# Unsur-unsur Perjanjian :

Menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah:

“ Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”

Ada 3 tahap dalam membuat perjanjian. Menurut teori baru yaitu:

1. Tahap *procontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
2. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
3. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

# Pendapat Ahli

Charless L. Knapp & Nathan M. Crystal mengatakan contract is:

*An agreement between two or more persons not merely a shared belief, but common understanding as to something that is to be done in the future by one or both of them*

Artinya : kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih tidak hanya memberikan kepercayaan, tetapi secara bersama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka.

# Unsur-Unsur Kontrak Menurut Charless L. Knapp & Nathan M. Crystal

Ada 3 (tiga) unsur kontrak, yaitu:

1. *The agreement fact between the parties* (adanya kesepakatan tentang fakta antara kedua belah pihak)
2. *The agreement as writen* (persetujuan dibuat secara tertulis)
3. *The set of rights and duties created by (1) and (2)* (adanya orang yang berhak dan berkewajiban untuk membuat: (1) kesepakatan dan (2) persetujuan tertulis)

# Definisi Kontrak

- Dalam Black's Law Dictionary, yang diartikan dengan contract adalah :

*"an agreement between two or more person which creates an obligation to do or not to do paraticular thing"*

artinya kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, dimana menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian. (Black's Law Dictionary, 1979:291)

Inti definisi yang tercantum dalam Black's Law Dictionary bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian.

# Pendapat Ahli

Menurut Salim HS bahwa kontrak atau perjanjian merupakan :

“Hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”.

# Unsur-unsurnya :

- Unsur-unsur yang tercantum definisi yang terakhir ini adalah sebagai berikut :
  1. Adanya hubungan hukum  
hubungan hukum merupakan hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.
  2. Adanya subjek hukum  
Subjek hukum, yaitu pendukung hak dan kewajiban.
  3. Adanya prestasi  
Prestasi terdiri atas melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.
  4. Di bidang harta kekayaan.

## II. Sumber Hukum Kontrak

- Sumber hukum kontrak dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu : sumber hukum materiil dan sumber hukum formal.
- Sumber hukum materiil adalah tempat dari mana materi hukum itu diambil. Sumber hukum materiil ini merupakan faktor yang membantu pembentukan hukum, misalnya hubungan sosial, kekuatan politik, situasi sosial ekonomi, tradisi (pandangan keagamaan dan kesusilaan), hasil penelitian ilmiah, perkembangan internasional, dan keadaan geografis.
- Sumber hukum formal merupakan tempat memperoleh kekuatan hukum. Ini berkaitan dengan bentuk atau cara yang menyebabkan peraturan hukum formal ini berlaku. Yang diakui umum sebagai hukum formil ialah undang-undang, perjanjian antarnegara, yurisprudensi dan kebiasaan. Keempat hukum formil ini juga merupakan sumber hukum kontrak.





# III. Sumber Hukum Kontrak Dalam Civil Law

Sumber hukum kontrak berasal dari Undang-undang yang merupakan sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah dengan persetujuan DPR.

Sumber hukum kontrak yang berasal dari UU adalah sebagai berikut :

a. *Algemene Bepalingen van Wetgeving* (AB)

AB merupakan ketentuan-ketentuan Umum Pemerintah Hindia Belanda yang diberlakukan di Indonesia. AB diatur dalam Stb. 1847 Nomor 23, dan diumumkan secara resmi pada tanggal 30 April 1987. AB terdiri dari 37 pasal.

b. KUH Perdata

KUH Perdata merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang berasal dari produk Pemerintah Hindia Belanda, yang diundangkan dengan Maklumat tanggal 30 April 1987, Stb. 1847, Nomor 23, sedangkan di Indonesia diumumkan dalam Stb. 1848. Berlakunya KUH Perdata berdasarkan pada asas konkordasi. Sedangkan ketentuan hukum yang mengatur tentang hukum kontrak diatur dalam Buku III KUH Perdata.

# Sumber Hukum Kontrak Dalam Civil Law

- c. KUH Dagang
- d. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. Undang-undang ini terdiri atas 11 bab dan 53 Pasal. Hal-hal yang diatur dalam undang-undang itu meliputi ketentuan umum, asas dan tujuan, perjanjian yang dilarang, kegiatan yang dilarang, posisi dominan, komisi pengawas persaingan usaha, tata cara penanganan perkara dan sanksi;
- e. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi  
Di dalam Undang-undang ini ada dua pasal yang mengatur tentang kontrak, yaitu Pasal 1 ayat (5) dan Pasal 22 UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi. Yang diartikan dengan kontrak kerja kontruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara penggunaan jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan kontruksi (Pasal 1 ayat (5) UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi)

# Sumber Hukum Kontrak Lainnya

- f. Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Undang-undang ini terdiri atas 11 bab dan 82 pasal. Pasal-pasal yang erat kaitannya dengan hukum kontrak adalah Pasal 1 ayat (3) tentang pengertian perjanjian arbitrase, Pasal 2 tentang persyaratan dalam penyelesaian sengketa arbitrase, dan Pasal 7 s.d. Pasal 11 tentang syarat arbitrase
- g. Undang-undang nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional.

Undang-undang ini terdiri atas 7 bab dan 22 pasal. Hal-hal yang diatur dalam undang-undang ini adalah ketentuan umum, pembuatan perjanjian internasional, pengesahan dari perjanjian internasional, pemberlakuan dari perjanjian internasional, penyimpangan dari perjanjian internasional, dan pengakhiran dari perjanjian internasional;



# Sumber Hukum Kontrak Lainnya

- Traktat adalah suatu perjanjian yang dibuat antara dua negara atau lebih dalam bidang keperdataan, khususnya kontrak. Ini terutama, erat kaitannya dengan perjanjian internasional. Contohnya perjanjian bagi hasil yang dibuat antara Pemerintah Indonesia dengan PT Freeport Indonesia Company tentang perjanjian bagi hasil tembaga dan emas.
- Yurisprudensi atau putusan pengadilan merupakan produk yudikatif, yang berisi kaidah atau peraturan hukum yang mengikat pihak-pihak yang berperkara, terutama dalam perkara perdata. Contohnya, putusan HR 1919 tentang pengertian perbuatan melawan hukum tidak dianut arti luas, tetapi arti sempit. Putusan HR 1919 ini dijadikan pedoman oleh para hakim di Indonesia dalam memutuskan sengketa perbuatan melawan hukum.



# IV. DASAR HUKUM KONTRAK

Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut :

## 1. Kesepakatan

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, baik dengan tertulis maupun secara tidak tertulis.

## 2. Kecakapan

Kecakapan adalah kemampuan menurut hukum untuk melakukan perbuatan hukum (perjanjian). Kecakapan ini ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah.

## IV. DASAR HUKUM KONTRAK

### 3. Suatu Hal Tertentu

Mengenai hal tertentu, sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian ini menerangkan tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu.

### 4. Suatu Sebab yang halal

Kata halal di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut di atas harus terpenuhi, jika tidak maka perjanjian itu dapat batal demi hukum

# Kebebasan Berkontrak

Dalam hukum kontrak dikenal banyak asas, di antaranya sebagai berikut :

## 1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menjelaskan bahwa lahirnya perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan yang menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Dengan demikian, apabila kesepakatan telah tercapai antara para pihak, maka lahirlah suatu perjanjian, walaupun perjanjian tersebut tidak langsung dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya suatu kesepakatan menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka yang membuat suatu kesepakatan atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat abligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut. Asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual.

## 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian.

# Kebebasan Berkontrak

## 3. Asas Mengikatnya Kontrak (*Pacta Sunt Servanda*)

Setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang, sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

## 4. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.. Walaupun iktikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum iktikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.



# V. FUNGSI KONTRAK

- Fungsi kontrak dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- a. Fungsi yuridis

fungsi yuridis kontrak adalah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

- b. Fungsi Ekonomis

fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi

## VI. KONTRAK SEBAGAI DASAR PERJANJIAN

- Di dalam Buku III KUH Perdata dikenal empat asas penting yang bersifat universal, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik dan asas konsensualisme. Tiga asas yang pertama (kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda* dan itikad baik) dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.



# Dasar Perjanjian kontrak

- Asas konsensualisme mengandung arti “kemauan” (*will*) dan terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa :

“Supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang.”



