

Salim H.S., S.H., M.S.

# HUKUM KONTRAK

Teori  
&  
Teknik  
Penyusunan  
Kontrak



Penerbit

**SINAR GRAFIKA**

MILIK JDIH  
BAGIAN HUKUM  
SETDA KAB. BANYUWANGI

# **HUKUM KONTRAK**

**Teori dan Teknik  
Penyusunan Kontrak**

Salim H.S., S.H., M.S.

# **HUKUM KONTRAK**

**Teori dan Teknik  
Penyusunan Kontrak**

SG 02.16.0300

---

**HUKUM KONTRAK**  
**Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak**

---

Oleh:

**Salim H.S., S.H., M.S.**

Diterbitkan oleh Sinar Grafika  
Jl. Sawo Raya No. 18  
Jakarta 13220



---

Hak cipta dilindungi undang-undang. Dilarang memperbanyak buku ini sebagian atau seluruhnya, dalam bentuk dan dengan cara apa pun juga, baik secara mekanis maupun elektronik, termasuk fotokopi, rekaman, dan lain-lain tanpa izin tertulis dari penerbit.

---

Cetakan ketujuh, Maret 2010  
Cetakan kedelapan, Mei 2011  
Cetakan kesembilan, Juni 2013  
Cetakan kesepuluh, April 2014  
Cetakan kesebelas, November 2015  
Cetakan kedua belas, Maret 2017  
Cetakan ketiga belas, November 2017  
Cetakan keempat belas, Maret 2019  
Perancang kulit, Kreasindo Mediacita  
Dicetak oleh Sinar Grafika Offset

ISBN 979-3421-47-9

Yasin, Ph.D., yang telah berkenan memberikan masukan dalam penyusunan buku ini serta Bapak Muhammad Umar, S.H., yang telah banyak memberikan bantuan literatur dalam menunjang penulisan buku ini. Di samping itu, tak lupa penulis ucapkan terima kasih kepada Ayahanda H.M. Sidik dan Ibunda Hajah Masiah (almarhum), istriku Mardiana dan kedua anakku Erlies dan Aan yang telah banyak memberikan dorongan agar dapat menyelesaikan naskah buku ini. Penulis ucapkan terima kasih kepada Penerbit Sinar Grafika yang telah berkenan menerbitkan buku ini.

Penulis menyadari bahwa buku ini jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak, khususnya para ahli hukum demi penyempurnaan substansi buku ini. Semoga buku ini bermanfaat hendaknya.

Mataram, Juni 2003  
Penulis,

Salim H.S., S.H., M.S.



# PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Yang Maha Rahman dan Rahim, karena atas karunia dan ridha-Nyalah sehingga buku *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* ini telah berada di hadapan pembaca yang budiman.

Buku *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* ini terdiri atas delapan bab. Dari kedelapan bab itu, dapat dibagi menjadi tiga macam bab, yaitu bab-bab yang membahas tentang teori-teori kontrak, bab-bab yang membahas tentang teknik penyusunan kontrak, dan bab yang membahas tentang pola penyelesaian sengketa. Bab yang membahas tentang teori kontrak, dimulai dari Bab 2, Bab 3, Bab 4, Bab 5, dan Bab 8. Bab 6 membahas tentang teknik penyusunan kontrak. Sedangkan Bab 7 membahas tentang Pola Penyelesaian Sengketa.

Biasanya di dalam kontrak yang dibuat oleh para pihak telah ditentukan pola penyelesaian sengketa. Pada umumnya penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan, lazimnya disebut dengan ADR (*alternative dispute resolution*). Penyelesaian sengketa melalui ADR dapat dilakukan melalui konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.

Buku ini telah dilengkapi dengan berbagai contoh kontrak, baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik yang telah distandardisasi syarat-syaratnya oleh salah satu pihak, terutama ekonomi kuat. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah para mahasiswa untuk memahami dan menelaahnya lebih lanjut.

Buku ini diperuntukkan bagi mahasiswa fakultas hukum seluruh Indonesia, para konsultan hukum, notaris, dan pelaksana proyek, terutama proyek yang dikelola oleh pemerintah.

Buku ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Prof. Dr. Dodi Nandika, Direktur Pembinaan Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat, Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi, Departemen Pendidikan Nasional, RI, yang berkenan untuk membiayai penulisan buku teks ini melalui Proyek Program Penulisan Teks Perguruan Tinggi pada tahun 2002., Ibu Dr. Jenie, S.H. yang telah banyak memberikan saran-saran dalam penyusunan naskah buku ajar ini, Ir. Suhubdy

# DAFTAR ISI

<b>PRAKATA .....</b>	<b>v</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>BAB 2 KONSEP DAN PENGERTIAN HUKUM KONTRAK.....</b>	<b>3</b>
A. Istilah dan Pengertian Hukum Kontrak .....	3
B. Tempat Pengaturan Hukum Kontrak .....	5
C. Sistem Pengaturan Hukum Kontrak.....	7
D. Asas Hukum Kontrak .....	9
E. Sumber Hukum Kontrak .....	14
Daftar Pertanyaan .....	24
<b>BAB 3 SYARAT-SYARAT SAHNYA DAN MOMENTUM TER- JADINYA KONTRAK .....</b>	<b>25</b>
A. Istilah dan Pengertian Kontrak .....	25
B. Jenis-Jenis Kontrak .....	27
C. Syarat-Syarat Sahnya Kontrak .....	33
D. Momentum Terjadinya Kontrak .....	40
E. Bentuk-Bentuk Kontrak .....	42
F. Interpretasi dalam Kontrak .....	44
G. Fungsi Kontrak .....	45
H. Biaya dalam Pembuatan Kontrak .....	45
Daftar Pertanyaan .....	46
<b>BAB 4 KONTRAK NOMINAAT .....</b>	<b>47</b>
A. Istilah dan Pengertian Kontrak Nominaat .....	47
B. Jenis-Jenis Kontrak Nominaat .....	47
C. Jual Beli .....	48
D. Tukar-menukar .....	57
E. Sewa-menyewa.....	58
F. Persekutuan.....	62
G. Badan Hukum.....	64

H. Hibah .....	74
I. Penitipan Barang .....	76
J. Pinjam Pakai .....	78
K. Perjanjian Pinjam-meminjam (Pakai Habis).....	78
L. Bunga Tetap dan Bunga Abadi .....	80
M. Perjanjian Untung-untungan .....	80
N. Pemberian Kuasa .....	84
O. Perjanjian Penanggungan Utang .....	90
P. Perjanjian Perdamaian.....	92
Daftar Pertanyaan .....	94
<b>BAB 5 KETENTUAN-KETENTUAN UMUM DALAM HUKUM KONTRAK .....</b>	<b>96</b>
A. Somasi .....	96
B. Wanprestasi .....	98
C. Ganti Rugi .....	100
D. Keadaan Memaksa .....	101
E. Risiko .....	103
Daftar Pertanyaan .....	104
<b>BAB 6 PENYUSUNAN, STRUKTUR, DAN ANATOMI KONTRAK .....</b>	<b>105</b>
A. Pengantar .....	105
B. Prinsip-Prinsip dalam Penyusunan Kontrak .....	123
C. Prapenyusunan Kontrak .....	123
D. Tahap Penyusunan .....	126
E. Struktur dan Anatomi Kontrak .....	127
F. Pasca Penyusunan Kontrak.....	138
Daftar Pertanyaan .....	139
<b>BAB 7 POLA PENYELESAIAN SENGKETA DI BIDANG KONTRAK .....</b>	<b>140</b>
A. Bentuk-Bentuk Penyelesaian Sengketa .....	140
B. Litigasi .....	141
C. Arbitrase .....	142
D. Mediasi-Arbitrase (Med-Arb) .....	154
E. Hakim Partikelir ( <i>Private Judges</i> ).....	155
F. Konsiliasi .....	155
G. Mediasi .....	156
H. <i>Mini-Trial</i> .....	161
I. <i>Summary Jury Trial</i> .....	161
J. <i>Neutral Expert Fact-Finding</i> .....	161



K. <i>Early Neutral Evaluation</i> .....	162
Daftar Pertanyaan .....	162
<b>BAB 8 BERAKHIRNYA KONTRAK .....</b>	<b>163</b>
A. Cara Berakhirnya Kontrak .....	163
B. Pembayaran .....	165
C. Novasi .....	168
D. Kompensasi .....	170
E. Percampuran Utang .....	172
F. Pembebasan Utang .....	172
G. Kebatalan atau Pembatalan Kontrak .....	172
H. Berlakunya Syarat Batal .....	175
I. Jangka Waktu Kontrak Telah Berakhir .....	175
J. Dilaksanakan Objek Perjanjian .....	176
K. Kesepakatan Kedua Belah Pihak .....	177
L. Pemutusan Kontrak Secara Sepihak .....	178
M. Putusan Pengadilan .....	181
Daftar Pertanyaan .....	183
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>185</b>

# BAB I PENDAHULUAN

Era reformasi merupakan era perubahan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Era reformasi telah dimulai sejak tahun 1998 yang lalu. Latar belakang lahirnya era reformasi adalah tidak berfungsinya roda pemerintahan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, terutama di bidang politik, ekonomi, dan hukum. Maka dengan adanya reformasi, penyelenggara negara berkeinginan untuk melakukan perubahan secara radikal (mendasar) dalam ketiga bidang tersebut.

Dalam bidang hukum, diarahkan kepada pembentukan peraturan perundang-undangan yang baru dan penegakan hukum (*law of enforcement*). Tujuan pembentukan peraturan perundang-undangan yang baru adalah untuk menggantikan peraturan yang lama yang merupakan produk pemerintah Hindia Belanda diganti dengan peraturan yang baru yang sesuai dengan prinsip-prinsip demokrasi, rasa keadilan, dan budaya hukum masyarakat Indonesia. Pada era reformasi ini telah banyak dihasilkan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan keinginan masyarakat Indonesia. Hal ini dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, dan lain-lain. Undang-undang yang dibentuk dan dibuat dalam era reformasi ini, yang paling dominan adalah undang-undang atau hukum yang bersifat sektoral, sedangkan hukum yang bersifat dasar (*basic law*) kurang mendapat perhatian. Hal ini tampak dari kurangnya pembahasan dari berbagai hukum dasar, seperti hukum perdata, hukum dagang, hukum pidana, hukum tata negara, hukum kontrak, dan lainnya. Hukum kontrak kita masih menggunakan peraturan Pemerintah Kolonial Belanda yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata. Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka (*open system*), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan kontrak dengan dengan siapa pun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, dan bentuk kontrak, baik berbentuk lisan maupun tertulis. Di samping itu, diper-

kenankan untuk membuat kontrak baik yang telah dikenal dalam KUH Perdata maupun di luar KUH Perdata.

Kontrak-kontrak yang telah diatur dalam KUH Perdata, seperti jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam-meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan, dan perdamaian. Di luar KUH Perdata, kini telah berkembang berbagai kontrak baru, seperti *leasing*, beli sewa, *franchise*, *surrogate mother*, *production sharing*, *joint venture*, dan lain-lain. Walaupun kontrak-kontrak itu telah hidup dan berkembang dalam masyarakat, namun peraturan yang berbentuk undang-undang belum ada. Yang ada hanya dalam bentuk Peraturan Menteri. Peraturan itu hanya terbatas pada peraturan yang mengatur tentang *leasing*, sedangkan kontrak-kontrak yang lain belum mendapat pengaturan secara khusus. Akibat dari tidak adanya kepastian hukum tentang kontrak tersebut maka akan menimbulkan persoalan dalam dunia perdagangan, terutama ketidakpastian bagi para pihak yang mengadakan kontrak. Dalam kenyataannya salah satu pihak sering kali membuat kontrak dalam bentuk standar, sedangkan pihak lainnya akan menerima kontrak tersebut karena kondisi sosial ekonomi mereka yang lemah. Untuk itu pada masa mendatang diperlukan adanya undang-undang tentang kontrak yang bersifat nasional, yang menggantikan peraturan yang lama. Undang-undang tersebut juga memberikan kedudukan yang seimbang kepada para pihak dalam memenuhi hak dan kewajibannya.

Walaupun belum adanya undang-undang tentang kontrak yang khusus dan bersifat nasional maka kajian teoretis maupun empirik dalam buku ini adalah berpedoman dan bertitik tolak pada KUH Perdata, peraturan perundang-undangan di luar KUH Perdata, dan berbagai perjanjian internasional lainnya.



# BAB 2 KONSEP DAN PENGERTIAN HUKUM KONTRAK

## A. ISTILAH DAN PENGERTIAN HUKUM KONTRAK

Hukum kontrak merupakan terjemahan dari bahasa Inggris, yaitu *contract of law*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *overeenscomstrecht*. Lawrence M. Friedman mengartikan hukum kontrak adalah

Perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu.” (Lawrence M. Friedman, 2001 : 196)

Lawrence M. Friedman tidak menjelaskan lebih lanjut aspek tertentu dari pasar dan jenis perjanjian tertentu. Apabila dikaji aspek pasar, tentunya kita akan mengkaji dari berbagai aktivitas bisnis yang hidup dan berkembang dalam sebuah *market*. Di dalam berbagai *market* tersebut maka akan menimbulkan berbagai macam kontrak yang dilakukan oleh para pelaku usaha. Ada pelaku usaha yang mengadakan perjanjian jual beli, sewa-menyewa, beli sewa, *leasing*, dan lain-lain.