# VII. PENAFSIRAN DALAM KONTRAK

- Penafsiran dalam kontrak diatur dalam Pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUH Perdata. Pada dasarnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dapat dimengerti dan dipahami isinya. Namun, dalam kenyataan banyak kontrak yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak.
- isi perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu
  - (1) Kata-katanya jelas, dan
  - (2) Kata-katanya tidak jelas, sehingga menimbulkan bermacam-macam penafsiran



# Lanjutan....

Untuk melakukan penafsiran haruslah dilihat pada beberapa aspek, yaitu:

1. Jika kata-katanya dalam kontrak memberikan berbagai penafsiran maka harus diselidiki maksud para pihak yang membuat perjanjian ( Pasal 1343 KUH perdata);
2. Jika suatu janji memberikan berbagai penafsiran maka harus diselidiki pengertian yang memungkinkan perjanjian itu dapat dilaksanakan (Pasal 1344 KUH Perdata);
3. Jika kata-kata dalam perjanjian diberikan dua macam pengertian maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian (Pasal 1345 KUH perdata). Apabila terjadi keragu-raguan, maka harus ditafsirkan menurut kebiasaan dalam negeri atau di tempat dibuatnya perjanjian (Pasal 1346 KUH Perdata);
4. Jika ada keragu-raguan, perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang meminta diperjanjikan sesuatu hal, dan untuk keuntungan orang yang mengikatkan dirinya untuk itu (Pasal 1349 KUH Perdata).



# Lanjutan....

- Di dalam hukum Anglo-Amerika, dikenal juga adanya interpretasi terhadap substansi kontrak, sebagaimana dikemukakan berikut ini.
  1. Perjanjian tertulis akan ditafsirkan gramatikal. Aturan ini berkaitan dengan *plain meaning rule*, artinya kata-kata yang jelas dalam perjanjian tidak boleh disimpangi melalui interpretasi.
  2. Hakim akan cenderung menafsirkan suatu klausula sedemikian rupa sehingga paling tidak mempunyai suatu efek.
  3. Hakim akan menilai seluruh dokumen yang bersangkutan, jadi harus melakukan penafsiran sistematis.
  4. Hakim akan selalu cenderung melakukan Penafsiran restriktif sedemikian rupa sehingga kata-kata umum yang disertai contoh yang spesifik akan diberinya arti yang cocok dengan contoh-contoh diberikan.



# Lanjutan....

5. Efek restriktif juga disebabkan oleh penafsiran *contra proferentum* juga dirumuskan dalam Pasal 1349 KUH Perdata bahwa suatu ketentuan yang meragukan harus ditafsirkan atas kerugian pihak yang meminta diperjanjikannya sesuatu. Aturan ini penting dalam penafsiran klausula-klausula eksonerasi.
6. Sifat restriktif juga terdapat dalam aturan yang menentukan bahwa klausula yang tegas dalam kontrak dapat mencegah hakim untuk menerima *implied term*. Aturan ini berlandaskan pada pemikiran bahwa para pihak yang telah mengatur hal tertentu, haruslah dianggap telah mengatur secara lengkap, sehingga tidak ada peluang untuk menafsirkan adanya *implied term* (penegertian secara tidak langsung).
7. Juga suatu padanan yang murni dalam penafsiran *a contraio* dapat ditemukan dalam hukum Anglo-Amerika. Misalnya, apa yang dinamakan *distinction* yang dibuat oleh hakim untuk meniadakan pengaruh *precedent*. Dapat dianggap sebagai suatu penafsiran *a contratio* (dalam Djasadin Saragih, 1993: 13-14).  
Dengan demikian, para hakim atau para pihak haruslah memperhatikan tentang cara -cara untuk melakukan penafsiran terhadap substansi kontrak.



# VIII. PARA PIHAK SEBAGAI SUBYEK HUKUM DI DALAM KONTRAK

- Di dalam KUH Perdata pihak-pihak dalam perjanjian dapat dibedakan dalam tiga golongan sebagaimana ditetapkan dalam pasal-pasal berikut:
  1. Pasal 1315 jo. Pasal 1340 KUH Perdata, yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
  2. Pasal 1318 KUH Perdata yang menetapkan para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya sebagai akibat peralihan berdasarkan atas hak khusus. Pihak ketiga yang telah menyatakan kehendaknya atau kemauannya untuk mempergunakannya. (Pasal 1317 KUH Perdata)
- ❑ Para pihak yang mengikatkan diri tersebut adalah subjek hukum perdata.
- ❑ Menurut Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, subjek hukum yang dimaksudkan adalah setiap yang menjadi pendukung hak dan kewajiban yang terdiri dari pribadi kodrati, pribadi hukum dan pejabat atau tokoh, sementara *Black's Law Dictionary* memberikan pengertian tentang "persona" (person) adalah (1) manusia; (2) badan (seperti perusahaan) yang diakui hukum mempunyai hak dan kewajiban manusia; dan (3) badan yang hidup dari manusia.





# Lanjutan....

- Menurut John Salmond yang dikutip dalam *Black's Law Dictionary* memberikan pengertian bahwa dari teori hukum, "persona" adalah setiap pribadi yang mampu mempunyai hak dan kewajiban. Sesuatu yang mampu adalah "persona", apakah dia manusia atau bukan, yang tidak mampu bukanlah "persona", meskipun dia manusia. Persona adalah yang substansinya memiliki hak dan kewajiban. Hanya dengan cara seperti ini persona memiliki arti dalam hukum, dan ini merupakan pandangan yang eksklusif di mana kepribadian (*personality*) mendapatkan pengakuan hukum.



# Lanjutan ....

- Dari uraian tersebut menjadi jelas bahwa subjek hukum dalam perjanjian perdata dapat berupa perorangan atau badan hukum. (definisi dan kewenangannya) diatur dalam Pasal 1653 sampai dengan Pasal 1665 KUHPerdata. Dalam Pasal 1653 KUHPerdata dinyatakan sebagai berikut :

“Selain perseroan perdata sejati, perhimpunan orang-orang sebagai badan hukum juga diakui undang-undang, entah badan hukum itu diadakan oleh kekuatan umum atau diakuinya sebagai demikian, entah pula badan hukum itu diterima sebagai yang diperkenankan atau telah didirikan untuk suatu maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang atau kesusilaan”.



# Lanjutan....

- Pasal 1654 KUH Perdata menegaskan kewenangan badan hukum untuk melakukan perbuatan-perbuatan perdata sebagai berikut :

“Para pengurus badan hukum yang berdiri dengan sah, begitu pula orang-orang swasta, berkuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan perdata, tanpa mengurangi perundang-undangan yang mengubah kekuasaan itu, membatasi atau menundukannya kepada tata cara tertentu”.
- Lebih lanjut, Pasal 1655 KUH Perdata menetapkan kewenangan pengurus badan hukum sebagai berikut :

“Para pengurus badan hukum, bila tidak ditentukan lain akta pendiriannya, dalam surat perjanjian atau dalam reglemen, berkuasa untuk bertindak demi dan atas nama badan hukum itu kepada pihak ketiga atau sebaliknya dan untuk bertindak dalam sidang pengadilan, baik sebagai penggugat maupun sebagai tergugat”.



# IX. ASAS-ASAS HUKUM KONTRAK DAN PENERAPANNYA

- Di dalam Buku III KUH Perdata dikenal 4 (empat) asas penting yang bersifat universal, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik dan asas konsensualisme. Tiga asas yang pertama (kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda* dan itikad baik) dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :
  - “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
  - Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.
  - Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.



# X. JENIS-JENIS KONTRAK

## 1. Kontrak Menurut Sumber Hukumnya

(Sudikno Mertokusumo, 1987: 11)

Membagi jenis perjanjian (kontrak) menjadi lima macam, yaitu

1. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;
2. Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;
3. Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
4. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;
5. Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publieckrechtelijke overeenkomst*.



# Kontrak Menurut Namanya

## 2. Kontrak Menurut Namanya

Di dalam Pasal 1319 KUH Perdata dan artikel 1355 NBW hanya disebutkan dua macam kontrak menurut namanya, yaitu :

1. kontrak nominaat (bernama) adalah kontrak yang dikenal dalam KUH Perdata. Yang termasuk dalam kontrak nominaat adalah jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam-meminjam, pemberian kuasa, penanggung utang, perdamaian, dan lain-lain.
2. Sedangkan kontrak Inominaat adalah kontrak yang timbul, tumbuh, dan berkembang dalam masyarakat. Jenis kontrak ini belum dikenal dalam KUH Perdata. Yang termasuk dalam kontrak innominaat adalah *leasing*, beli sewa, *franchise*, kontrak rahim, *joint venture*, kontrak karya, keagenan, *production sharing*, dan lain-lain.