Michael D Bayles mengartikan *contract of law* atau hukum kontrak adalah *Might then be taken to be the law pertaining to enporcement of promise or agreement*. (Michael D. Bayles, 1987: 143)

Artinya, hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan.

Pendapat ini mengkaji hukum kontrak dari dimensi pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, namun Michael D. Bayles tidak melihat pada tahap-tahap prakontraktual dan kontraktual. Tahap ini merupakan tahap yang menentukan dalam penyusunan sebuah kontrak. Kontrak yang telah disusun oleh para pihak akan dilaksanakan juga oleh mereka sendiri.

Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal mengartikan *law of contract is: Our society's legal mechanism for protecting the expectations that arise from the making of agreements for the future exchange of various types of performance, such as the compeyance of property (tangible and untangible), the performance of services, and the payment of money* (Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal, 1993:4)

Artinya hukum kontrak adalah mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi harapan-harapan yang timbul dalam pembuatan persetujuan demi

perubahan masa datang yang bervariasi kinerja, seperti pengangkutan kekayaan (yang nyata maupun yang tidak nyata), kinerja pelayanan, dan pembayaran dengan uang.

Pendapat ini mengkaji hukum kontrak dari aspek mekanisme atau prosedur hukum. Tujuan mekanisme ini adalah untuk melindungi keinginan/harapan yang timbul dalam pembuatan konsensus di antara para pihak, seperti dalam perjanjian pengangkutan, kekayaan, kinerja pelayanan, dan pembayaran dengan uang.

Definisi lain berpendapat bahwa hukum kontrak adalah

”Rangkaian kaidah-kaidah hukum yang mengatur berbagai persetujuan dan ikatan antara warga-warga hukum.” (Ensiklopedia Indonesia, tt: 1348)

Definisi hukum kontrak yang tercantum dalam Ensiklopedia Indonesia mengkajinya dari aspek ruang lingkup pengaturannya, yaitu persetujuan dan ikatan warga hukum. Tampaknya, definisi ini menyamakan pengertian antara kontrak (perjanjian) dengan persetujuan, padahal antara keduanya adalah berbeda. Kontrak (perjanjian) merupakan salah satu sumber perikatan, sedangkan persetujuan salah satu syarat sahnya kontrak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Dengan adanya berbagai kelemahan dari definisi di atas maka definisi itu perlu dilengkapi dan disempurnakan. Jadi, menurut penulis, bahwa hukum kontrak adalah

”Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Definisi ini didasarkan pada pendapat Van Dunne, yang tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata, tetapi juga harus diperhatikan perbuatan sebelumnya. Perbuatan sebelumnya mencakup tahap *pracontractual* dan *post contractual*. *Pracontractual* merupakan tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan *post contractual* adalah pelaksanaan perjanjian. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Hak merupakan sebuah kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban.

Dari berbagai definisi di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam hukum kontrak, sebagaimana dikemukakan berikut ini.

#### 1. Adanya kaidah hukum

Kaidah dalam hukum kontrak dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum kontrak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum kontrak tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat. Contoh, jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain-lain. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.



2. Subjek hukum.  
Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtsperson*. *Rechtsperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang berutang.
3. Adanya prestasi  
Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Prestasi terdiri dari:
  - a. memberikan sesuatu,
  - b. berbuat sesuatu, dan
  - c. tidak berbuat sesuatu.
4. Kata sepakat  
Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata ditentukan empat syarat sahnya perjanjian. Salah satunya kata sepakat (konsensus). Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
5. Akibat hukum  
Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.

## B. TEMPAT PENGATURAN HUKUM KONTRAK

Hukum kontrak diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang terdiri atas 18 bab dan 631 pasal. Dimulai dari Pasal 1233 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata. Masing-masing bab dibagi dalam beberapa bagian. Di dalam NBW Negeri Belanda, tempat pengaturan hukum kontrak dalam Buku IV tentang *van Verbintenissen*, yang dimulai dari Pasal 1269 NBW sampai dengan Pasal 1901 NBW.

Hal-hal yang diatur di dalam Buku III KUH Perdata adalah sebagai berikut.

1. Perikatan pada umumnya (Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1312 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1312 KUH Perdata, meliputi: sumber perikatan; prestasi; penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan; dan jenis-jenis perikatan.
2. Perikatan yang dilahirkan dari perjanjian (Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam bab ini meliputi: ketentuan umum, syarat-syarat sahnya perjanjian; akibat perjanjian, dan penafsiran perjanjian.
3. Hapusnya perikatan (Pasal 1381 sampai dengan Pasal 1456 KUH Perdata)  
Hapusnya perikatan dibedakan menjadi 10 macam, yaitu karena pembayaran; penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; pembaruan utang; perjumpaan utang atau kompensasi; percampuran utang;

pembebasan utang; musnahnya barang terutang; kebatalan atau pembatalan; berlakunya syarat batal; kedaluwarsa.

4. Jual beli (Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata, meliputi: ketentuan umum; kewajiban si penjual; kewajiban si pembeli; hak membeli kembali; jual beli piutang, dan lain-lain hak tak bertubuh.
5. Tukar-menukar (Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546 KUH Perdata)
6. Sewa menyewa (Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam ketentuan sewa-menyewa ini meliputi: ketentuan umum; aturan-aturan yang sama berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah, aturan khusus yang berlaku bagi sewa rumah dan perabot rumah.
7. Persetujuan untuk melakukan pekerjaan (Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam ketentuan Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 KUH Perdata, meliputi: ketentuan umum; persetujuan perburuhan pada umumnya; kewajiban majikan; kewajiban buruh; macam-macam cara berakhirnya hubungan kerja yang diterbitkan karena perjanjian; dan pemborongan pekerjaan;
8. Persekutuan (Pasal 1618 sampai dengan Pasal 1652 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam ketentuan ini meliputi: ketentuan umum; perikatan antara para sekutu; perikatan para sekutu terhadap pihak ketiga; dan macam-macam cara berakhirnya persekutuan.
9. Badan hukum (Pasal 1653 sampai dengan Pasal 1665 KUH Perdata)
10. Hibah (Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam ketentuan tentang hibah ini, meliputi: ketentuan umum; kecakapan untuk memberikan hibah dan menikmati keuntungan dari suatu hibah; cara menghibahkan sesuatu; penarikan kembali dan penghapusan hibah.
11. Penitipan barang (Pasal 1694 sampai dengan Pasal 1739 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam penitipan barang, yaitu penitipan barang pada umumnya dan macam penitipan; penitipan barang sejati; sekestarasi dan macamnya.
12. Pinjam pakai (Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 KUH Perdata)  
Yang diatur dalam ketentuan ini meliputi: ketentuan umum; kewajiban orang yang menerima pinjaman; dan kewajiban orang meminjamkan.
13. Pinjam-meminjam (Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam ketentuan pinjam-meminjam ini meliputi: pengertian pinjam-meminjam; kewajiban orang yang meminjamkan; kewajiban si meminjam; dan meminjam dengan bunga.
14. Bunga tetap atau abadi (Pasal 1770 sampai dengan Pasal 1773 KUH Perdata)

15. Perjanjian untung-untungan (Pasal 1774 sampai dengan Pasal 1791 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam perjanjian untung-untungan ini meliputi: pengertiannya; persetujuan bunga cagak hidup dan akibatnya; perjudian dan pertaruhan.
16. Pemberian kuasa (Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam pemberian kuasa meliputi: sifat pemberian kuasa, kewajiban penerima kuasa, kewajiban pemberi kuasa, dan macam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa.
17. Penanggung utang (Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata)  
Hal-hal yang diatur dalam ketentuan penanggungan utang ini meliputi: sifat penanggungan, akibat-akibat penanggungan antara si berpiutang dan si penanggung, akibat-akibat penanggungan antara si berpiutang dan si penanggung, dan antara para penanggung sendiri, dan hapusnya penanggungan utang.
18. Perdamaian (Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata)  
Perjanjian perdamaian ini merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Dalam perjanjian itu kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri suatu konflik yang timbul di antara mereka. Perjanjian perdamaian baru dikatakan sah apabila dibuat dalam bentuk tertulis.

Perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang, dan perdamaian merupakan perjanjian yang bersifat khusus, yang di dalam berbagai kepastasaan hukum disebut dengan perjanjian nominaat. Perjanjian nominaat adalah perjanjian yang dikenal di dalam KUH Perdata. Di luar KUH Perdata dikenal juga perjanjian lainnya, seperti kontrak *production sharing*, kontrak *joint venture*, kontrak karya, *leasing*, beli sewa, *franchise*, kontrak rahim, dan lain-lain. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian innominaat, yaitu perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam praktik kehidupan masyarakat. Perjanjian innominaat ini belum dikenal pada saat KUH Perdata diundangkan.

### C. SISTEM PENGATURAN HUKUM KONTRAK

Sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka (*open system*). Artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. membuat atau tidak membuat perjanjian,



2. mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
3. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
4. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan (Salim H.S., 1993: 100).

Dalam sejarah perkembangannya, hukum kontrak pada mulanya menganut sistem tertutup. Artinya para pihak terikat pada pengertian yang tercantum dalam undang-undang. Ini disebabkan adanya pengaruh ajaran legisme yang memandang bahwa tidak ada hukum di luar undang-undang. Hal ini dapat dilihat dan dibaca dalam berbagai putusan Hoge Raad dari tahun 1910 sampai dengan tahun 1919.

Putusan Hoge Raad yang paling penting adalah putusan HR 1919, tertanggal 31 Januari 1919 tentang penafsiran perbuatan melawan hukum, yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Di dalam putusan HR 1919 definisi perbuatan melawan hukum, tidak hanya melawan undang-undang, tetapi juga melanggar hak-hak subjektif orang lain, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Menurut HR 1919 yang diartikan dengan perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang:

1. melanggar hak orang lain  
Yang dimaksud dengan hak orang lain, bukan semua hak, tetapi hanya hak-hak pribadi, seperti integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain. Termasuk dalam hal ini hak-hak absolut, seperti hak kebendaan, hak atas kekayaan intelektual (HAKI), dan sebagainya;
2. bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku  
Kewajiban hukum hanya kewajiban yang dirumuskan dalam aturan undang-undang;
3. bertentangan dengan kesusilaan, artinya perbuatan yang dilakukan oleh seseorang itu bertentangan dengan sopan santun yang tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat;
4. bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat;  
Aturan tentang kecermatan terdiri atas dua kelompok, yaitu
  - (1) aturan-aturan yang mencegah orang lain terjerumus dalam bahaya, dan
  - (2) aturan-aturan yang melarang merugikan orang lain ketika hendak menyelenggarakan kepentingannya sendiri (Nieuwenhuis, 1985:118).

Putusan HR 1919 tidak lagi terikat kepada ajaran legisme, namun telah secara bebas merumuskan pengertian perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dikemukakan di atas. Sejak adanya putusan HR 1919, maka sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka.

Kesimpulannya, bahwa sejak tahun 1919 sampai sekarang sistem pengaturan hukum kontrak adalah bersifat terbuka. Hal ini didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dan HR 1919.

## D. ASAS HUKUM KONTRAK

Di dalam hukum kontrak dikenal lima asas penting, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, *asas pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum), asas iktikad baik, dan asas kepribadian. Kelima asas itu disajikan berikut ini.

### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, dan
- d. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Latar belakang lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualisme yang secara embrional lahir dalam zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum Epicuristen dan berkembang pesat dalam zaman *renaissance* melalui antara lain ajaran-ajaran Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, Jhon Locke dan Rosseau (dalam Mariam Badruzaman, 1997: 19–20). Menurut paham individualisme, setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendakinya. Dalam hukum kontrak asas ini diwujudkan dalam "kebebasan berkontrak". Teori *laissez faire* menganggap bahwa *the invisible hand* akan menjamin kelangsungan jalannya persaingan bebas. Karena pemerintah sama sekali tidak boleh mengadakan intervensi di dalam kehidupan (sosial ekonomi) masyarakat. Paham individualisme memberikan peluang yang luas kepada golongan kuat (ekonomi) untuk menguasai golongan lemah (ekonomi). Pihak yang kuat menentukan kedudukan pihak yang lemah. Pihak yang lemah berada dalam cengkeraman pihak yang kuat, diungkapkan dalam *exploitation de homme par l'homme*.

Pada akhir abad ke-19, akibat desakan paham etis dan sosialis, paham individualisme mulai pudar, terlebih-lebih sejak berakhirnya Perang Dunia II. Paham ini tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat ingin pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relatif dikaitkan selalu dengan kepentingan umum. Pengaturan substansi kontrak tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak namun perlu diawasi. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan hukum kontrak oleh pemerintah terjadi pergeseran hukum kontrak ke bidang hukum publik. Melalui campur tangan pemerintah ini terjadi pemasyarakatan (*vermastchappelijking*) hukum kontrak.



## 2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Dalam pasal itu ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Di dalam hukum Jermani tidak dikenal asas konsensualisme, tetapi yang dikenal adalah perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (kontan dalam hukum Adat). Sedangkan yang disebut perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta autentik maupun akta di bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*. Yang artinya bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUH Perdata adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

## 3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang."

Asas *pacta sunt servanda* pada mulanya dikenal dalam hukum gereja. Di dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian apabila ada kesepakatan kedua belah pihak dan dikuatkan dengan sumpah. Ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangannya asas *pacta sunt servanda* diberi arti *pactum*, yang berarti sepakat tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan *nudus pactum* sudah cukup dengan sepakat saja.

## 4. Asas Iktikad Baik (*Goede Trouw*)

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan

dengan iktikad baik." Asas iktikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas iktikad baik dibagi menjadi dua macam, yaitu *iktikad baik nisbi* dan *iktikad baik mutlak*. Pada iktikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada iktikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

Berbagai putusan Hoge Raad yang erat kaitannya dengan penerapan asas iktikad baik disajikan berikut ini. Kasus yang akan ditampilkan di sini adalah kasus Sarong Arrest dan Mark Arrest. Kedua arrest ini berkaitan dengan turunnya nilai uang Jerman setelah Perang Dunia I (Van Dunne, dkk. 1987: 35–36). Kasus posisi Sarong Arrest sebagai berikut.

Pada tahun 1918 suatu firma Belanda memesan pada pengusaha Jerman sejumlah sarong dengan harga sebesar f100.000,-. Karena keadaan memaksa sementara, penjual dalam waktu tertentu tidak dapat menyerahkan pesanan. Setelah keadaan memaksa berakhir, pembeli menuntut pemenuhan prestasi. Tetapi sejak diadakan perjanjian keadaan sudah banyak berubah dan penjual bersedia memenuhi pesanan tetapi dengan harga yang lebih tinggi, karena apabila harga tetap sama ia akan menderita kerugian, yang berdasarkan iktikad baik antara para pihak tidak dapat dituntut darinya.

Pembelaan yang ia (penjual) ajukan atas dasar Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata dikesampingkan oleh Hoge Raad dalam arrest tersebut. Menurut putusan Hoge Raad tidak mungkin satu pihak dari suatu perikatan atas dasar perubahan keadaan bagaimanapun sifatnya, berhak berpatokan pada iktikad baik untuk mengingkari janjinya yang secara jelas dinyatakan Hoge Raad masih memberi harapan tentang hal ini dengan memformulasikan: mengubah inti perjanjian atau mengesampingkan secara keseluruhan. Dapatkah diharapkan suatu putusan yang lebih ringan, jika hal itu bukan merupakan perubahan inti atau mengesampingkan secara keseluruhan.

Putusan Hoge Raad ini selalu berpatokan pada saat dibuatnya kontrak oleh para pihak. Apabila pihak pemesan sarong sebanyak yang dipesan maka penjual harus melaksanakan isi perjanjian tersebut, karena didasarkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Begitu juga dengan Mark Arrest. Kasus posisinya sebagai berikut.

Sebelum Perang Dunia I seorang Jerman memberi sejumlah pinjaman uang kepada seorang Belanda pada tahun 1924. Dari jumlah tersebut masih ada sisa pinjaman tetapi karena sebagai akibat peperangan nilai mark sangat turun maka dengan jumlah sisa tersebut hampir tidak cukup untuk membeli prangko sehingga dapat dimengerti kreditur meminta pembayaran jumlah yang lebih tinggi atas dasar devaluasi tersebut. Namun, Pasal 1756 KUH Perdata menyatakan: "Jika

sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada saat itu.” Hoge Raad menimbang bahwa tidak nyata para pihak pada waktu mengadakan perjanjian bermaksud untuk mengesampingkan ketentuan yang bersifat menambah dan memutuskan bahwa orang Belanda cukup mengembalikan jumlah uang yang sangat kecil itu. Hakim menurut badan peradilan yang tertinggi ini, tidak berwenang atas dasar iktikad baik atau kepatutan mengambil tindakan terhadap undang-undang yang bersifat menambah.

Putusan mark-arrest ini sama dengan sarong arrest, bahwa hakim terikat pada asas iktikad baik, artinya hakim dalam memutus perkara didasarkan pada saat terjadinya jual beli atau pada saat pinjam-meminjam uang. Apabila orang Belanda meminjam uang sebanyak fl.000,-, maka orang Belanda tersebut harus mengembalikan sebanyak tersebut di atas, walaupun dari pihak peminjam berpendapat bahwa telah terjadi devaluasi uang. Lain halnya dengan di Indonesia. Pada tahun 1997, kondisi negara pada saat itu mengalami krisis moneter dan ekonomi, pihak perbankan telah mengadakan perubahan suku bunga bank secara sepihak tanpa diberitahu kepada nasabah. Pada saat perjanjian kredit dibuat, disepakati suku bunga bank sebesar 16% pertahun, namun setelah terjadi krisis moneter, suku bunga bank naik menjadi 21–24 %/tahun. Ini berarti bahwa pihak nasabah berada pada pihak yang dirugikan, karena kedudukan nasabah berada pada posisi yang lemah. Oleh karena itu, pada masa-masa yang akan datang pihak kreditur harus melaksanakan isi kontrak sesuai dengan yang telah disepakatinya, yang didasarkan pada iktikad baik.

## **5. Asas Kepribadian (Personalitas)**

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: ”Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: ”Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun, ketentuan itu ada pengecualianya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUH Perdata, yang berbunyi:” Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga; bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga, dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH



Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Jika dibandingkan kedua pasal itu maka dalam Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUH Perdata untuk kepentingan:

- a. dirinya sendiri,
- b. ahli warisnya, dan
- c. orang-orang yang memperoleh hak dari padanya.

Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUH Perdata, ruang lingkupnya yang luas.

Di dalam setiap kontrak yang dibuat oleh para pihak, pasti dicantumkan identitas dari subjek hukum, yang meliputi nama, umur, tempat domisili, dan kewarganegaraan. Kewarganegaraan berhubungan erat dengan apakah yang bersangkutan dapat melakukan perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli tanah hak milik. Orang asing tidak dapat memiliki tanah hak milik, karena kalau orang asing diperkenankan untuk memiliki tanah hak milik maka yang bersangkutan dapat membeli semua tanah yang dimiliki masyarakat. Mereka mempunyai modal yang besar, dibandingkan dengan masyarakat kita. WNA hanya diberikan untuk mendapatkan HGB, HGU, dan hak pakai.

Di samping kelima asas itu, di dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17 sampai dengan tanggal 19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskan delapan asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas itu: asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan (Mariam Darus Badruzaman, 1997: 22–23). Kedelapan asas itu dijelaskan berikut ini.

#### 1. *Asas kepercayaan*

Asas kepercayaan mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka di belakang hari.

#### 2. *Asas persamaan hukum*

Yang dimaksud dengan asas persamaan hukum adalah bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak dibeda-bedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

#### 3. *Asas keseimbangan*

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan

debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik.

4. *Asas kepastian hukum*

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

5. *Asas moral*

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *zaakwarneming*, yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

6. *Asas kepatutan*

Asas kepatutan tertuang dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.

7. *Asas kebiasaan*

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

8. *Asas perlindungan (protection)*

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antara debitur dan kreditur harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu adalah pihak debitur, karena pihak debitur berada pada pihak yang lemah.

Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan dari para pihak dalam menentukan dan membuat kontrak.

## **E. SUMBER HUKUM KONTRAK**

Pada dasarnya sumber hukum kontrak dapat dibedakan menurut sistem hukum yang mengaturnya. Sumber hukum, dapat dilihat dari keluarga hukumnya. Ada keluarga hukum Romawi, *common law*, hukum sosialis, hukum agama, dan hukum tradisional. Di dalam penyajian tentang sumber hukum kontrak ini hanya dibandingkan antara sumber hukum kontrak menurut Eropa Kontinental, terutama KUH Perdata dan *common law*, terutama Amerika. Kedua sumber hukum itu disajikan berikut ini.



## 1. Sumber Hukum Kontrak dalam *Civil Law*

Pada dasarnya sumber hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu sumber hukum materiil dan sumber hukum formal (Algra, dkk. 1975: 74).

Sumber hukum materiil ialah 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 itu berlaku. Yang diakui umum sebagai hukum formil ialah undang-undang, perjanjian antarnegara, urisprudensi, dan kebiasaan. Keempat hukum formal ini juga merupakan sumber hukum kontrak.

Sumber hukum kontrak yang berasal dari undang-undang merupakan sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan DPR. Sumber hukum kontrak yang berasal dari peraturan perundang-undangan, disajikan berikut ini.

### 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 1847. AB terdiri atas 37 pasal.

### b. KUH Perdata (BW)

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

### 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 Konstruksi

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 Konstruksi. Yang diartikan dengan kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi (Pasal 1 ayat (5) UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi).

Kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:

- 1) para pihak yang memuat secara jelas identitas para pihak;
  - 2) rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan;
  - 3) masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;
  - 4) tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi, dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
  - 5) 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 jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;
  - 6) cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
  - 7) cedera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan;
  - 8) penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
  - 9) pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
  - 10) keadaan memaksa (*force majeure*), memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemampuan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;
  - 11) kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
  - 12) perlindungan pekerja, yang memuat 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 (Pasal 22 ayat (2) UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi).
- f. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan 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 sampai dengan 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, penyimpanan dari perjanjian internasional, dan pengakhiran dari perjanjian internasional;

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. Dengan adanya putusan HR 1919, maka pengertian 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.

## 2. Sumber Hukum Kontrak Amerika

Dalam hukum kontrak Amerika (*common law*), sumber hukum dibagi menjadi dua kategori, yaitu sumber hukum primer dan sekunder. Sumber hukum primer merupakan sumber hukum yang utama. Para pengacara dan hakim menganggap bahwa sumber primer dianggap sebagai hukum itu sendiri. Sumber hukum primer meliputi keputusan pengadilan (*judicial opinion*), statuta, dan peraturan lainnya. Sumber hukum sekunder merupakan sumber hukum yang kedua. Sumber hukum sekunder ini mempunyai pengaruh dalam pengadilan, karena pengadilan dapat mengacu pada sumber hukum sekunder tersebut. Sumber hukum sekunder ini terdiri dari *restatement* dan *legal comentary*.

Berdasarkan sumber tersebut, maka sumber hukum kontrak yang berlaku di Amerika Serikat dibedakan menjadi empat macam, yaitu *judicial opinion*, *statutory law*, *the restatement*, dan *legal comentary* (Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal, 1993: 4). Keempat sumber hukum itu dijelaskan berikut ini.

### a. *Judicial Opinion (Keputusan Hakim)*

*Judicial opinion* atau disebut juga dengan *judge made law* atau *judicial decision* merupakan sumber primer hukum kontrak. *Judicial opinion* merupakan pernyataan atau pendapat, atau putusan para hakim di dalam memutuskan perkara atau kasus, apakah itu kasus perdata maupun kasus pidana. Putusan-putusan hakim ini akan diikuti oleh para hakim, terutama terhadap kasus yang sama dan ada kemiripannya dengan kasus yang sedang terjadi.

Seperti kita ketahui bahwa sistem pengadilan Amerika dalam pembuatan keputusan, biasanya dinyatakan sebagai *stare decisis*, ketaatan terhadap keputusan yang telah lewat atau disebut *precedents*. Preseden adalah keputusan yang terdahulu yang fakta-fakta cukup mirip dengan kasus *sub*



*judice*—yang berada di bawah keputusan pengadilan (*adjudication*) tersebut—bahwa pengadilan merasa berkewajiban untuk mengikutinya dan membuat suatu keputusan yang sama.

Sistem preseden, lazimnya membenarkan dua hal, berikut ini.

*Pertama*, dia menawarkan derajat yang tinggi tentang kemungkinan memprediksi keputusan yang membolehkan siapa saja yang berhasrat untuk menangani urusan mereka yang berkaitan dengan aturan hukum yang dapat diketahui.

*Kedua*, dia meletakkan kendali pada apa yang boleh, sebaliknya menjadi kecenderungan alami dari hakim untuk memutuskan kasus yang menjadi dasar prasangka, emosional pribadi, atau faktor-faktor lainnya yang boleh dihormati sebagai dasar yang tidak pantas untuk suatu keputusan.

Sebagaimana suatu sistem yang dengan jelas mempunyai ciri khas, kadang-kadang merupakan suatu kebajikan, kadang-kadang merupakan kerusakan menjadi statis dan konservatif, secara umum berorientasi pada pelestarian terhadap status quo.

Seorang hakim dari *common law* menyimpulkan, bahwa kesetiaan yang buta pada preseden akan menghasilkan suatu ketidakadilan dalam memutuskan perkara. Ada sejumlah cara yang mungkin dihindari. Memulai dengan suatu preseden dipertimbangkan untuk menjadi mengikat bagi suatu pengadilan, hanya jika ini diputuskan oleh pengadilan yang sama atau pengadilan banding yang kedudukannya lebih tinggi dalam wilayah hukum yang sama. Preseden-preseden lainnya dari pengadilan-pengadilan yang lebih rendah atau pengadilan dari wilayah hukum lainnya hanya bersifat persuasif belaka. Jika suatu preseden terdahulu dalam kenyataannya tidak persuasif maka hakim bebas menghormatinya. Apabila suatu preseden tidak hanya persuasif tetapi bersifat mengikat, preseden tersebut tidak mudah diabaikan. Hal itu mungkin saja terjadi, namun sebaiknya dihindari: jika dalam kenyataannya kasus-kasus yang terjadi sekarang tidak memuat suatu fakta yang berisi (bahan-bahan) untuk diperlukan pada suatu keputusan yang lebih awal, maka pengadilan boleh "berbeda" dengan preseden tersebut, dan membuat suatu keputusan yang berbeda. Jika preseden yang lebih awal adalah benar-benar mengikat, tetapi sulit atau tidak mungkin untuk membedakannya maka ada satu cara lain untuk menghindari akibatnya: jika keputusan pengadilan adalah salah satu dari yang menciptakan preseden (atau adalah pengadilan lebih tinggi) maka secara sederhana pengadilan dapat "menolak/mengesampingkan" keputusan yang lebih awal tersebut (ini bukan perubahan yang berlaku surut yang berakibat bagi kelompok kasus yang lebih awal, tetapi melakukan perubahan aturan untuk kasus-kasus yang diputuskan dan kasus yang serupa berikutnya). Penolakan, dipertimbangkan terhadap suatu kegiatan yang relatif drastis dan biasanya dipersiapkan bagi instansi-instansi, yang mana pengadilan



merasa bahwa aturan dibedakan oleh presiden terdahulu, yang merupakan kesalahan sederhana, itu adalah suatu ketidakadilan dalam pelaksanaannya di masyarakat, sebab selain kesulitan pada tahap permulaan, juga merupakan suatu ketertinggalan dari pembangunan masa lalu.