# Kontrak bernama atau tidak bernama dan kontrak campuran :

- Vollmar mengemukakan kontrak jenis yang ketiga antara bernama dan tidak bernama, yaitu kontrak atau perjanjian yang tidak hanya diliputi oleh ajaran umum (tentang perjanjian) sebagaimana yang terdapat dalam titel I, II, dan IV, karena kekhilafan, titel yang terakhir ini (titel IV) tidak disebut oleh Pasal 1355 NBW, tetapi terdapat hal mana juga ada ketentuan-ketentuan khusus untuk sebagian menyimpang dari ketentuan umum.
- Contoh kontrak campuran, pengusaha sewa rumah penginapan (hotel) menyewakan kamar-kamar (sewa-menyewa), tetapi juga menyediakan makanan (jual beli), dan menyediakan pelayanan (perjanjian untuk melakukan jasa-jasa).
- Kontrak campuran disebut juga dengan *contractus sui generis*, yaitu ketentuan-ketentuan yang mengenai perjanjian khusus paling banter dapat diterapkan secara analogi (Arrest HR 10 Desember 1936) atau orang menerapkan teori absorpsi (*absorptietheorie*), artinya diterapkanlah peraturan perundang-undangan dari perjanjian, dalam peristiwa yang terjadi merupakan peristiwa yang paling menonjol (HR, 12 April 1935), sedangkan dalam tahun 1947 Hoge Raad menyatakan diri (HR, 21 Februari 1947) secara tegas sebagai penganut teori kombinasi.



# Kontrak Menurut Bentuknya

## 3. Kontrak Menurut Bentuknya

- kontrak menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu kontrak lisan dan tertulis. Kontrak lisan adalah kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUH Perdata).
- Kontrak tertulis merupakan kontrak yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Hal ini dapat kita lihat pada perjanjian hibah yang harus dilakukan dengan akta Notaris (Pasal 1682 KUH Perdata). Kontrak ini dibagi menjadi dua macam, yaitu dalam bentuk akta di bawah tangan dan akta notaris. Akta di bawah tangan adalah akta yang cukup dibuat dan ditandatangani oleh para notaris. Akta yang dibuat oleh Notaris itu merupakan akta pejabat. Contohnya, berita acara Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam sebuah PT. Akta yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta yang dibuat oleh para pihak di hadapan notaris. Di samping itu, dikenal juga pembagian menurut bentuknya yang lain, yaitu perjanjian standar. Perjanjian standar merupakan perjanjian yang telah dituangkan dalam bentuk formulir.





# Kontrak Timbal Balik

## 4. Kontrak Timbal Balik

- Kontrak timbal balik merupakan perjanjian yang dilakukan para pihak menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual beli dan sewa-menyewa.
- Perjanjian timbal balik ini dibagi menjadi dua macam, yaitu :
  - a. Kontrak timbal balik tidak sempurna menimbulkan kewajiban pokok bagi satu pihak, sedangkan lainnya wajib melakukan sesuatu, Di sini tampak ada prestasi-prestasi yang seimbang satu sama lain. Misalnya, si penerima pesan senantiasa berkewajiban untuk melaksanakan pesan yang dikenakan atas pundaknya oleh orang pemberi pesan. Apabila si penerima pesan dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut telah mengeluarkan biaya-biaya atau olehnya telah diperjanjikan upah, maka pemberi pesan harus menggantinya.
  - b. Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya bagi satu pihak. Tipe perjanjian ini adalah perjanjian pinjam mengganti.



# Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Berdasarkan Sifatnya

## 5. Perjanjian Cuma-Cuma atau dengan Alas Hak yang Membebani

- Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya. Perjanjian Cuma-Cuma merupakan perjanjian, yang menurut hukum hanyalah menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani merupakan perjanjian, di samping prestasi pihak yang satu senantiasa ada prestasi (kontra) dari pihak lain, yang menurut hukum saling berkaitan. Misalnya, A menjanjikan kepada B suatu jumlah tertentu, jika B menyerahkan sebuah benda tertentu pula kepada A.

## 6. Perjanjian Berdasarkan Sifatnya

- Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu :
  - a. Perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) adalah suatu perjanjian, yang ditimbulkan hak kebendaan, diubah atau dilenyapkan. Hal demikian untuk memenuhi perikatan. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik.
  - b. Perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.



# Perjanjian dari Aspek Larangannya

- Di samping itu, dikenal juga jenis perjanjian dari sifatnya, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang utama, yaitu perjanjian pinjam-meminjam uang, baik kepada individu maupun pada lembaga perbankan. Sedangkan perjanjian *accessoir* merupakan perjanjian tambahan, seperti perjanjian pemebebanan hak tanggungan atau fidusia.

## 7. Perjanjian Dari Aspek Larangannya

Penggolongan perjanjian berdasarkan larangannya merupakan penggolongan perjanjian dari aspek tidak diperkenalkannya para pihak untuk membuat perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Ini disebabkan perjanjian itu mengandung praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat.

- Di dalam UU Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha tidak Sehat, perjanjian yang dilarang dibagi menjadi 13 (tiga belas) jenis, sebagaimana disajikan berikut :

1. Perjanjian oligopoli, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lainnya untuk secara bersama melakukan penguasaan produksi dan atau pemasaran barang atau jasa. Perjanjian ini dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan tidak sehat.



# Perjanjian dari Aspek Larangannya

2. Perjanjian penetapan harga, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya untuk menetapkan harga atas suatu barang dan atau jasa yang harus dibayar oleh konsumen atau pelanggan pada pasar yang bersangkutan sama. Pengecualian ketentuan ini adalah :
  - Suatu perjanjian yang dibuat usaha patungan, dan
  - Suatu perjanjian yang didasarkan pada undang-undang yang berlaku.
3. Perjanjian dengan harga berbeda, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku-pelaku usaha yang mengakibatkan pembeli yang satu harus membayar dengan harga berbeda dari harga yang harus dibayar oleh pembeli lain untuk barang atau jasa yang berbeda.
4. Perjanjian dengan harga di bawah harga pasar, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya untuk menetapkan harga yang berada di bawah harga pasar, perjanjian ini dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat.
5. Perjanjian yang memuat persyaratan, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lainnya yang memuat persyaratan bahwa penerima barang dan atau jasa tidak akan menjual atau memasok kembali barang dan atau jasa yang diterimanya. Tindakan itu dilakukan dengan harga yang lebih rendah daripada harga yang telah diperjanjikan sehingga dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat.



# Perjanjian dari aspek larangannya

6. Perjanjian pembagian wilayah, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya yang bertujuan untuk membagi wilayah pemasaran atau alokasi pasar terhadap barang dan atau jasa. Perjanjian ini dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan tidak sehat.
7. Perjanjian pemboikotan, yaitu suatu perjanjian yang dilarang, yang dibuat pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya untuk menghalangi pelaku usaha lain untuk melakukan usaha yang sama, baik untuk tujuan pasar dalam negeri maupun luar negeri.
8. Perjanjian kartel, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya, yang dimaksud untuk mempengaruhi harga dengan mengatur produksi dan atau pemasaran suatu barang dan atau jasa, yang dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan tidak sehat.
9. Perjanjian *trust*, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lain untuk melakukan kerja sama dengan membentuk gabungan perusahaan atau perseroan yang lebih besar, dengan tetap menjaga dan mempertahankan kelangsungan hidup masing-masing perseroan anggotanya. Perjanjian ini bertujuan mengontrol produksi dan atau pemasaran atas barang dan jasa, sehingga dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan tidak sehat.



# Perjanjian dari aspek larangannya

10. Perjanjian oligopsoni, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lain yang bertujuan untuk secara bersama-sama menguasai pembelian atau penerimaan pasokan agar dapat mengendalikan harga atas barang dan atau jasa dalam pasar yang bersangkutan. Perjanjian ini dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat.
11. Perjanjian integrasi vertikal, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lain, yang bertujuan untuk menguasai produksi sejumlah produk yang termasuk dalam rangkaian produksi barang dan/atau jasa tertentu. Setiap rangkaian produksi itu merupakan hasil pengolahan atau proses lanjutan, baik dalam satu rangkaian langsung maupun tidak langsung yang dapat mengakibatkan terjadinya persaingan usaha tidak sehat dan atau merugikan masyarakat.
12. Perjanjian tertutup, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lain yang memuat persyaratan bahwa pihak yang menerima tersebut kepada pihak dan atau pada tempat tertentu.
13. Perjanjian dengan pihak luar negeri, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pihak lainnya di luar negeri yang memuat ketentuan yang dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan tidak sehat.



# Hukum Kontrak Amerika, Perjanjian menurut Metodenya

- Hukum Kontrak Amerika dikenal pula perjanjian yang didasarkan pada metodenya (*Black Laws Dictionary*, 1979:292). Pembagian ini didasarkan pada suatu cara (metode) untuk menentukan kesepakatan dan tindakan simbolik lainnya dalam pelaksanaan perjanjian. Perjanjian menurut metodenya dibagi menjadi tiga macam, sebagaimana disajikan berikut :
  1. Perjanjian Pasti (*certain*) dan penuh risiko/berbahaya (*hasardoz*). Perjanjian pasti (khusus) dilakukakan tergantung dari kemauan para pihak atau kapan suatu kegiatan dilakukakan. Perjanjian ini dilakukan setelah ada kesepakatan para pihak. Perjanjian penuh risiko, yaitu perjanjian yang dilakukan tanpa adanya kemauan dan pembicaraan yang khusus sebelumnya.
  2. Perjanjian komutatif dan berdiri sendiri. Perjanjian komutatif dilakukan tergantungnya dari apa yang dilakukan, diberikan, atau setelah ada perjanjian sebelumnya dengan para pihak. Sedangkan perjanjian berdiri sendiri, dilakukan setelah ada tindakan saling pengertian dan pertimbangan sebelumnya.



# Perjanjian menurut Metodenya :

## 3. Perjanjian konsensual dan nyata

Perjanjian konsensual adalah suatu perjanjian yang dilakukan atas dasar persetujuan bersama antara para pihak, tanpa formalitas lain atau tindakan simbolik yang menjelaskan secara detail tentang tanggung jawab tersebut. Sedangkan perjanjian nyata adalah suatu perjanjian yang dapat dilaksanakan secara nyata oleh para pihak.

- Dari berbagai jenis perjanjian yang dipaparkan di atas maka jenis atau pembagian yang paling asasi adalah pembagian berdasarkan namanya, yaitu kontrak nominaat dan innominaat. Dari kedua perjanjian ini maka lahirlah perjanjian-perjanjian jenis lainnya, seperti segi tiga bentuknya, sumbernya, maupun dari aspek hak dan kewajiban. Misalnya, perjanjian jual beli maka lahirlah perjanjian konsensual, perjanjian obligatoir, dan lain-lain.





# X. BIAYA DALAM PEMBUATAN KONTRAK

- Pada dasarnya setiap pembuatan perjanjian memerlukan biaya. Biaya-biaya itu meliputi:
  1. Biaya penelitian meliputi biaya penentuan hak milik yang diinginkan dan biaya penentuan bernegosiasi;
  2. Biaya negosiasi, yang meliputi biaya penyiapan, biaya penulisan kontrak, dan biaya tawar-menawar dalam uraian yang rinci;
  3. Biaya monitoring, yaitu biaya penyelidikan tentang objek;
  4. Biaya pelaksanaan, meliputi biaya persidangan dan arbitrase;
  5. Biaya kekeliruan hukum, yang merupakan biaya sosial. Biaya ini akan muncul apabila Hakim membuat kesalahan dalam memutus suatu kasus. Hal ini akan membuat kesalahan pada kasus-kasus berikutnya.



# XI. KETENTUAN-KETENTUAN UMUM DALAM HUKUM KONTRAK

## A. Somasi

- somasi merupakan terjemahan dari *ingebrekestelling* yang berarti pernyataan lalai. Diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata dan Pasal 1243 KUH Perdata. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Somasi timbul disebabkan debitur tidak memenuhi prestasinya, sesuai dengan yang diperjanjikan. Ada tiga cara terjadinya somasi itu, yaitu :
  - a. Debitur melaksanakan prestasi yang keliru, misalnya kreditur menerima sekeranjang jambu seharusnya sekeranjang apel;
  - b. Debitur tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan. Tidak memenuhi prestasi dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kelambatan melaksanakan prestasi dan sama sekali tidak memberikan prestasi. Penyebab tidak melaksanakan prestasi sama karena prestasi tidak mungkin dilaksanakan atau karena debitur terang-terangan menolak memberikan prestasi.
  - c. Prestasi yang dilaksanakan oleh debitur tidak lagi berguna bagi kreditur setelah lewat waktu yang diperjanjikan.



# Isi Somasi

- Bentuk dan Isi Somasi

Dari telaahan berbagai ketentuan tentang somasi, tampaklah bahwa bentuk somasi yang harus disampaikan kreditur kepada debitur adalah dalam bentuk surat perintah atau sebuah akta yang sejenis.

- Peristiwa-peristiwa yang Tidak Memerlukan Somasi

Ada lima macam peristiwa yang tidak mensyaratkan pernyataan lalai, sebagaimana dikemukakan berikut ini (Niewenhuis, 1988).

a) Debitur menolak pemenuhan.

Seorang Kreditur tidak perlu mengajukan somasi apabila debitur menolak pemenuhan prestasinya, sehingga kreditur boleh berpendirian bahwa dalam sikap penolakan demikian suatu somasi tidak akan menimbulkan suatu perubahan (HR 1-2-1957)

b) Debitur mengakui kelalaiannya.

Pengakuan demikian dapat terjadi secara tegas, akan tetapi juga secara implisit (diam-diam), misalnya dengan menawarkan ganti rugi.

# Isi Somasi

- c. Pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan.  
Debitur lalai tanpa adanya somasi, apabila prestasi (di luar peristiwa *overmacht*) tidak mungkin dilakukan, misalnya karena debitur kehilangan barang yang harus diserahkan atau barang tersebut musnah. Tidak perlunya pernyataan lalai dalam hal ini sudah jelas dari sifatnya (somasi untuk pemenuhan prestasi).
- d. Pemenuhan tidak berarti lagi (*zinloos*)  
Tidak diperlukannya somasi, apabila kewajiban debitur untuk memberikan atau melakukan, hanya dapat diberikan atau dilakukan dalam batas waktu tertentu, yang dibiarkan lampau. Contoh klasik, kewajiban untuk menyerahkan pakaian pengantin atau peti mati. Penyerahan kedua barang tersebut setelah perkawinan atau setelah pemakaman tidak ada artinya lagi.
- e. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.
- Kelima cara itu tidak perlu dilakukan somasi oleh kreditur kepada debitur. Debitur dapat langsung dinyatakan wanprestasi.



# B. WANPRESTASI

## 1. Pengertian Wanprestasi

- ❑ Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Dalam *restatement of the law of contracts* (Amerika Serikat), wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi dua macam, yaitu *total breaches* dan *partial breaches*. *Total breaches* artinya melaksanakan kontrak tidak mungkin dilaksanakan, sedangkan *partial breaches* artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan.
- ❑ Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.



# Akibat wanprestasi

## 2. Akibat Adanya Wanprestasi

- Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut.

### a. Perikatan tetap ada.

Kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, Kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan Kreditur akan mendapat Keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

### b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada Kreditur (Pasal 1243 KUH Perdata)

c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, Kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUH perdata.



# Tuntutan atas Dasar Wanprestasi

## 3. Tuntutan atas Dasar Wanprestasi

- Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi hal-hal sebagai berikut :
  - a. Kreditur dapat meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur.
  - b. Kreditur dapat menuntut prestasi disertai ganti rugi kepada debitur ( Pasal 1267 KUH Perdata).
  - c. Kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan (HR 1 November 1918).
  - d. Kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian.
  - e. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur. Ganti rugi itu berupa pembayaran uang denda.



# Sanksi Wanprestasi

- Di dalam hukum kontrak Amerika, sanksi utama terhadap *breach of contract* adalah pembayaran *compensation* (ganti rugi), yang terdiri atas *cost* (biaya) and *damages* (ganti rugi), serta tuntutan pembatalan perjanjian (*rescission*).
- Akibat kelalaian kreditur yang dapat dipertanggungjawabkan, yaitu:
  - a. Debitur berada dalam keadaan memaksa;
  - b. Beban risiko beralih untuk kerugian kreditur, dan dengan demikian debitur hanya bertanggung jawab atas wanprestasi dalam hal ada kesengajaan atau kesalahan besar lainnya;
  - c. Kreditur tetap diwajibkan memberi prestasi balasan (Pasal 1602 KUH perdata).





# C. GANTI RUGI

- Ada dua sebab timbulnya ganti rugi yaitu :
  - Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUH perdata, yang dimulai dari Pasal 124 KUH perdata s.d. Pasal 1252 KUH perdata
  - Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.
- Ganti Rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya kesalahan, bukan karena adanya perjanjian.
- Ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur. Misalnya, A berjanji akan mengirimkan barang kepada B pada tanggal 10 Januari 1996. Akan tetapi, pada tanggal yang telah ditentukan, A belum juga mengirimkan barang tersebut kepada B. Supaya B dapat menuntut ganti rugi karena keterlambatan tersebut, maka B harus memberikan peringatan (somasi) kepada A, minimal tiga kali.