Pada dasarnya tidak semua kasus dapat diputuskan berdasarkan Presiden. Ini disebabkan oleh hal berikut:

- 1) tidak adanya presiden yang eksis (hal itu tidak seperti peristiwa dalam proses pengadilan pada masyarakat);
- 2) kasus yang tersedia tidak jelas.

Dalam hal kasus tidak jelas maka pengadilan-pengadilan mengarah pada kebijaksanaan untuk menyelesaikan kasus. Suatu kebijaksanaan mungkin dihormati secara umum sebagai tujuan masyarakat yang akan diketengahkan oleh keputusan khusus. Kegiatan ekonomi, politik, sosial, atau moral dan mungkin harus melakukan sesuatu dengan kelompok-kelompok tersendiri atau dengan masyarakat secara keseluruhan (atau beberapa bagian yang dapat diuraikan). Seringkali suatu pengadilan melihat kebijaksanaan masyarakat dalam undang-undang atau keputusan pengadilan, bahkan bila hal itu tidak dilaksanakan secara langsung terhadap kasus yang ada; pada waktu yang lain di pengadilan akan muncul perasaan hakim tentang apa itu keadilan dan moral. Sebagaimana kita lihat beberapa komentator hukum, mereka percaya bahwa "semua hukum adalah kebijaksanaan" dan seharusnya dengan jujur dipandang sebagai perasaan lain bahwa kebijaksanaan terlalu sulit untuk didefinisikan, atau merupakan suatu faktor yang tidak dapat dicegah guna memberikan tuntunan bagi pembuat keputusan. Beberapa yang mempunyai kebijaksanaan khusus bahwa akan terdapat pengadilan-pengadilan yang mencoba untuk mempromosikan—efisiensi ekonomi, sebagai contoh. Sebagaimana Anda melihat keputusan pengadilan pada materi ini, biarkan mata Anda terbuka di antara kedua penerapan keputusan pengadilan yang samar-samar dan yang terang terhadap kebijaksanaan sebagai dasar keputusan.

**b. *Statutory Law (Hukum Perundang-undangan)***

Sumber lain dari hukum kontrak adalah bersumber dari *statutory of law* (hukum perundang-undangan). Sumber hukum ini melengkapi hukum kebiasaan (*common law*). *Statutory of law* merupakan sumber hukum yang tertulis.

Menurut sejarahnya, hukum kontrak dibangun dalam sistem Anglo-Amerika adalah didasarkan pada *common law*, *common law* ini lebih tinggi kedudukannya dari *statutory of law*. Peraturan perundang-undangan tertulis (*statutory of law*), yang ada hubungan dengan hukum kontrak adalah sebagai berikut.

## Undang-Undang Penggelapan

Undang-undang penggelapan ini dibuat pertama kali di Inggris dan kemudian diberlakukan pada setiap negara bagian di Amerika Serikat. Undang-undang ini mempersyaratkan bahwa kontrak yang dibuat harus dalam bentuk tulisan agar dapat dilaksanakan oleh pengadilan. Undang-undang penggelapan itu sendiri telah dibebani oleh keputusan pengadilan yang lebih banyak kualitas hukum kebiasaannya daripada undang-undang modern.

### 2) *Uniform Commercial Code*

*Uniform commercial code* merupakan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang berlaku secara umum di Amerika Serikat. Undang-undang ini tidak mengatur dan memuat semua transaksi dagang, tetapi juga mengatur tentang biaya, terjadinya gangguan, ketidakmenentuan yang disebabkan oleh perbedaan antarnegara-negara dalam lingkup hukum komersial.

### 3) *Uniform State Laws/NCCUSL*

*Uniform state laws/NCCUSL* merupakan hukum yang berlaku umum. Di bawah pimpinan New York, sejumlah negara-negara bagian menyelenggarakan Konferensi Nasional Komisioner tentang Hukum Negara yang berlaku Umum (*Uniform State Laws/NCCUSL*). Walaupun tidak mempunyai kekuatan untuk membuat hukum, NCCUSL, membuat rancangan hukum dan merekomendasikan pembuat undang-undang negara dengan seri "undang-undang yang berlaku umum", memberlakukan berbagai ketentuan dagang, seperti instrumen-instrumen yang dapat dinegoisasikan dan peraturan-peraturan standar.

### 4) *Uniform Sales Acts*

*Uniform sales acts* merupakan undang-undang penjualan yang berlaku umum. Undang-undang ini diadopsi secara luas dan dibentuk secara besar-besaran dari ketentuan yang dapat diterapkan oleh mereka secara alami. Undang-undang ini hanya mengatur tentang tata cara menjual barang, seperti bagian-bagian hak milik dan harta kekayaan, dan lain-lain.

Pada tahun 1940 terhadap *Uniform Sale Act* dan *The Uniform Commercial Code* telah diadakan pembaruan. Yang menjadi arsitek dari pembaruan kedua undang-undang itu adalah Profesor Karl Llewellyn dan ia juga perancang utama dari Pasal 2 tentang Perdagangan. Menanggapi pengaruhnya, kitab undang-undang tersebut mewakili suatu upaya tertentu untuk memberikan hukum agar dapat diterapkan pada transaksi perdagangan yang lebih cocok dengan praktik bisnis, jadi diharapkan berguna dalam bisnis. Walaupun penerimaan kedua undang-undang itu oleh negara-negara bagian agak lamban, namun seluruh atau sebagian dari UCC telah diadopsi dan

sekarang ditegakkan di negara Amerika Serikat.

Ketika pengadilan memutuskan suatu kasus yang diatur oleh suatu undang-undang, alasannya berbeda dengan alasan yang digunakan oleh prinsip-prinsip hukum kebiasaan yang diterapkan. Beberapa pengadilan bahkan pengadilan tinggi dari suatu wilayah hukum terikat untuk mengikuti ketentuan undang-undang yang valid yang diterapkan untuk suatu sengketa sebelumnya. Tugas ini berasal dari prinsip politik yang mendasar dari masyarakat Amerika. Pembuat undang-undang mempunyai kekuasaan dalam pembentukan hukum, demikian pula terhadap undang-undang terikat dengan berbagai kewenangan konstitusi. Dengan demikian, pembuat undang-undang dapat mengubah dan menyaring aturan hukum kebiasaan. Kadang-kadang, bahasa undang-undang mungkin tunduk pada interpretasi yang berbeda: seperti pada kasus, pengadilan biasanya menegaskan maksud legislator dalam pembuatan undang-undang, agar mengadopsi "sejarah pembentukan undang-undang" yang terkait dengan debat legislatif, laporan panitia, dan sebagainya. Sebagaimana kita lihat, UCC mempunyai bentuk khusus tersendiri mengenai sejarah legislatif, *official comments* dari perancang undang-undang (itu bukan sejarah perundang-undangan yang tertulis; mereka bukan produk pembuat undang-undang negara sendiri, tetapi penulis dari *official UUC* yang didasarkan pada undang-undang negara yang beraneka ragam).

Ketika merancang Pasal 2 UCC, Profesor Liwellyn dan rekan-rekannya meninggalkan bentuk Undang-Undang Penjualan (*Uniform Sales Acts*) yang terdahulu. Anggapan sebuah badan hukum tentang kontrak dapat diterapkan sebagai latar belakang, ketentuan tersebut termasuk dalam Kitab Undang-Undang (*Code*), yakni sejumlah peraturan yang mengubah aturan-aturan hukum kebiasaan tentang kontrak, seperti yang diterapkan terhadap penjual barang. Peraturan tersebut mengungkapkan prinsip-prinsip yang juga dapat diterapkan pada kontrak-kontrak selain dari penjualan barang. Pada tahun sekarang ini pengadilan telah mulai menerapkan ketentuan-ketentuan UCC dengan analogi di dalam kasus kontrak bahwa Pasal 2 tidak dapat diterapkan secara langsung. Kecenderungan ini memberikan pengaruh terhadap bentuk lain dari kewenangan, dengan pendekatan lebih persuasif daripada mengikat, mempunyai dampak yang sangat kuat pada hukum kontrak.

### c. *Restatements*

Sumber hukum sekunder adalah *restatements*. *Restatements* merupakan hasil rumusan ulang tentang hukum. Rumusan ini dilakukan karena timbulnya ketidakpastian dan kurangnya keseragaman dalam hukum dagang (*commercial law*). *Restatement* tersebut menyerupai undang-undang, meliputi *black letter*, pernyataan-pernyataan dari "aturan umum" (atau kasus itu menyetengahkan konflik dengan aturan yang lebih baik).



*Restatements* ini dilakukan oleh Institut Hukum Amerika (*American Law Institute/ALI*). Lembaga ini dibentuk pada tahun 1923. Proyek awal yang dijalankan oleh organisasi ini adalah

- 1) melakukan persiapan dan penyebarluasan terhadap apa yang diakui menjadi suatu ringkasan yang akurat dan otoritatif;
- 2) melakukan ringkasan terhadap aturan hukum kebiasaan (*common law*) dalam berbagai macam bidang, termasuk kontrak, masalah kerugian, dan harta kekayaan.

*Restatement* yang diterima dan digunakan oleh pengacara dan hakim/pengadilan, seperti *restatement* tentang kontrak, terutama diadopsi oleh ALI pada tahun 1932 dan diterbitkan secara gradual dalam bentuk rancangan, sekitar beberapa tahun yang lalu.

Lagi pula banyak sekali pasal yang didukung dengan beberapa komentar dan ilustrasi. Tidak satu pun dari *restatement* ALI mengutamakan penegakan hukum seperti perlakuan terhadap undang-undang atau keputusan pengadilan secara individu. Walaupun itu merupakan sumber sekunder, *restatement* tersebut dalam kenyataannya dibuktikan dengan pendekatan yang benar-benar persuasif, tidak jarang pengadilan akan membenarkan keputusannya dengan memberikan kutipan-kutipan sederhana (mungkin dengan menyetujui adanya diskusi) tentang aturan *restatement* pada poin-poin yang diberikan). Dengan mengetahui bahwa hukum kontrak telah mengalami perkembangan secara substansial sejak tahun 1932, tahun 1962 ALI mulai mempersiapkan terjemahan dari *restatement* yang direvisi. Akhirnya melakukan adopsi pada tahun 1979. *Restatements* (kedua) dari kontrak mewujudkan perubahan secara filosofi dari *restatement* yang aslinya.

*Restatement* pertama cenderung untuk menekankan penyamarataan dan prediksi terhadap biaya atau ongkos yang beraneka ragam dan fleksibel, sedangkan *restatement* kedua, lebih banyak memberikan komentar yang mendukung catatan editorial. *Restatement* kedua untuk menjawab beberapa kesulitan dari *restatement* pertama yang dipersiapkan untuk mengabaikan dan menyarankan suatu kendali bagi keleluasaan keputusan pengadilan. Sebagaimana kami lihat, *restatement* (kedua) juga mencerminkan suatu derajat yang tinggi, yang memberikan pengaruh terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (UCC). Secara keseluruhan bahan-bahan ini memberikan referensi terhadap *restatement* pertama atau kedua. *Restatement* kedua mengatur tentang kontrak. Sedangkan *Restatemen* ALI mengatur lainnya, seperti tentang peragenan, harta kekayaan, atau kerugian.

**d. *Legal Commentary (Komentar Hukum)***

*Legal commentary* merupakan sumber hukum sekunder. *Legal commentary* dianalogkan dengan doktrin dalam hukum Kontinental. Karena *com-*

*mentary of law* merupakan pendapat atau ajaran-ajaran dari para pakar tentang hukum kontrak.

Pada dasarnya yang banyak dikomentari oleh para pakar hukum kontrak adalah tentang *restatement* kontrak. *Restatement* kontrak telah mempunyai dampak yang kuat dalam membentuk pandangan pengadilan tentang apa yang sepatutnya dilakukan *common law* dari kontrak. *Restatement* tentang kontrak cukup mempunyai pengaruh terhadap hukum. Akan tetapi, selama bertahun-tahun telah bermacam artikel dipublikasikan, buku-buku, dan beraneka ragam risalah telah dicurahkan untuk menganalisis, mengevaluasi, dan mempersatukan badan-badan yang luas tentang kasus-kasus kontrak yang telah diakumulasi dalam keputusan yang dilaporkan oleh pengadilan Amerika. Pengarang-pengarang dari pekerjaan ini menghendaki klarifikasi hukum, untuk tujuan penyelesaian permasalahan yang tidak dapat diselesaikan, serta dalam beberapa kasus dibahas secara serius dan seringkali efektif bagi kesempatan hukum. Sejumlah penjelasan telah memberikan pengaruh dalam membentuk bagian-bagian dari hukum kebiasaan kontrak. Mungkin banyak sekali hal penting (tentunya dalam *pound* dan mungkin juga berpengaruh) dari uraian-uraian dan dari bermacam risalah yang dikemukakan oleh Profesor Samuel Willinston dan Arthur Corbin dilaporkan mengenai *restatement* asli dari kontrak dan ide-ide tersebut dicerminkan dalam organisasi dan substansinya. Risalah William (pertama kali dipublikasikan tahun 1920, dan kemudian direvisi secara periodik, hal ini secara alami berkaitan dengan respek hakim yang memandang *restatement* tersebut berwibawa. Risalah dari Profesor Corbins tidak dipublikasikan hingga tahun 1950, dan mengakhiri karier ilmiahnya yang panjang. Meskipun dia dan Willinston berkawan dan berteman sejawat, namun Corbin sendiri berperan dalam penulisan *restatement*. Secara filosofis, namun keduanya terdapat perbedaan dalam memandang hukum. Willinston cenderung menghargai hukum sebagai bagian dari aturan yang abstrak yang mana pengadilan secara deduksi biasanya memutuskan kasus perorangan; sedangkan Corbin menghargai tugasnya sebagai sarjana hukum untuk menemukan apakah pengadilan secara aktual melakukan dan berusaha untuk menyusun temuan ke dalam apa yang disebut dengan "bekerjanya aturan-aturan" hukum.

Selain pekerjaan dari kedua tokoh besar hukum kontrak tersebut, banyak penjelasan singkat yang bermunculan dalam tahun ini. Di antaranya baru-baru ini mungkin banyak dipengaruhi dua dari berbagai risalah Profesor E. Alan Farnsworth, yang membantu sebagai reporter untuk *restatement* (kedua) kontrak. Untuk masalah-masalah yang sedang berkembang di bawah UCC, para pengacara dan hakim seringkali mengikuti James J. White dan Robert S. Summers, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang seragam (*Uniform Commercial Code*, 3d ed. 1988).

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa komentar-komentar para pakar hukum dalam *restatement* sangat membantu pengadilan dan pengacara dalam memecahkan berbagai kasus di bidang kontrak.

## Daftar Pertanyaan

1. Kemukakan perbedaan pendapat antara Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal, Lawrence M. Friedman dengan Salim, H.S. tentang pengertian hukum kontrak serta jelaskan unsur-unsurnya!
2.
  - a. Kemukakan tempat pengaturan hukum kontrak yang Anda ketahui!
  - b. Kemukakan perbedaan antara sistem pengaturan hukum benda dengan hukum kontrak yang Anda ketahui!
3.
  - a. Sebutkan dan jelaskan asas-asas hukum kontrak yang Anda ketahui!
  - b. Kemukakan apa yang mengilhami munculnya asas konsensualisme? Jelaskan!
4.
  - a. Kemukakan perbedaan antara sumber hukum primer dan sekunder dalam hukum kontrak Amerika dengan sumber hukum formal dan materiil dalam hukum Eropa Kontinental, khususnya KUH Perdata!
  - b. Kemukakan perbedaan antara preseden dengan jurisprudensi dalam sistem hukum Eropa Kontinental!
5.
  - a. Kemukakan perbedaan antara syarat-syarat sahnya kontrak menurut hukum kontrak Amerika dengan hukum Eropa Kontinental yang Anda ketahui!
  - b. Kemukakan perbedaan antara *legal comentary* dengan doktrin!



# **BAB 3 SYARAT-SYARAT SAHNYA DAN MOMENTUM TERJADINYA KONTRAK**

## **A. ISTILAH DAN PENGERTIAN KONTRAK**

Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contracts*. Sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian).

Pengertian perjanjian atau kontrak diatur Pasal 1313 KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih."

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 ini adalah

1. tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian,
2. tidak tampak asas konsensualisme, dan
3. bersifat dualisme.

Tidak jelasnya 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. Jadi, menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah

"Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum."

Definisi ini, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban). 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 karena 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.

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.”

Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, menurut teori baru, yaitu

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

Charless L. Knapp dan 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* (Charless L. Knapp dan Nathan M. Crystal, 1993: 2). 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.

Pendapat ini tidak hanya mengkaji definisi kontrak, tetapi ia juga menentukan unsur-unsur yang harus dipenuhi supaya suatu transaksi dapat disebut kontrak. Ada tiga unsur kontrak, yaitu

1. *The agreement fact between the parties* (adanya kesepakatan tentang fakta antara kedua belah pihak);
2. *The agreement as written* (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).

Di 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 particular thing*. Artinya, kontrak adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, di mana 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 para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian.

Satu hal yang kurang dalam berbagai definisi kontrak yang dipaparkan di atas, yaitu bahwa para pihak dalam kontrak hanya semata-mata orang perorangan

semata-mata. Tetapi dalam praktiknya, bukan hanya orang perorang yang membuat kontrak, termasuk juga badan hukum yang merupakan subjek hukum. Dengan demikian, definisi itu, perlu dilengkapi dan disempurnakan. Menurut penulis, bahwa kontrak atau perjanjian merupakan:

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

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.

## **B. JENIS-JENIS KONTRAK**

Para ahli di bidang kontrak tidak ada kesatuan pandangan tentang pembagian kontrak. Ada ahli yang mengkajinya dari sumber hukumnya, namanya, bentuknya, aspek kewajibannya, maupun aspek larangannya. Berikut ini disajikan jenis-jenis kontrak berdasarkan pembagian di atas.

### **1. Kontrak Menurut Sumber Hukumnya (Sudikno Mertokusumo, 1987: 11)**

Kontrak berdasarkan sumber hukumnya merupakan penggolongan kontrak yang didasarkan pada tempat kontrak itu ditemukan. Sudikno Mertokusumo menggolongkan perjanjian (kontrak) dari sumber hukumnya. Ia membagi jenis perjanjian (kontrak) menjadi lima macam, yaitu

- a. perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;
- b. perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;
- c. perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- d. perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsvereenkomst*;
- e. perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publicrechtelijke overeenkomst*.



## 2. Kontrak Menurut Namanya

Penggolongan ini didasarkan pada nama perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1319 KUH Perdata dan Artikel 1355 NBW. Di dalam Pasal 1319 KUH Perdata dan Artikel 1355 NBW hanya disebutkan dua macam kontrak menurut namanya, yaitu kontrak nominaat (bernama) dan kontrak innominaat (tidak bernama). Kontrak nominaat 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, penanggungan utang, perdamaian, dan lain-lain. Sedangkan kontrak *innominaat* 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. Namun, Vollmar mengemukakan kontrak jenis yang ketiga antara bernama dan tidak bernama, yaitu kontrak campuran (Vollmar, 1984: 144–146). Kontrak campuran, 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.

## 3. Kontrak Menurut Bentuknya

Di dalam KUH Perdata, tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk kontrak. Namun apabila kita menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata maka 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). Dengan adanya konsensus maka perjanjian itu telah terjadi. Termasuk dalam golongan ini adalah perjanjian konsensual dan riil. Perbedaan ini diilhami dari hukum Romawi. Dalam hukum Romawi, tidak hanya memerlukan adanya kata sepakat, tetapi perlu diucapkan kata-kata dengan

yang suci dan juga harus didasarkan atas penyerahan nyata dari suatu benda. Perjanjian konsensual adalah suatu perjanjian terjadi apabila ada kesepakatan para pihak. Sedangkan perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata.

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 pihak. Sedangkan akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh atau di hadapan 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.

#### **4. Kontrak Timbal Balik**

Penggolongan ini dilihat dari hak dan kewajiban para pihak. 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 timbal balik tidak sempurna dan yang sepihak.

- 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.

Pentingnya pembedaan di sini adalah dalam rangka pembubaran perjanjian.

#### **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. Contohnya, hadiah dan pinjam pakai. 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

Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan 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. Sedangkan perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

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 pembebanan 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 ini.

- a. 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.
- b. 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 dari ketentuan ini adalah
  - (1) suatu perjanjian yang dibuat usaha patungan, dan
  - (2) suatu perjanjian yang didasarkan pada undang-undang yang berlaku.
- c. 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.
- d. 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.
  - e. 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.
  - f. 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.
  - g. 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.
  - h. Perjanjian kartel, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha pesaingnya, yang bermaksud untuk mempengaruhi harga dengan mengatur produksi dan atau pemasaran suatu barang dan atau jasa, yang dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat.
  - i. 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 untuk mengontrol produksi dan atau pemasaran atas barang dan atau jasa, sehingga dapat mengakibatkan terjadinya praktik monopoli dan atau persaingan tidak sehat.
  - j. 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.
  - k. 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.

- l. Perjanjian tertutup, yaitu perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha dengan pelaku usaha lain yang memuat persyaratan bahwa pihak yang menerima barang dan atau jasa hanya akan memasok kembali barang dan atau jasa tersebut kepada pihak dan atau pada tempat tertentu.
- m. 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.

Di samping uraian di atas, di dalam 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 ini.

1. Perjanjian pasti (*certain*) dan penuh risiko/berbahaya (*hasardoz*)  
Perjanjian pasti (khusus) dilakukan tergantung dari kemauan para pihak atau kapan suatu kegiatan dilakukan. 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 tergantung 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.
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 lahir lah perjanjian-perjanjian jenis lainnya, seperti segi bentuknya, sumbernya, maupun dari aspek hak dan kewajiban. Misalnya, perjanjian jual beli maka lahir lah perjanjian konsensual, perjanjian obligatoir, dan lain-lain.

## C. SYARAT-SYARAT SAHNYA KONTRAK

Syarat sahnya kontrak dapat dikaji berdasarkan hukum kontrak yang terdapat di dalam KUH Perdata (*civil law*) dan hukum kontrak Amerika.

### 1. Menurut KUH Perdata (*Civil Law*)

Dalam hukum Eropa Kontinental, syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata atau Pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu

- (1) adanya kesepakatan kedua belah pihak,
- (2) kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum,
- (3) adanya objek, dan
- (4) adanya kausa yang halal.

Keempat hal itu, dikemukakan berikut ini.

#### a. *Kesepakatan (Toesteming/Izin) Kedua Belah Pihak*

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau konsensus pada pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- 1) bahasa yang sempurna dan tertulis;
- 2) bahasa yang sempurna secara lisan;
- 3) bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;
- 4) bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- 5) diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan (Sudikno Mertokusumo, 1987: 7).

Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa di kemudian hari.

#### b. *Kecakapan Bertindak*

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-



undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- 1) anak di bawah umur (*minderjarigheid*),
- 2) orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan
- 3) istri (Pasal 1330 KUH Perdata). Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.

**c. Adanya Objek Perjanjian (*Onderwerp der Overeenkomst*)**

Di dalam berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur (Yahya Harahap, 1986: 10; Mertokusumo, 1987: 36). Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas:

- (1) memberikan sesuatu,
- (2) berbuat sesuatu, dan
- (3) tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).

Misalnya, jual beli rumah. Yang menjadi prestasi/pokok perjanjian adalah menyerahkan hak milik atas rumah dan menyerahkan uang harga dari pembelian rumah itu. Contoh lainnya, dalam perjanjian kerja maka yang menjadi pokok perjanjian adalah melakukan pekerjaan dan membayar upah. Prestasi itu harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang. Dapat ditentukan artinya di dalam mengadakan perjanjian, isi perjanjian harus dipastikan dalam arti dapat ditentukan secara cukup. Misalnya, A membeli lemari pada B dengan harga Rp500.000,00. Ini berarti bahwa objeknya itu adalah lemari, bukan benda lainnya.

**d. Adanya Causa yang Halal (*Geoorloofde Oorzaak*)**

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak. Contoh A menjual sepeda motor kepada B. Akan tetapi, sepeda motor yang dijual oleh A itu adalah barang hasil curian. Jual beli seperti itu tidak mencapai tujuan dari pihak B. Karena B menginginkan barang yang dibelinya itu barang yang sah.

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sedangkan syarat ketiga dan

keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

## 2. Menurut Hukum Kontrak Amerika

Di dalam hukum kontrak (*law of contract*) Amerika ditentukan empat syarat sahnya kontrak, yaitu

- 1) adanya *offer* (penawaran) dan *acceptance* (penerimaan),
- 2) *meeting of minds* (persesuaian kehendak),
- 3) *consideration* (prestasi), dan
- 4) *competent parties and legal subject matter* (kemampuan hukum para pihak dan pokok persoalan yang sah). Keempat hal ini, dijelaskan berikut ini.

### a. *Offer dan Acceptance (Penawaran dan Penerimaan)*

Setiap kontrak pasti dimulai dengan adanya *offer* (penawaran) dan *acceptance* (penerimaan). Yang diartikan dengan *offer* (penawaran) adalah suatu janji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara khusus pada masa yang akan datang. Penawaran ini ditujukan kepada setiap orang.

Yang berhak dan berwenang mengajukan penawaran adalah setiap orang yang layak dan memahami apa yang dimaksudkan. Ada 5 (lima) syarat adanya penawaran, yaitu

- 1) adanya konsiderasi (prestasi),
- 2) sesuai dengan undang-undang,
- 3) *under one of the special rules relating to the revocation of a unilateral contract*,
- 4) *under doctrine of promissory estoppel*, dan
- 5) *by virtue of a sealed instrument*.