# Sanksi Wanprestasi

- Di dalam hukum *Common Law*, jika terjadi wanprestasi (*breach of contract*), maka kreditur dapat menggugat debitur untuk membayar ganti rugi (*damages*), dan bukan pemenuhan prestasi (*performance*). Akan tetapi dalam perkembangannya, adanya kebutuhan akan gugatan pemenuhan prestasi yang lebih umum, akhirnya dimungkinkan berdasarkan *equity*, di samping *legal remedy* (ganti rugi), ada *equitable remedy* (pemenuhan prestasi). Di samping kedua gugatan tersebut, dalam hukum Anglo-Amerika tidak dibutuhkan suatu gugatan khusus untuk pembubaran karena dapat dilakukan *repudiation* (penolakan kontrak sejauh dimungkinkan) tanpa campur tangan hakim (dalam Djasadin Saragih, 1993: 18).
- Tidak setiap *breach of contract* (wanprestasi) menimbulkan hak membubarkan perjanjian karena terbatas pada pelanggaran (*breach*) yang berat (substansial).
- 



# Ganti Rugi

- Ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur adalah sebagai berikut :
  1. Kerugian yang telah dideritanya, yaitu berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian.
  2. Keuntungan yang sedianya akan diperoleh (Pasal 1246 KUH Perdata), ini ditujukan kepada bunga-bunga.

# D. KEADAAN MEMAKSA

## 1. Dasar Hukum dan Pengertian Keadaan Memaksa

- *Overmacht* (keadaan memaksa) dapat dilihat dan dibaca dalam Pasal 1244 KUH Perdata dan Pasal 1245 KUH Perdata.
- Pasal 1244 KUH Perdata berbunyi: “ Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya.
- Selanjutnya dalam Pasal 1245 KUH Perdata yang berbunyi: “Tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang olehnya.”
- Ketentuan ini memberikan kelonggaran kepada debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian, dan bunga kepada kreditur, oleh karena suatu keadaan yang berada di luar kekuasannya.



# 3 hal Debitur Tidak Melakukan Ganti Rugi :

- Ada tiga hal yang menyebabkan debitur tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga, yaitu :
  1. Adanya suatu hal yang tak terduga sebelumnya, atau
  2. Terjadinya secara kebetulan, dan atau
  3. Keadaan memaksa.
- Yang diartikan dengan keadaan memaksa adalah suatu keadaan di mana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur, yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasannya. Misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar, dan lain-lain.



# Macam Keadaan Memaksa

- Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu
  1. Keadaan memaksa absolut adalah suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar. Contohnya, si A ingin membayar utangnya pada si B. Namun tiba-tiba pada saat si A ingin melakukan pembayaran utang, terjadi gempa bumi. Maka A sama sekali tidak dapat membayar utangnya pada B.
  2. Keadaan memaksa yang relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya. Tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar. Contoh keadaan memaksa relatif, seorang penyanyi telah mengikat dirinya untuk menyanyi di suatu konser, tetapi beberapa detik sebelum pertunjukan, ia menerima kabar bahwa anaknya meninggal dunia. Contoh lainnya, A telah meminjam kredit usaha tani dari KUD, dengan janji akan dibayar pada musim panen. Tetapi sebelum panen, padinya diserang oleh ulat. Dengan demikian, pada saat itu ia tidak mampu membayar kredit usaha taninya kepada KUD, tetapi ia akan membayar pada musim panen mendatang.



# 3. Teori-teori Keadaan Memaksa

- Ada dua teori yang membahas tentang keadaan memaksa, yaitu
  1. Teori ketidakmungkinan (*onmogelijkheid*), dan
  2. Teori penghapusan atau peniadaan kesalahan (*afwesigheid van schuld*).
- Teori ketidakmungkinan berpendapat bahwa keadaan memaksa adalah suatu keadaan tidak mungkin melakukan pemenuhan prestasi yang diperjanjikan.
- Ketidakmungkinan dapat dibedakan menjadi dua macam :
  1. Ketidakmungkinan absolut atau objektif (*absolut onmogelijkheid*), yaitu suatu ketidakmungkinan sama sekali dari debitur untuk melakukan prestasinya pada kreditur.
  2. Ketidakmungkinan relatif atau ketidakmungkinan subjektif (*relative onmogelijkheid*), yaitu suatu ketidakmungkinan relatif dari debitur untuk memenuhi prestasinya.
- Teori/ajaran penghapusan atau peniadaan kesalahan (*afwesigheid van schuld*), berarti dengan adanya *overmacht* terhapuslah kesalahan debitur atau *overmacht* peniadaan kesalahan, sehingga akibat kesalahan yang telah ditiadakan tadi tidak boleh/bisa dipertanggungjawabkan (Harahap, 1986 : 84).



# 4. Akibat Keadaan Memaksa

- Ada tiga akibat keadaan memaksa, yaitu.
  - a. Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata);
  - b. Beban risiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara;
  - c. Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH Perdata.
- Ketiga akibat itu dibedakan menjadi dua macam, yaitu
  - Akibat keadaan memaksa absolut, yaitu akibat nomor a dan c, dan
  - Akibat keadaan memaksa relatif, yaitu akibat nomor b.



# RISIKO

- Dalam teori hukum dikenal suatu ajaran yang disebut dengan *resicoleer* (ajaran tentang risiko). *Resicoleer* adalah suatu ajaran, yaitu seseorang berkewajiban untuk memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Ajaran ini timbul apabila terdapat keadaan memaksa (*overmacht*).
- Ajaran ini dapat diterapkan pada perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian, di mana salah satu pihak aktif melakukan prestasi, sedangkan pihak lainnya pasif. Misalnya A memberikan sebidang tanah pada B. Tanah itu direncanakan untuk diserahkan pada tanggal 10 Mei 1996, tetapi pada tanggal 15 April 1996 tanah itu musnah. Pertanyaannya kini, siapa yang menanggung risiko? Yang menanggung risiko atas musnahnya tanah tersebut adalah B (penerima tanah) ( Pasal 1237 KUH Perdata ).



# Prestasi

- Perjanjian timbal balik adalah suatu perjanjian yang kedua belah pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi, sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara keduanya. Yang termasuk dalam perjanjian timbal balik, yaitu jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, dan lain-lain.

Contohnya, A telah membeli sebuah rumah beserta tanahnya pada B seharga Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Rumah itu dibeli pada tanggal 10 Januari 1996. Namun rumah tersebut belum diserahkan kuncinya oleh B kepada A. Akan tetapi, pada tanggal 10 Februari 1996 terjadi gempa bumi yang memusnahkan rumah tersebut.

Pertanyaannya kini, siapakah yang menanggung risiko atas rumah tersebut? Menurut Pasal 1460 KUH Perdata yang menanggung risiko atas musnahnya rumah tersebut adalah A (pembeli), walaupun rumah tersebut belum diserahkan dan dibayar lunas. Jadi, B berhak menagih berapa pembayaran yang blm dilunasi oleh A.

# Lanjutan....

- Ketentuan pasal 1460 KUHPerdara telah dicabut berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 1963. Ketentuan ini tidak dapat diterapkan secara tegas, namun penerapannya harus memperhatikan:
  1. Bergantung pada letak dan tempat beradanya barang itu, dan
  2. Bergantung pada orang yang melakukan kesalahan atas musnahnya barang tersebut.
- Di dalam perjanjian tukar-menukar, risiko tentang musnahnya barang di luar kesalahan pemilik, persetujuan dianggap gugur, dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut pengembalian barang yang ia telah berikan dalam tukar-menukar (Pasal 1545 KUH Perdata).
- Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian jual beli risiko atas musnahnya barang menjadi tanggung jawab pembeli, sedangkan dalam perjanjian tukar-menukar, perjanjian menjadi gugur.



# XII. PEMBUATAN KONTRAK

- Pada dasarnya kontrak yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, kontrak yang dibuat oleh para pihak disamakan dengan undang-undang. Oleh karena itu, untuk membuat kontrak diperlukan ketelitian dan kecermatan dari para pihak, baik dari pihak kreditur maupun debitur, pihak investor maupun dari pihak negara yang bersangkutan. Hal-hal yang diperhatikan oleh para pihak yang akan mengadakan dan membuat kontrak adalah :
  1. Kewenangan hukum para pihak,
  2. Perpajakan,
  3. Alas hak yang salah,
  4. Masalah keagrarian,
  5. Pilihan hukum,
  6. Penyelesaian sengketa,
  7. Pengakhiran kontrak, dan
  8. Bentuk perjanjian standar



# 1. Prapenyusunan Kontrak

- Sebelum kontrak disusun, ada empat hal yang harus diperhatikan oleh para pihak. Keempat hal itu yakni identifikasi para pihak, penelitian awal aspek terkait, pembuatan memorandum of Understanding (MOU) dan negosiasi.

- Keempat hal itu dijelaskan berikut ini.