Penawaran yang disampaikan kepada para khalayak, akan menghasilkan dua macam kontrak, yaitu

- 1) kontrak bilateral, dan
- 2) kontrak unilateral.

Kontrak bilateral, yaitu kontrak yang diadakan antara dua orang. Dalam kontrak itu kedua belah pihak harus memenuhi janjinya. Sedangkan kontrak unilateral adalah penawaran yang membutuhkan tindakan saja, karena berisi satu janji dari satu pihak saja.

Pada prinsipnya penawaran tetap terbuka sepanjang belum berakhirnya waktu atau belum dicabut. Suatu penawaran akan berakhir, apabila:

- 1) si pemberi tawaran (penawaran) atau penerima tawaran sakit ingatan atau meninggal dunia sebelum terjadi penerimaan penawaran,
- 2) penawaran dicabut, dalam hal ini pihak penawar harus memberitahukan sebelum penawaran diterima. Jika suatu penawaran ditentukan dalam waktu tertentu maka penawaran tersebut tidak dapat dicabut sebelum waktunya berakhir, dan
- 3) penerima tawaran tidak menerima tawaran, tetapi membuat suatu kontra penawaran. Sebagai contoh Carter menawarkan mobilnya seharga \$900, Dealer menjawab dengan surat hendak membeli mobil itu seharga \$700, penawaran asli yang \$900 telah berakhir dan tidak bisa diterima oleh Dealer kecuali Carter membuat penawaran baru.

*Acceptance* adalah kesepakatan dari pihak penerima dan penawar tawaran untuk menerima persyaratan yang diajukan oleh penawar. Penerimaan itu harus disampaikan penerima tawaran kepada penawar tawaran. Penerimaan itu harus bersifat absolut dan tanpa syarat atas tawaran itu. Penerimaan yang belum disampaikan kepada pemberi tawaran, belum berlaku sebagai penerimaan tawaran. Akan tetapi, dalam perundingan yang dilakukan dengan korespondensi, penerimaan yang dikirim dengan media yang sama dianggap sudah disampaikan. Dalam pelelangan umum diatur dengan prosedur khusus. Bilamana memungkinkan, baik tawaran maupun penerimaan tawaran sebaiknya dinyatakan secara tertulis dan jelas. Lagi pula, suatu penerimaan kalau dapat harus diterima sendiri, serta jangan sampai membuat atau memberikan penawaran yang belum dapat diketahui tindakannya.

**b. *Metting of Minds (Persesuaian Kehendak)***

Penawaran dan penerimaan antara kedua belah pihak dapat menghasilkan bentuk luar dari sebuah kontrak, tetapi tidak berarti bahwa kontrak itu dikatakan sah. Yang harus diperhatikan supaya kontrak itu dikatakan sah adalah adanya *metting of mind*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak tentang objek kontrak. Apabila objeknya jelas maka kontrak itu dikatakan sah. Persesuaian kehendak itu harus dilakukan secara jujur, tetapi apabila kontrak itu dilakukan dengan adanya penipuan (*fraud*), kesalahan (*mistake*), paksaan (*durress*), dan penyalahgunaan keadaan (*undue influence*) maka kontrak itu menjadi tidak sah, dan kontrak itu dapat dibatalkan (Jesse S Rafhael, 1962: 15). Keempat hal itu dikemukakan berikut ini.

1) *Fraude* (penipuan)

*Fraude* (penipuan) adalah dengan sengaja mengajukan gambaran atau fakta yang salah untuk memasuki hubungan kontrak. Untuk itu pihak yang tidak bersalah harus bersandar pada gambaran yang salah tadi dan secara finansial, pihak yang merugikan orang lain wajib membayar



ganti rugi. Kalau sekiranya orang yang tidak bersalah tadi tahu bahwa objek kontrak rusak maka ia tidak akan menutup kontrak tersebut. Adalah sangat adil dan tepat apabila pihak yang menggugat *fraude* mendapat kesempatan untuk menemukan fakta-fakta hukum tentang objek tersebut. Sebagai contoh Charles membeli mobil bekas seharga \$ 500,- yang ternyata radiatornya rusak dan tidak dapat diperbaiki lagi. Dalam membeli mobil tersebut Charles melihat pernyataan Dealer bahwa mobil itu diubah menjadi mobil baru dan baru menempuh/berjalan kurang dari 20.000 mil. Kemudian ia mendapat keterangan dari bekas pemilik bahwa pemilik lama membeli mobil tersebut sudah dipakai 25.000 mil dan bekas pemilik memakai sejauh 30.000 mil. Jadi, yang salah adalah pernyataan Dealer bahwa pemilik lama membeli dalam keadaan masih baru, padahal sudah dipakai sejauh 20.000 mil.

Penipuan yang tampak pada kasus itu adalah pernyataan dari Dealer bahwa yang dijual baru, sedangkan dari pemilik awal bahwa mobil itu adalah mobil bekas.

2) *Mistake* (kesalahan)

Salah satu unsur lain yang membatalkan kontrak, yaitu adanya *mistake* (kesalahan). *Mistake*, yaitu jika dua pihak yang mengadakan kontrak dengan fakta yang ternyata salah maka pihak tadi dapat membatalkan kontrak setelah mengetahui fakta yang sebenarnya. Sebagai contoh Mrs. Childs baru mendapat surat dari pemerintah yang mengatakan bahwa suaminya yang bertugas di Polandia dan tidak terdengar beritanya bahwa suaminya benar-benar meninggal dunia. Saat Mrs. Childs ditinggalkan suaminya terdapat polis asuransi jiwa senilai \$ 50.000. Karena ia tidak dapat membuktikan kematian suaminya dan tidak membayar bukti polis maka Mrs. Childs menurunkan nilai polis menjadi \$ 10.000 dengan imbalan pihak asuransi tidak menuntut premi atas polis yang diturunkan itu. Mrs. Childs dapat memperoleh uang \$ 50.000 atas kontrak asuransi asli (pertama) karena pada saat kontrak asuransi kedua dibuat kedua pihak berada dalam anggapan yang salah di mana suaminya masih hidup.

3) *Durres* (paksaan)

*Durres* terjadi apabila salah satu pihak lain menyetujui kontrak dengan ancaman penjara, jiwa, atau badan. Ancaman ini dapat saja dilakukan terhadap dirinya, keluarganya, dan ancamannya tidak bersifat fisik, misalnya ancaman untuk membuat bangkrut atau tidak mendapatkan kekayaan yang menjadi haknya. Emanuel dan Knowles mengkategorikan *duress* menjadi empat macam, yaitu

- (1) kekerasan atau ancaman penggunaan kekerasan,
- (2) pemenjaraan atau ancaman memenjarakan,

- (3) mengambil atau menguasai barang pihak lain secara tidak sah, atau ancaman melakukan demikian, dan
  - (4) ancaman untuk melanggar kontrak atau untuk melakukan tindakan-tindakan yang tidak sah (dalam Djasadin Saragih, 1993: 16). Bentuk *duress* yang paling sering terjadi adalah bila salah satu pihak mengancam untuk melanggar kontrak apabila kontrak itu tidak diubah demi keuntungannya, atau bila tidak dibuat kontrak baru.
- 4) *Undue influence* (penyalahgunaan keadaan)
- Ajaran *undue influence* (penyalahgunaan keadaan) pertama kali muncul pada abad ke-15 di Inggris, yang didasarkan pada *equity*. *Equity* ini muncul karena dalam *common law* tidak mengatur paksaan secara batiniyah. Yang dikenal dalam *common law* hanya paksaan secara fisik sebagai faktor pengganggu. Untuk mengantisipasi hal itu, *Court of Chancery* mengeluarkan putusan *undue influence*, yang merupakan *moral imperative* (paksaan moral). Di negeri Belanda ajaran ini mulai diterapkan oleh hakim pada tahun 1957 dalam kasus Bovag II. Pada hakikatnya ajaran penyalahgunaan keadaan bertumpu pada hal berikut, yaitu
- a) penyalahgunaan keunggulan ekonomi, dan
  - b) penyalahgunaan kejiwaan (Van Dunne, 1987).
- Rutinga menyebutkan inti penyalahgunaan keunggulan ekonomis terletak *Inequality of bargaining power*, yaitu ketidakseimbangan kekuatan dalam melakukan tawar-menawar atau perundingan antara pihak ekonomi kuat terhadap pihak ekonomi lemah. Ada dua persyaratan dasar dalam penyalahgunaan keunggulan ekonomis, yaitu
- (1) satu pihak mempunyai keunggulan ekonomis, dan
  - (2) pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian.
- Sedangkan penyalahgunaan keunggulan kejiwaan terjadi apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif atau keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lain. Pihak yang dirugikan dibujuk untuk melakukan perbuatan hukum yang sama sekali tidak dikehendakinya, seperti misalnya status sosial, hubungan dokter-pasien, pengacara dan klien, dan lain-lain.

### c. *Consideration* (Konsiderasi)

Supaya kontrak dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat, haruslah didukung dengan konsiderasi (*conconsideration*). Menurut sejarahnya, bahwa doktrin konsiderasi sudah berumur ratusan tahun. Ini tidak dianggap sebagai unsur penting untuk membuat kontrak. Dulu, semua hak yang di laksanakan dibagi menjadi sejumlah kategori yang terbatas. Untuk pelanggaran masing-masing kategori pengadilan menyediakan formulir yang

dikenal sebagai Surat Perintah (*writ*). Setelah berbagai macam *writ* ada, pengadilan enggan untuk menggandakannya. Yang tersisa dalam kontrak adalah *writ* perjanjian. *Writ* ini baru dapat dilaksanakan hanya setelah dibuat secara tertulis dan dibuat di atas segel oleh para pihak yang mengadakan kontrak. Kontrak yang dibuat dengan *writ* dinamakan perjanjian (*kovenan*) dan bersifat mengikat para pihak. Kendati demikian, sejalan dengan pertumbuhan perdagangan dan perniagaan, desakan untuk pelaksanaan kontrak yang sah tidak perlu dibuat di atas segel. Untuk itu pengadilan memeriksa *writ* yang ada untuk melihat apakah bisa digunakan atau tidak.

Mengenai pengertian konsiderasi itu sendiri belum ada kesepakatan para ahli. Ada ahli yang mengartikan bahwa konsiderasi merupakan *motive* atau alasan untuk membuat kontrak (Blacklaw Dictionary, 1983: 277). Jesse S. Raphael mengartikan konsiderasi adalah

”Penghentian hak (sah) oleh satu pihak dengan imbalan janji dari pihak lain. Jika seorang membuat janji dengan menghentikan salah satu hak dari yang mendapat janji, janji tadi secara sah mengikat karena ditunjang oleh konsiderasi.” (Jesse S. Raphael, 1962: 18)

Pendapat lain mengatakan bahwa konsiderasi disamakan artinya dengan prestasi, yaitu sebagai sesuatu yang diberikan, dijanjikan, atau dilakukan secara timbal balik. Perbuatan, sikap tidak berbuat atau janji dari masing-masing pihak adalah harga bagi yang telah dibeli oleh pihak lainnya. Konsiderasi dapat berupa akan dilaksanakan atau sudah dilaksanakan (Abdul Kadir Muhammad, 1986: 99).

Pendapat Jesse S. Raphael dan Abdul Kadir Muhammad ini ada kesamaannya, yaitu bahwa konsiderasi merupakan prestasi, karena masing-masing melaksanakan prestasi secara timbal balik. Konsiderasi (prestasi) harus berwujud dan mempunyai nilai. Apabila tidak mempunyai nilai, maka tidak ada perjanjian.

**d. *Competent Parties and Legal Subject Matter (Kemampuan dan Keabsahan tentang Subjek)***

*Competent parties* adalah kemampuan dan kecakapan dari subjek hukum untuk melakukan kontrak. Sedangkan *legal subject matter*, yaitu keabsahan dari pokok persoalan.

Di dalam sistem hukum Amerika, pengadilan membedakan kemampuan tentang legalitas dari seorang untuk membuat kontrak. Orang yang dapat membuat kontrak harus sudah cukup umur. Masing-masing negara bagian tidak sama tentang umur kedewasaan. Ada yang menentukan 21 tahun untuk semua jenis kelamin dan ada juga negara Bagian yang menentukan 21 tahun untuk laki-laki dan 18 tahun untuk wanita. Sedangkan orang yang tidak berwenang untuk membuat kontrak adalah



- 1) orang di bawah umur, dan
- 2) orang gila.

Apabila orang di bawah umur itu membuat kontrak maka ia dapat membatalkan kontrak tersebut, kapan pun pada saat ia masih di bawah umur. Namun, orang di bawah umur itu juga dapat mengesahkan kontrak apabila ia sudah dewasa.

Persyaratan lain dari sahnya kontrak adalah adanya *legal subjek matter*, yaitu pokok persoalan yang sah. Syarat ini sama dengan *causa* yang halal dalam sistem hukum Kontinental (baca KUH Perdata). Suatu *legal subjek matter* dikatakan sah apabila tidak bertentangan dengan kepentingan orang banyak (kepentingan umum). Apabila bertentangan dengan kepentingan umum, maka perjanjian itu dikatakan tidak sah. Ada dua macam perjanjian yang tidak sah, yaitu

- (1) perjanjian pembayaran bunga yang melampaui suku bunga yang sah (riba), dan
- (2) perjanjian utang dalam perjudian (Jesse S. Raphael, 1962: 21–22).

#### **D. MOMENTUM TERJADINYA KONTRAK**

Di dalam KUH Perdata tidak disebutkan secara jelas tentang momentum terjadinya kontrak. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata hanya disebutkan cukup dengan adanya konsensus para pihak. Di berbagai literatur disebutkan empat teori yang membahas momentum terjadinya kontrak, yaitu teori pernyataan, pengiriman, pengetahuan, dan penerimaan (Vollmar, 1984: 147–14; Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980: 20–21; Sudikno Mertokusumo, 1987: 15). Keempat hal itu dijelaskan berikut ini.

##### **1. Teori Pernyataan (*Uitingstheorie*)**

Menurut teori pernyataan, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru menjatuhkan ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi. Kelemahan teori ini adalah sangat teoretis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

##### **2. Teori Pengiriman (*Verzendtheorie*)**

Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui. Bisa saja, walau sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoretis, dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

### 3. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*)

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahuinya isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.

### 4. Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*)

Menurut teori penerimaan bahwa *toesteming* terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Di samping keempat teori tersebut, Pitlo mengungkapkan sebuah teori yang kelima tentang momentum terjadinya kontrak, yaitu *geobjectiveerde vernemingstheorie*, yang menentukan adalah saat si pengirim surat *redelijkerwijs*, dapat menganggap bahwa si alamat telah mengetahui isi surat itu. Contohnya, saya telah memasukkan surat tawaran ke dalam kotak pos pada jam 12 siang di Amsterdam. Surat itu disampaikan oleh Harleem kepada pengantar pos pada sore hari. Persoalannya sekarang, kapan terjadi perjanjian. Menurut *Hoge Raad* terjadinya perjanjian itu pada sore hari tersebut di atas (dalam Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980: 20).

Di dalam hukum positif Belanda, juga diikuti yurisprudensi, maupun doktrin, teori yang dianut adalah teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) dengan sedikit koreksi dari *ontvangstheorie* (teori penerimaan). Maksudnya penerapan teori pengetahuan tidak secara mutlak. Sebab lalu lintas hukum menghendaki gerak cepat dan tidak menghendaki formalitas yang kaku, sehingga *vernemingstheorie* yang dianut. Karena jika harus menunggu sampai mengetahui secara langsung adanya jawaban dari pihak lawan (*ontvangstheorie*), diperlukan waktu yang lama.

Pada uraian terdahulu telah dikemukakan bahwa momentum terjadinya perjanjian, yaitu pada saat terjadinya persesuaian antara pernyataan dan kehendak antara kreditur dan debitur. Namun, ada kalanya tidak ada persesuaian antara pernyataan dan kehendak.

Ada tiga teori yang menjawab tentang ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, yaitu teori kehendak, teori pernyataan, dan teori kepercayaan (Van Dunne, 1987: 108–109). Ketiga teori itu dikemukakan berikut ini.

#### 1. Teori kehendak (*wilstheorie*)

Menurut teori kehendak bahwa perjanjian terjadi apabila ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Apabila terjadi ketidakwajaran, kehendaklah yang menyebabkan terjadinya perjanjian. Kelemahan teori ini menimbulkan kesulitan apabila tidak ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan.

#### 2. Teori pernyataan (*verklaringstheorie*)

Menurut teori ini kehendak merupakan proses batiniah yang tidak diketahui

orang lain. Akan tetapi, yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi. Dalam praktiknya teori ini menimbulkan berbagai kesulitan, seperti bahwa apa yang dinyatakan berbeda dengan yang dikehendaki. Misalnya A menyatakan Rp500.000,00 tetapi yang dikehendaki Rp50.000,00.

### 3. *Teori kepercayaan (vertrouwenstheorie)*

Menurut teori ini tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki. Kelemahan teori ini adalah bahwa kepercayaan itu sulit dinilai.

Ada tiga alternatif pemecahan dari kesulitan yang dihadapi dari ketiga teori di atas. Ketiga alternatif tersebut, seperti berikut ini.

1. Dengan tetap mempertahankan teori kehendak, yaitu menganggap perjanjian itu terjadi apabila tidak ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Pemecahannya: akan tetapi pihak lawan berhak mendapat ganti rugi, karena pihak lawan mengharapkannya.
2. Dengan tetap berpegang pada teori kehendak, hanya dalam pelaksanaannya kurang ketat, yaitu dengan menganggap kehendak itu ada.
3. Penyelesaiannya dengan melihat pada perjanjian baku (*standart contract*), yaitu suatu perjanjian yang didasarkan kepada ketentuan umum di dalamnya. Biasanya perjanjian dituangkan dalam bentuk formulir (Mertokusumo, 1987: 20).

Timbulnya ketiga teori di atas disebabkan adanya kasus yang terjadi pada tahun 1856 di Keulun/Koln/Collegne, Belanda. Kasusnya, seorang komisioner bernama Weiler menerima telegram dari Opeenheim yang isinya suatu perintah untuk menjual saham-saham Opeenheim. Akan tetapi, surat kawat itu cacat (tidak sesuai dengan yang dikehendakinya). Sebab yang dimaksud bukanlah menjual saham, tetapi justru membeli saham. Jadi, di sini terjadi kekeliruan dalam penyampaian telegram oleh petugas pengirim telegram. Kemudian terjadi sengketa, Opeenheim menggugat Weiler untuk mendapatkan ganti rugi dan hal ini dikabulkan. Ini berarti yang dimenangkan adalah Opeenheim (Van Dune, 1987: 107). Pengadilan memutuskan berdasarkan atas teori kehendak. Teori kehendak ini dipertahankan dan sangat berpengaruh pada abad ke-19, dan merupakan ajaran yang berkuasa (*heersende leer*).

## **E. BENTUK-BENTUK KONTRAK**

Bentuk kontrak dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).



Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini.

1. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
3. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Ada tiga fungsi akta notariel (akta autentik), yaitu

- a. sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
- b. sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
- c. sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Akta notariel merupakan bukti prima *facie* mengenai fakta, yaitu pernyataan atau perjanjian yang termuat dalam akta notaris, mengingat notaris di Indonesia adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk memberikan kesaksian atau melegalisir suatu fakta. Jika isi dari fakta semacam itu disangkal di suatu pengadilan maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta notariel, kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak, pembuktian mana sangat berat.

Di dalam hukum kontrak Amerika, kontrak menurut bentuknya dibagi menjadi dua macam, yaitu

1. *informal contract*, yaitu kontrak yang dibuat dalam bentuk yang lazim atau informal;
2. *formal contract*, yaitu perjanjian yang memerlukan bentuk atau cara-cara tertentu. *Formal contract* dibagi menjadi tiga jenis, yaitu

- a. *contracts under seal*, yaitu kontrak dalam bentuk akta autentik,
- b. *recognizance*, yaitu *acknowledgment* atau pengakuan di muka sidang pengadilan, dan
- c. *negotiable instrument*, yaitu berita acara negosiasi (Subekti, 1993: 40).

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa bentuk kontrak di dalam hukum kontrak Amerika dapat digolongkan dalam kontrak informal dan formal.

## F. INTERPRETASI DALAM KONTRAK

Penafsiran tentang 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 kenyataannya banyak kontrak yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak.

Dari uraian di atas dapat dikemukakan bahwa isi perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu

- (1) kata-katanya jelas, dan
- (2) kata-katanya tidak jelas, sehingga menimbulkan bermacam-macam penafsiran.

Di dalam Pasal 1342 KUH Perdata disebutkan bahwa apabila kata-katanya jelas, tidak diperkenankan untuk menyimpang daripadanya dengan jalan penafsiran. Ini berarti bahwa para pihak haruslah melaksanakan isi kontrak tersebut dengan iktikad baik. Apabila kata-katanya tidak jelas, dapat dilakukan penafsiran terhadap isi kontrak yang dibuat para pihak.

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).

Di dalam hukum Anglo-Amerika, dikenal juga adanya interpretasi terhadap substansi kontrak. Uniken Venema mengemukakan aturan-aturan yang paling penting dalam hukum Anglo-Amerika; kecuali butir 5 tersebut juga berlaku interpretasi undang-undang, 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.
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* (pengertian secara tidak langsung).
7. Juga suatu padanan yang murni dalam penafsiran a contrario 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 contrario (dalam Djasadin Saragih, 1993: 13–14).

Dengan demikian, para hakim atau para pihak haruslah memperhatikan tentang cara-cara untuk melakukan penafsiran terhadap substansi kontrak.

## G. FUNGSI KONTRAK

Fungsi kontrak dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis kontrak adalah dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi.

## H. 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.

### **Daftar Pertanyaan**

1.
  - a. Kemukakan pengertian kontrak, menurut teori lama dan baru!
  - b. Sebutkan unsur-unsur kontrak yang Anda ketahui!
2.
  - a. Sebutkan jenis-jenis kontrak yang Anda ketahui!
  - b. Sebutkan penggolongan perjanjian menurut sumbernya!
3.
  - a. Kemukakan sumber-sumber hukum kontrak Eropa Kontinental yang Anda ketahui!
  - b. Kemukakan pula sumber hukum kontrak menurut hukum Amerika!
4.
  - a. Sebutkan dan jelaskan teori-teori tentang momentum terjadinya kontrak!
  - b. Teori manakah yang dianut oleh para hakim di negeri Belanda, yurisprudensi atau doktrin? Jelaskan pendapat Anda!
5.
  - a. Sebutkan dan jelaskan teori-teori ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan!
  - b. Kemukakan latar belakang lahirnya teori tersebut!
  - c. Teori manakah yang paling berpengaruh pada abad ke-19?
6.
  - a. Sebutkan bentuk kontrak yang Anda ketahui!
  - b. Sebutkan dan jelaskan bentuk kontrak tertulis!
7.
  - a. Apakah kontrak yang dibuat oleh para pihak dapat dilakukan interpretasi? Jelaskan!
  - b. Sebutkan dan jelaskan jenis-jenis interpretasi yang Anda ketahui!
  - c. Kemukakan fungsi kontrak yang Anda ketahui!

# BAB 4 KONTRAK NOMINAAT

## A. ISTILAH DAN PENGERTIAN KONTRAK NOMINAAT

Istilah kontrak nominaat merupakan terjemahan dari *nominaat contract*. Kontrak nominaat sama artinya dengan perjanjian bernama atau *benoemde* dalam bahasa Belanda. Kontrak nominaat merupakan perjanjian yang dikenal dan terdapat dalam Pasal 1319 KUH Perdata. Pasal 1319 KUH Perdata berbunyi:

”Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Di dalam Pasal 1319 KUH Perdata, perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian bernama (nominaat) dan tidak bernama (innominaat). Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Perjanjian bernama maupun tidak bernama tunduk pada Buku III KUH Perdata. Maksud pembedaan dalam Pasal 1319 KUH Perdata adalah bahwa ada perjanjian-perjanjian yang tidak dikuasai oleh ajaran umum sebagaimana terdapat dalam titel-titel I, II, dan IV. Pasal 1319 KUH Perdata tidak lupa menyebutkan titel IV, melainkan juga diatur oleh ketentuan-ketentuan khusus yang tunduk untuk sebagian menyimpang dari ketentuan umum tadi, terutama yang dimaksudkan adalah isi dari titel-titel V sampai dengan XVIII. Ketentuan-ketentuan dalam titel ini, yang dalam praktik lazim disebut dengan perjanjian khusus atau perjanjian bernama (Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980: 17; Vollmar, 1984: 145).

Dari uraian di atas, dapat dikemukakan unsur perjanjian bernama, yaitu

1. perjanjian bernama terdapat dalam KUH Perdata,
2. perjanjian bernama dikuasai oleh titel I, II, IV, dan V sampai dengan titel XVIII KUH Perdata, dan
3. perjanjian bernama jumlahnya terbatas.

## B. JENIS-JENIS KONTRAK NOMINAAT

Kontrak nominaat diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang dimulai dari Bab 5 sampai dengan Bab 18. Jumlah pasal yang mengatur tentang kontrak nominaat ini sebanyak 394 pasal. Di dalam KUH Perdata ada 15 (lima belas)

jenis kontrak nominaat, yaitu

1. jual beli,
2. tukar-menukar,
3. sewa-menyewa,
4. perjanjian melakukan pekerjaan,
5. persekutuan perdata,
6. badan hukum,
7. hibah,
8. penitipan barang,
9. pinjam pakai,
10. pinjam meminjam,
11. pemberian kuasa,
12. bunga tetap atau abadi,
13. perjanjian untung-untungan,
14. penanggungan utang, dan
15. perdamaian.

Dari ke-15 (lima belas) jenis kontrak nominaat di atas, yang akan disajikan dalam sub-subbab ini hanya 14 (empat belas) jenis, sedangkan yang satu jenis, yaitu perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan tidak akan dijelaskan dalam sub-subbab ini, karena perjanjian jenis ini akan dikaji dan ditelaah secara mendalam dalam hukum perburuhan. Keempat belas jenis kontrak tersebut disajikan dalam subbab berikut ini.

## C. JUAL BELI

### 1. Pengertian Jual Beli

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d. Pasal 1450 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata). Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.

Definisi ini ada kesamaannya dengan definisi yang tercantum dalam Artikel 1493 NBW. Perjanjian jual beli adalah persetujuan di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*en eigendom te leveren*) dan menjaminkannya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminkannya, serta membayar harga.