## 1. Identifikasi Para Pihak

Para pihak dalam kontrak harus teridentifikasi secara jelas, perlu diperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan, terutama tentang kewenangannya sebagai pihak dalam kontrak yang bersangkutan, dan apa yang menjadi dasar kewenangannya tersebut. Di samping itu, juga perlu diperhatikan syarat yang harus dipenuhi terutama dalam kaitan dengan tindakan sebagai wakil dari badan hukum. Dalam praktik biasanya ditentukan secara rinci dalam anggaran dasar (AD), perlu diperhatikan bagaimana jika tindakan tersebut dilakukan oleh orang yang berwenang atau dilakukan melebihi kewenangan yang diberikan.

## 2. Penelitian Awal Aspek Terkait

- Pada dasarnya pihak-pihak berharap bahwa kontrak yang ditandatangani dapat menampung semua keinginannya, sehingga apa yang menjadi hakikat kontrak benar-benar terperinci secara jelas. Penyusunan kontrak harus menjelaskan hal-hal yang tertuang dalam kontrak yang bersangkutan, konsekuensi yuridis, serta alternatif lain yang mungkin dapat dilakukan. Pada akhirnya penyusunan kontrak menyimpulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, memperhatikan hal terkait dengan isi kontrak, seperti unsur pembayaran, ganti rugi, serta perpajakan.



# Pembuatan MOU

## 3. Pembuatan *Memorandum of Understanding* (MOU)

- *Memorandum of Understanding* (MOU) sebenarnya tidak dikenal dalam hukum konvensional Indonesia, tetapi dalam praktik sering terjadi. MOU dianggap sebagai kontrak yang simpel dan tidak disusun secara formal serta MOU dianggap sebagai pembuka suatu kesepakatan.
- Pada hakikatnya MOU merupakan suatu perjanjian pendahuluan dalam arti akan diikuti perjanjian lainnya. Alasannya dapat dikemukakan sebagai berikut :
  - a. Dalam prospeknya belum jelas untuk menghindari kesulitan pembatalan dibuat MOU yang relatif lebih mudah dibatalkan.
  - b. Dalam penandatanganan kontrak memerlukan waktu yang lama, sehingga dibuat MOU yang akan berlaku sementara waktu.
  - c. Adanya keraguan para pihak dan memerlukan waktu untuk berfikir jika menandatangani kontrak maka untuk sementara dibuat MOU.

# Lanjutan.....

- Ciri-ciri MOU, yaitu
  1. Isinya singkat berupa hal pokok,
  2. Merupakan pendahuluan, yang akan diikuti suatu kontrak terperinci,
  3. Jangka waktunya terbatas, dan
  4. Biasanya tidak dibuat secara formal serta tidak ada kewajiban yang memaksa untuk adanya kontrak terperinci.
- Meskipun MOU diakui banyak manfaatnya, tetapi banyak pihak meragukan berlakunya secara yuridis.

## 4. Negosiasi

Negosiasi merupakan sarana bagi para pihak untuk mengadakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan sebagai akibat adanya perbedaan pandangan terhadap sesuatu hal dan dilatarbelakangi oleh kesamaan/ketidaksamaan kepentingan di antara mereka.

# 2. Tahap Penyusunan

- TAHAP PENYUSUNAN

Salah satu tahap yang menentukan dalam pembuatan kontrak, yaitu tahap penyusunan kontrak. Penyusunan kontrak ini perlu ketelitian dan kejelian dari para pihak maupun para Notaris. Karena, apabila keliru di dalam pembuatan kontrak maka akan menimbulkan persoalan di dalam pelaksanaannya. Ada lima tahap dalam penyusunan kontrak di Indonesia, sebagaimana dikemukakan berikut ini.

1. Pembuatan draf pertama, yang meliputi:

- a. Judul kontrak

Dalam kontrak harus diperhatikan kesesuaian isi dengan judul serta ketentuan hukum yang mengaturnya, sehingga kemungkinan adanya kesalahpahaman dapat dihindari.

- b. Pembukaan

Biasanya berisi tanggal pembuatan kontrak.

- c. Pihak-pihak dalam kontrak

Perlu diperhatikan jika pihak tersebut orang pribadi serta badan hukum, terutama kewenangannya untuk melakukan perbuatan hukum dalam bisang kontrak.

- d. Racital

Yaitu penjelasan resmi/latar belakang terjadinya suatu kontrak.



# Lanjutan .....

## e. Isi kontrak

Bagian yang merupakan inti kontrak. Yang memuat apa yang dikehendaki, hak, dan kewajiban termasuk pilihan penyelesaian sengketa.

## f. Penutup

Memuat tata cara pengesahan suatu kontrak.

- Sedangkan di USA, draf kontrak berisi hal-hal berikut ini.
  - a. *Part racital*, yaitu penjelasan resmi/latar belakangnya terjadinya suatu kontrak.
  - b. *Consideration*, yaitu berisi tentang prestasi.
  - c. *Warranties and representation*.
  - d. *Risk allocation*.
  - e. *Condition*.
  - f. *Dates and term*.
  - g. *Boillerplate*.
  - h. *Signature*.
- 2. Saling menukar draft kontrak.
- 3. Jika perlu diadakan revisi.
- 4. Dilakukan penyelesaian akhir.
- 5. Penutup dengan penandatanganan kontrak oleh masing-masing pihak.



# 3. Struktur Kontrak

- Pada dasarnya, susunan dan anatomi kontrak, dapat digolongkan menjadi tiga bagian, yaitu bagian pendahuluan, isi, dan penutup. Ketiga hal itu dijelaskan berikut ini.
  1. Bagian Pendahuluan

Dalam bagian pendahuluan dibagi menjadi tiga subbagian.

    - a. Subbagian pembuka (*description of the instrument*). Subbagian ini memuat tiga hal berikut, yaitu :
      - 1) Sebutan atau nama kontrak dan penyebutan selanjutnya (penyingkatan) yang dilakukan,
      - 2) Tanggal dari kontrak yang dibuat dan ditandatangani, dan
      - 3) Tempat dibuat dan ditandatanganinya kontrak.
    - b. Subbagian pencantuman identitas para pihak (*caption*).

Dalam subbagian ini dicantumkan identitas para pihak yang mengikat diri dalam kontrak dan siapa-siapa yang menandatangani kontrak tersebut.

# Identitas Para Pihak

Ada tiga hal yang perlu diperhatikan tentang identitas para pihak, yaitu :

- 1) Para pihak harus disebutkan secara jelas;
- 2) Orang yang menandatangani harus disebutkan kapasitasnya sebagai apa;
- 3) Pendefinisian pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak.

## c. Subbagian penjelasan

Pada subbagian ini diberikan penjelasan mengapa para pihak mengatakan kontrak (sering disebut bagian premis).

# Isi Kontrak

## 2. Bagian Isi

Ada empat hal yang tercantum dalam bagian isi.

### a. Klausula definisi (*definition*).

Dalam klausula ini biasanya dicantumkan berbagai definisi untuk keperluan kontrak. Definisi ini hanya berlaku pada kontrak tersebut dan dapat mempunyai arti dari pengertian umum. Klausula definisi penting dalam rangka mengefisienkan klausula-klausula selanjutnya karena tidak perlu diadakan pengulangan.

### b. Klausula transaksi (*operative language*)

Klausula transaksi adalah klausula-klausula yang berisi tentang transaksi yang akan dilakukan. Misalnya dalam jual beli aset maka harus diatur tentang objek yang akan dibeli dan pembayarannya. Demikian pula dengan suatu kontrak usaha patungan, perlu diatur tentang kesepakatan para pihak dalam kontrak tersebut

# Lanjutan .....

## c. Klausula spesifik

Klausula spesifik mengatur hal-hal yang spesifik dalam suatu transaksi. Artinya klausula tersebut tidak terdapat dalam kontrak dengan sanksi yang berbeda.

## d. Klausula ketentuan umum

Klausula ketentuan umum adalah klausula yang seringkali dijumpai dalam berbagai kontrak dagang maupun kontrak lainnya. Klausula ini antara lain mengatur tentang domisili hukum, penyelesaian sengketa, pilihan hukum, pemberitahuan, keseluruhan dari perjanjian, dan lain-lain.

# Lanjutan.....

## 3. Bagian Penutup

Ada dua hal yang tercantum pada bagian penutup.

1. Subbagian kata penutup (*closing*), kata penutup biasanya menerangkan bahwa perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang memiliki kapasitas untuk itu. Atau para pihak menyatakan ulang bahwa mereka akan terikat dengan isi kontrak.
2. Subbagian ruang penempatan tanda tangan adalah tempat pihak-pihak menandatangani perjanjian atau kontrak dengan menyebutkan nama pihak yang terlibat dalam kontrak, nama jelas orang yang menandatangani dan jabatan dari orang yang menandatangani.



# Lanjutan .....

- Di dalam Pasal 22 ayat (2) Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang jasa konstruksi telah ditentukan uraian-uraian yang harus dimuat dalam Kontrak Kerja Konstruksi. Uraian-uraian tersebut adalah sebagai berikut :
  1. Para pihak, yang memuat secara jelas para pihak. Yang dimaksud dengan identitas para pihak adalah nama, alamat, kewarganegaraan, wewenang penanda tangan, dan domisili.
  2. Rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang lingkup kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan. Lingkup kerja meliputi :
    - a. Volume pekerjaan, yakni besarnya pekerjaan yang harus dilaksanakan, termasuk volume pekerjaan tambah atau kurang. Dalam mengadakan perubahan volume pekerjaan, perlu ditetapkan besarnya perubahan volumeyang tidak memerlukan persetujuan para pihak terlebih dahulu;
    - b. Persyaratan administrasi, yakni prosedur yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam mengadakan interaksi;
    - c. Persyaratan teknik, yakni ketentuan keteknikan yang wajib dipenuhi oleh penyedia jasa;
    - d. Pertanggunggaan atau jaminan yang merupakan bentuk perlindungan antara lain untuk pelaksanaan pekerjaan, penerimaan uang muka, kecelakaan bagi tenaga kerja dan masyarakat. Perlindungan tersebut dapat berupa antara lain asuransi atau jaminan yang diterbitkan oleh bank atau lembaga bukan bank;
    - e. Laporan hasil pekerjaan konstruksi.



# Lanjutan .....

3. Nilai Pekerjaan, yakni jumlah besarnya biaya yang akan diterima oleh penyedia jasa untuk pelaksanaan lingkup pekerjaan. Batas waktu pelaksanaan adalah jangka waktu untuk menyelesaikan keseluruhan lingkup pekerjaan termasuk masa pemeliharaan.
4. Masa pertanggungan dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggungan dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa.
5. Tenaga ahli, yang memuat tentang jumlah, klarifikasi dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi.
6. Hak dan Kewajiban, yang memuat hak pengguna jasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi.
7. Cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi.





# Lanjutan.....

8. Cedera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diperjanjikan;
9. Penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian akibat ketidaksepakatan.
10. Pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak.
11. Keadaan memaksa (*force Majeur*), yang memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.
12. Perlindungan pekerja, yang memuat ketentuan tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial.
13. Aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan.



# 4. Pasca Penyusunan Kontrak

- Apabila kontrak telah dibuat dan ditandatangani oleh para pihak, maka ada dua hal yang harus diperhatikan oleh para pihak, yaitu sebagai berikut :

## 1. Pelaksanaan dan Penafsiran

Setelah suatu kontrak disusun barulah dapat dilaksanakan. Kadang-kadang kontrak yang telah disusun tidak jelas/tidak lengkap sehingga masih diperlukan adanya penafsiran. Berkaitan dengan hal tersebut, undang-undang telah menentukan sejauh mana penafsiran dapat dilaksanakan dengan memperhatikan hal berikut ini:

- a. Kata-kata yang dipergunakan dalam kontrak,
- b. Keadaan dan tempat dibuatnya kontrak,
- c. Maksud para pihak,
- d. Sifat kontrak yang bersangkutan, dan
- e. Kebiasaan setempat.



# Lanjutan .....

## 2. Alternatif penyelesaian sengketa

Dalam pelaksanaan kontrak mungkin terdapat sengketa. Para pihak bebas menentukan cara yang akan ditempuh jika timbul sengketa di kemudian hari. Biasanya penyelesaian sengketa diatur secara tegas dalam kontrak. Para pihak dapat memilih lewat pengadilan atau di luar pengadilan. Setiap cara yang dipilih mempunyai kelebihan dan kekurangan masing-masing yang harus dipertimbangkan sebelum memilih cara yang dianggap cocok untuk diterapkan. Jika memilih lewat pengadilan, apakah pengadilan berwenang menyelesaikan sengketa tersebut, kemungkinan dapat dilaksanakannya secara penuh. Juga waktu dan biaya yang diperlukan selama proses pengadilan.

# XIII. BERAKHIRNYA KONTRAK

- Berakhirnya kontrak merupakan selesai atau hapusnya sebuah kontrak yang dibuat antara dua pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur tentang sesuatu hal. Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi. Sesuatu hal di sini berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua belah pihak, bisa jual beli, utang-piutang, sewa-menyewa, dan lain-lain.
- Di samping itu, dalam KUH Perdata juga telah diatur tentang berakhirnya perikatan. Berakhirnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata. Cara berakhirnya perikatan dibagi menjadi sepuluh cara, yaitu (1) pembayaran, (2) konsignasi, (3) novasi (pembaruan utang), (4) kompensasi, (5) konfusio (percampuran utang), (6) pembebasan utang, (7) musnahnya barang terutang, (8) kebatalan atau pembatalan, (9) berlaku syarat batal, dan (10) daluwarsa (Pasal 1381 KUH Perdata).



# Berakhirnya Perikatan

- Kesepuluh cara berakhirnya perikatan tersebut tidak disebutkan, mana perikatan yang berakhir karena perjanjian dan undang-undang. Sebab untuk mengklarifikasinya diperlukan sebuah pengkajian yang teliti dan saksama.
- Berdasarkan hasil kajian terhadap pasal-pasal yang mengatur tentang berakhirnya perikatan maka kesepuluh cara itu dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu berakhirnya perikatan karena perjanjian dan undang-undang. Yang termasuk berakhirnya perikatan karena undang-undang adalah (1) konsignasi, (2) musnahnya barang terutang, dan (3) daluwarsa. Sedangkan berakhirnya perikatan karena perjanjian dibagi menjadi tujuh macam, yaitu (1) pembayaran, (2) novasi (pembaruan utang), (3) kompensasi, (4) konfusio (percampuran utang), (5) pembebasan utang, (6) kebatalan atau pembatalan, dan (7) berlaku syarat batal.

Di samping ketujuh cara tersebut, dalam praktik dikenal pula cara berakhirnya kontrak, yaitu

1. Jangka waktunya berakhir,
2. Dilaksanakan objek perjanjian,
3. Kesepakatan kedua belah pihak,
4. Pemutusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak, dan
5. Adanya putusan pengadilan.



- Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa berakhirnya kontrak dapat digolongkan menjadi dua belas macam, yaitu :
  1. Pembayaran,
  2. Novasi (pembaruan utang)
  3. Kompensasi,
  4. Konfusio (percampuran utang),
  5. Pembebasan utang,
  6. Kebatalan atau pembatalan,
  7. Berlaku syarat batal,
  8. Jangka waktu kontrak telah berakhir,
  9. Dilaksanakan objek perjanjian,
  10. Kesepakatan kedua belah pihak,
  11. Pemutusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak, dan
  12. Adanya putusan pengadilan.

# Pembayaran

## 1. Pengertian Pembayaran

- Berakhirnya kontrak karena pembayaran dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1382 KUH perdata sampai dengan pasal 1403 KUH Perdata. Ada dua pengertian pembayaran, yaitu pengertian secara sempit dan yuridis teknis. Pengertian pembayaran dalam arti sempit, adalah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur. Pembayaran seperti ini dilakukan dalam bentuk uang atau barang. Namun, pengertian pembayaran dalam arti yuridis tidak hanya dalam bentuk uang atau barang, tetapi juga dalam bentuk jasa, seperti jasa dokter bedah, tukang cukur, atau guru privat.

## 2. Objek Pembayaran

- Objek pembayaran ditentukan dalam Pasal 1389 s.d. Pasal 1391 KUH Perdata. Pasal 1389 KUH Perdata berbunyi: “ Tidak seorang kreditur pun dapat dipaksa menerima pembayaran suatu barang lain dari barang yang terutang, meskipun barang yang ditawarkan sama harganya dengan barang yang terutang, bahkan lebih tinggi.”



### 3. Biaya dan Bukti Pembayaran

- Biaya pembayaran ditentukan dalam pasal 1395 KUH Perdata. Di dalam pasal itu ditentukan bahwa yang menanggung biaya pembayaran adalah debitur. Di samping itu, debitur juga berhak untuk menerima tanda bukti pembayaran dari kreditur. Tujuan adanya tanda bukti pembayaran itu adalah sebagai alat bukti di kelak kemudian hari, apabila kreditur sendiri menyangkal tentang adanya pembayaran tersebut.

### 4. Subrogasi

- Dalam pasal 1400 BW subrogasi artinya, penggantian kedudukan kreditur oleh pihak ketiga dalam perjanjian sebagai akibat pembayaran oleh pihak ketiga atas utang debitur kepada pihak kreditur. Tujuan subrogasi adalah untuk memperkuat posisi pihak ketiga yang telah melunasi utang-utang debitur dan atau meminjamkan uang kepada debitur. Yang paling nyata adanya subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dan kedudukan kreditur kepada pihak ketiga (Pasal 1400 BW). Peralihan kedudukan itu meliputi segala hak dan tuntutan termasuk hak privilegi.



- Ada dua cara terjadinya subrogasi, yaitu karena (1) perjanjian (subrogasi kontraktual), dan (2) undang-undang.

Subrogasi kontraktual dapat dilakukan dengan cara :

- a. Kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut terhadap debitur;
  - b. Pihak ketiga membantu debitur. Debitur : "meminjamkan" uang dari pihak ketiga.
- Yang dipergunakan untuk membayar utang kepada kreditur sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur;



- Supaya subrogasi kontraktual dianggap sah, harus diikuti tata cara sebagai berikut:
  - a. Pinjaman uang harus ditetapkan dengan akta autentik;
  - b. Dalam akta harus dijelaskan besarnya jumlah pinjaman, dan diperuntukan melunasi utang debitur;
- Tanda pelunasan harus berisi pernyataan bahwa uang pembayaran utang yang diserahkan kepada kreditur adalah uang yang berasal dari pihak ketiga

- Subrogasi karena undang-undang ini terjadi disebabkan adanya pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri dan seorang kreditur melunasi utang kepada kreditur lain yang sifat utangnya mendahului. Contoh A berkedudukan sebagai kreditur kepada B dan B ini masih mempunyai kreditur yang lain bernama C.
- Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak tuntutan dari kreditur kepada pihak ketiga (Pasal 1400 KUH Perdata). Peralihan hak itu, meliputi segala hak dan tuntutan. Misalnya, A telah membeli rumah pada pengembang dengan menggunakan fasilitas KPR BTN, dengan angsuran setiap bulannya Rp. 300.000,00. Namun, dalam perkembangannya A tidak mampu lagi membayar angsuran tersebut. Kemudian A mengalihkan pembayaran rumah itu kepada C. Dengan demikian, akhirnya yang membayar rumah tersebut selanjutnya adalah C kepada BTN.



# NOVASI

## 1. Pengertian Novasi

- Novasi diatur dalam Pasal 1413 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1424 KUH perdata. Novasi (pembayaran Utang) adalah sebuah persetujuan, di mana suatu perikatan telah dibatalkan dan sekaligus suatu perikatan lain harus dihidupkan, yang ditempatkan di tempat yang asli (C. Asser's, 1991: 552). Vollmar mengartikan novasi adalah suatu perjanjian karena di mana sebuah perjanjian yang akan dihapuskan, dan seketika itu juga timbul sebuah perjanjian baru (Vollmar, 1983: 237 ).
- Kedua definisi di atas, di titikberatkan pada definisi novasi pada penggantian objek perjanjian, padahal dalam KUH perdata tidak hanya penggantian objek perjanjian yang lama, daripada perjanjian baru, tetapi juga penggantian subjek perjanjian, baik debitur maupun kreditur lama kepada debitur dan kreditur baru. Dengan demikian, penulis cenderung memberikan definisi novasi sebagai berikut. Novasi adalah suatu perjanjian antara debitur dan kreditur, di mana perjanjian lama dan subjeknya yang ada dihapuskan dan timbul sebuah objek dan subjek perjanjian yang baru.



- Unsur-unsur novasi:
  1. Adanya perjanjian baru,
  2. Adanya subjek yang baru,
  3. Adanya hak dan kewajiban, dan
  4. Adanya prestasi.

## 2. Akibat Novasi

- Di dalam Pasal 1418 KUH Perdata telah ditentukan akibat novasi. Salah satu akibat novasi adalah bahwa debitur lama yang telah dibebaskan dari kewajiban oleh kreditur tidak dapat meminta pembayaran kepada debitur lama, sekalipun debitur baru jatuh pailit atau debitur baru ternyata orang yang tidak dapat melakukan perbuatan hukum.

# KOMPENSASI

## 1. Pengertian Kompensasi

- Kompensasi atau perjumpaan utang diatur dalam pasal 1425 KUH perdata samapai dengan Pasal 1435 KUH perdata. Yang diartikan dengan kompensasi, adalah penghapusan masing-masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat di tagih antara kreditur dan debitur (Pasal 1425 KUH perdata). Syarat terjadinya kompensasi:
  - a. Kedua-duanya berpokok pada sejumlah uang; atau
  - b. Berpokok pada jumlah barang yang dapat dihabiskan dari jenis yang sama; atau
  - c. Kedua-duanya dapat ditetapkan dan ditagih seketika.

Tujuan utama kompensasi adalah

- a. Penyederhanaan pembayaran yang simpang siur antara pihak kreditur dan debitur;
- b. Dimungkinkan terjadinya pembayaran sebagian;
- c. Memberikan kepastian pembayaran dalam keadaan pailit.



# PEMBEBASAN UTANG

- Pembebasan utang diatur dalam Pasal 1438 KUH perdata s.d. 1443 KUH Perdata. Pembebasan utang adalah suatu pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur, bahwa debitur dibebaskan dari perutangan. Ada dua cara terjadinya pembebasan utang, yaitu (1) Cuma-Cuma, (2) prestasi dari pihak debitur. Pembebasan utang dengan Cuma-Cuma harus dipandang sebagai penghadiahian (HR 16 Januari 1899 dan 10 Januari 1902). Sedangkan prestasi dari pihak debitur, artinya sebuah prestasi lain, selain prestasi yang terutang. Pembebasan ini didasarkan pada perjanjian.



# KEBATALAN ATAU PEMBATALAN KONTRAK

- Kebatalan kontrak diatur dalam Pasal 1446 KUH perdata s.d. pasal 1456 KUH Perdata. Ada tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak, yaitu
  - a. Adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan di bawah pengampunan;
  - b. Tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang disyaratkan dalam undang-undang;
  - c. Adanya cacat kehendak.

Cacat kehendak (*wilsgebreken*) adalah kekurangan dalam kehendak orang atau orang-orang yang melakukan perbuatan yang menghalangi terjadinya persesuaian kehendak dari para pihak dalam perjanjian.



Cacat kehendak dapat dibedakan menjadi tiga macam, yaitu sebagai berikut.

- a. Kekhilafan (*dwaling*) adalah suatu penggambaran yang keliru mengenai orangnya atau objek perjanjian yang dibuat oleh para pihak. *Dwaling* dibagi menjadi dua macam, yaitu (1) *dwaling* tentang orangnya dan (2) *dwaling* di dalam kemandirian benda. Contoh *dwaling* tentang orangnya, A meminta kepada Hetty Koes endang untuk melakukan pertunjukan di Mataram. Namun, yang datang bukan Hetty Koes Endang yang mempunyai suara bagus dan merdu. Contoh *dwaling* dalam kemandirian benda, A berkehendak membeli lukisan Affandy, namun yang diterimanya dari penjual adalah lukisan tiruan.
- b. Paksaan (*dwang*), yaitu suatu ancaman yang dilakukan oleh seseorang kepada orang lain atau pihak ketiga, sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya terancam rugi besar dalam waktu dekat (Pasal 1324 KUH Perdata).
- c. Penipuan (*bedrog*) adalah dengan sengaja mengajukan gambaran atau fakta yang salah untuk memasuki suatu perjanjian.
- d. Di samping ketiga cacat kehendak itu, dalam doktrin dikenal cacat kehendak keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan (*undue influence*).



# BERLAKUNYA SYARAT BATAL

- Syarat batal adalah suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perjanjian (Pasal 1265 KUH Perdata). Biasanya syarat batal berlaku pada perjanjian timbal balik. Seperti pada perjanjian jual beli, sewa-menyewa, dan lain-lain.



# JANGKA WAKTU KONTRAK TELAH BERAKHIR

- Setiap kontrak yang dibuat oleh para pihak, baik kontrak yang dibuat melalui akta di bawah tangan maupun yang dibuat oleh atau di muka pejabat yang berwenang telah ditentukan secara tegas jangka waktu dan tanggal berakhirnya kontrak. Penentuan jangka waktu dan tanggal berakhirnya kontrak dimaksudkan bahwa salah satu pihak tidak perlu memberitahukan tentang berakhirnya kontrak tersebut, namun para pihak telah mengetahuinya masing-masing.
- Penentuan jangka waktu dan tanggal berakhirnya kontrak adalah didasarkan pada kemauan dan kesepakatan para pihak. Ada kontrak yang jangka waktu dan tanggal berakhirnya kontrak singkat dan ada juga jangka waktu dan tanggal berakhirnya lama.