Di dalam hukum Inggris, perjanjian jual beli (*contract of sale*) dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu *sale (actual sale)* dan *agrement to sell*, hal ini



terlihat dalam *Section 1* ayat (3) dari *Sale of Goods Act 1893*. *Sale* adalah suatu perjanjian sekaligus dengan pemindahan hak milik (*compeyance*), sedangkan *agreement to sell* adalah tidak lebih dari suatu *koop overeenkomst* (perjanjian jual beli) biasa menurut KUH Perdata. Apabila dalam suatu *sale* si penjual melakukan wanprestasi maka si pembeli dapat menggunakan semua upaya dari seorang pemilik, sedangkan dalam *agreement to sell*, si pembeli hanya mempunyai *personal remedy* (kesalahan perorangan) terhadap si penjual yang masih merupakan pemilik dari barangnya (penjual) jatuh pailit, barang itu masuk *boedel* kepailitan (Subekti, 1993: 33).

• Dalam hukum Inggris di atas terlihat, bahwa ada perbedaan prinsip antara *sale* dan *agreement sale*. *Sale* terdiri atas perjanjian jual dan pemindahan hak milik, *agreement to sell* belum tentu ada penyerahan hak milik.

Dari berbagai definisi tersebut, dapat penulis formulasikan definisi perjanjian jual beli secara lengkap. Perjanjian jual beli adalah

”Suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.”

Unsur-unsur yang tercantum dalam kedua definisi di atas adalah

- a. adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c. adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

## **2. Momentum Terjadinya Kontrak Jual Beli**

Pada dasarnya, terjadinya kontrak jual beli antara pihak penjual dan pembeli adalah pada saat terjadinya persesuaian kehendak dan pernyataan antara mereka tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar lunas (Pasal 1458 KUH Perdata). Walaupun telah terjadinya persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli, karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda. Penyerahan ini tergantung pada jenis bendanya.

- a. Benda bergerak.  
Penyerahan benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata dan kunci atas benda tersebut.
- b. Piutang atas nama dan benda tak bertubuh.  
Penyerahan akan piutang atas nama dan benda tak bertubuh lainnya dilakukan dengan sebuah akta autentik atau akta di bawah tangan.
- c. Benda tidak bergerak.  
Untuk benda tidak bergerak, penyerahannya dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan, di Kantor Penyimpan Hipotek.

- d. Benda/barang yang sudah ditentukan (Pasal 1460 KUH Perdata).  
Benda/barang yang sudah ditentukan dijual maka barang itu saat pembelian menjadi tanggungan si pembeli, walaupun barang itu belum diserahkan (Pasal 1460 KUH Perdata). Namun, ketentuan itu telah dicabut dengan SEMA Nomor 3 Tahun 1963, sehingga ketentuan ini tidak dapat diterapkan secara tegas, namun penerapannya harus memperhatikan:
- (1) bergantung pada letak dan tempat beradanya barang itu, dan
  - (2) bergantung pada yang melakukan kesalahan atas musnahnya barang tersebut.
- e. Benda menurut berat, jumlah, atau ukuran (Pasal 1461 KUH Perdata).  
Barang yang dijual menurut berat, jumlah, atau ukuran, tetap menjadi tanggungan si penjual hingga barang itu ditimbang, dihitung, atau diukur. Jadi, sejak terjadinya penimbangan, penghitungan, dan pengukuran atas barang maka tanggung jawab atas benda tersebut beralih kepada si pembeli.
- f. Jual beli tumpukan (Pasal 1462 KUH Perdata).  
Jika barang yang dijual menurut tumpukan maka sejak terjadinya kesepakatan tentang harga dan barang maka sejak saat itulah barang-barang itu menjadi tanggung jawab si pembeli, walaupun barang itu belum ditimbang, dihitung, atau diukur.
- g. Jual beli percobaan (Pasal 1463 KUH Perdata).  
Jual beli percobaan merupakan jual beli dengan syarat tangguh.
- h. Jual beli dengan sistem panjar (Pasal 1464 KUH Perdata).  
Jual beli dengan sistem panjar merupakan suatu jual beli yang diadakan antara penjual dan pembeli. Di dalam jual beli itu pihak pembeli menyerahkan uang perschot/panjar atas harga barang, sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut. Jual beli dengan sistem ini salah satu pihak tidak dapat meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

### 3. Subjek dan Objek Jual Beli

Pada dasarnya semua orang atau badan hukum dapat menjadi subjek dalam perjanjian jual beli, yaitu bertindak sebagai penjual dan pembeli, dengan syarat yang bersangkutan telah dewasa dan atau sudah menikah. Namun, secara yuridis ada beberapa orang yang tidak diperkenankan untuk melakukan perjanjian jual beli, sebagaimana dikemukakan berikut ini.

- a. Jual beli antara suami istri.  
Pertimbangan hukum tidak diperkenankan jual beli antara suami istri adalah karena mereka sejak terjadi perkawinan, maka sejak saat itulah terjadi percampuran harta, yang disebut harta bersama, kecuali ada perjanjian kawin. Namun, ketentuan itu ada pengecualiannya, yaitu
- 1) jika seorang suami atau istri menyerahkan benda-benda kepada istri atau kepada suaminya, dari siapa ia oleh Pengadilan telah dipisahkan

untuk memenuhi apa yang menjadi hak suami atau istri menurut hukum.

- 2) Jika penyerahan dilakukan oleh seorang suami kepada istrinya, juga dari siapa ia dipisahkan berdasarkan pada suatu alasan yang sah, misalnya mengembalikan benda-benda si istri yang telah dijual atau uang yang menjadi kepunyaan istri, jika benda itu dikecualikan dari persatuan.
  - 3) Jika si istri menyerahkan barang-barang kepada suaminya untuk melunasi sejumlah uang yang ia telah janjikan kepada suaminya sebagai harta perkawinan.
- b. Jual beli oleh para Hakim, Jaksa, Advokat, Pengacara, Juru Sita, dan Notaris. Para pejabat ini tidak diperkenankan melakukan jual beli hanya terbatas pada benda-benda atau barang dalam sengketa. Apabila hal itu tetap dilakukan, maka jual beli itu dapat dibatalkan, serta dibebankan untuk penggantian biaya, rugi, dan bunga.
- c. Pegawai yang memangku jabatan umum.  
Yang dimaksud di sini adalah membeli untuk kepentingan diri sendiri terhadap barang yang dilelang.

Yang dapat menjadi objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah

- (1) benda atau barang orang lain,
- (2) barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang, seperti jual beli narkoba,
- (3) bertentangan dengan ketertiban, dan
- (4) kesesuaian yang baik.

Apabila hal itu tetap dilakukan maka jual beli itu batal demi hukum. Kepada penjual dapat dituntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

#### **4. Bentuk dan Substansi Perjanjian Jual Beli**

Di dalam KUH Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian jual beli. Bentuk perjanjian jual beli dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Perjanjian jual beli secara lisan cukup dilakukan berdasarkan konsensus para pihak tentang barang dan harga. Sedangkan perjanjian jual beli secara tertulis merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, apakah itu dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik. Di dalam perjanjian jual beli tanah, biasanya dibuat dalam akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah adalah Camat dan atau Notaris PPAT. Biasanya akta jual beli tanah tersebut telah ditentukan bentuknya dalam sebuah formulir. Para Camat atau Notaris PPAT tinggal mengisi hal-hal yang kosong dalam akta jual beli tersebut. Secara lengkap isi akta jual beli tanah antara pihak penjual, yaitu Tati Sukmawati dengan pembeli, yaitu Akhmad H. Syamsuddin, disajikan berikut ini.



## AKTA JUAL BELI

No. 16/akt./Cam./1085

Pada hari ini Senin tanggal 28 Oktober 1985 datang menghadap kepada kami Damhoedji Camat, Kecamatan Empang oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat keputusannya .....Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 Peraturan Menteri 1) tanggal, 19 Nomor Agraria No. 10/1961 bertindak 2) sebagai

Ditunjuk

pejabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah Kecamatan Empang .....

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami dan akan disebutkan di bagian akhir akta ini:

- I. Tati Sukmawati, Umur 36 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan dagang, bertempat tinggal di Sumbawa Kecamatan Sumbawa Kabupaten Dati II Sumbawa Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Selanjutnya disebut Penjual:

- II. Akhmad H. Syamsuddin, Umur 35 tahun, Warga Negara Indonesia, pekerjaan tani, bertempat tinggal di desa Empang Atas, Kecamatan Empang, Kabupaten Sumbawa Provinsi Nusa Tenggara Barat.

Selanjutnya disebut Pembeli:

Para penghadap menerangkan bahwa penjual dengan akta ini menjual kepada pembeli dan pembeli membeli dari penjual:

Sebidang1) dari 1) tanah hak : Milik No. ....

sebagian

Terletak di :

Daerah tingkat I/Wilayah : Nusa Tenggara Barat

Daerah tingkat II/Wilayah : Sumbawa

Kecamatan/Wilayah : Empang

Desa : Empang Atas

Diuraikan dalam surat ukur : tgl ..... No. ....

Luas tanah : 880 m<sup>2</sup> ( delapan ratus delapan puluh meter persegi) berukuran panjang kurang-lebih: ....m<sup>3</sup>) berukuran lebar kurang lebih: ....m<sup>3</sup>), persil nomor 51, kohir nomor .... 301 : blok m<sup>3</sup>) dan berbatasan di sebelah:

Utara : dengan jalan raya

Timur : dengan tanah/rumah H.M. Sidik

Selatan : dengan tanah sawah Arifin A.Wahab BA

Barat : dengan tanah/rumah H.M. Saleh

Selanjutnya para penghadap menerangkan:

Bahwa jual beli ini meliputi pula bangunan dan tanaman 1) yang ada di atas tanah tersebut, yaitu berupa:

Bahwa jual beli ini terjadi dengan harga Rp750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut di atas dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaannya (kuitansi).

Bahwa jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat seperti berikut.

### **Pasal 1**

Mulai hari ini tanah hak dan bangunan serta tanaman 1) yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli, yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu dan segala keuntungan yang didapat dari serta segala kerugian/beban yang diderita atas tanah hak dan bangunan serta tanaman 1) tersebut di atas menjadi hak tanggungan pembeli.

### **Pasal 2**

Penjual menjamin bahwa tanah hak dan bangunan serta tanaman 1) tersebut di atas tidak dikenakan sesuatu sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk sesuatu piutang atau diberati dengan beban-beban lainnya.

### **Pasal 3**

Jika pembeli tidak mendapat izin dari Instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah hak tersebut sehingga jual beli ini menjadi batal maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali; dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggung jawab sebagai kuasa, dan jika ada, menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

### **Pasal ....**

Ongkos pembuatan akta ini, uang saksi, dan segala biaya mengenai peralihan hak ini dipikul oleh Pembeli.

Demikian akta ini dibuat dihadapan saksi-saksi

1. Sanusi M Sekretaris Desa Empang Atas
2. M. Ali H.M. Sidik Empang Atas

Sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dan di mana perlu dijelaskan oleh kami maka kemudian akta ini dibubuhi tanda tangan/cap jempol 1) oleh para penghadap, saksi-saksi dan kami, pejabat pembuat akta tanah.

Penjual

Pembeli

ttd.

ttd.

**(Tati Sukmawati)**

**(Akhmad H. Syamsuddin)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd.

**(Damhoedji)**

NIP. 610000362

Saksi-Saksi

1. Sekretaris Empang Atas

2.

ttd.

ttd.

**(Sanusi)**

**(M. Ali H.M. Sidik)**

Akta jual beli ini telah dibakukan oleh Pemerintah, sehingga para Camat atau Notaris tinggal mengisi hal-hal yang kosong dalam lembaran akta jual beli. Hal-hal yang tercantum dalam akta jual beli tersebut, meliputi:

- a. tanggal dibuatnya perjanjian jual beli tanah;
- b. subjek hukum, yang meliputi nama pihak penjual dan pembeli, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, dan domisili;
- c. objek jual beli, yang meliputi jenis haknya, apakah hak milik, HGB atau HGU, luasnya, nomor persil dan kohir, batas-batasnya;
- d. harga jual beli tanah;
- e. pengakuan dari penjual, bahwa ia telah menerima uang jual beli tanah tersebut;
- f. momentum penyerahan tanah, yaitu pada saat tanggal dibuatkan akta;
- g. bahwa tanah yang dijual tidak dikenakan sesuatu sitaan atau tersangkut tanggungan suatu piutang;
- h. ongkos pembuatan akta ditanggung pembeli;
- i. saksi-saksi.

Keberadaan dua orang saksi ini sangat penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar terhadap apa yang telah dilakukan maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah seluas dan harga tersebut di atas.

## **5. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli**

Apabila kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Yang menjadi hak



penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli. Sedangkan kewajiban pihak penjual adalah sebagai berikut.

a. Menyatakan dengan tegas tentang perjanjian jual beli tersebut.

b. Menyerahkan barang.

Penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Ada tiga cara penyerahan barang, yaitu

1) penyerahan barang bergerak cukup dengan menyerahkan kekuasaan atas barang tersebut;

2) barang tetap dilakukan dengan menggunakan akta transport atau balik nama pada pejabat yang berwenang;

3) barang tak bertubuh dengan cara cessi.

Sedangkan masalah biaya dan tempat penyerahan ditentukan sebagai berikut:

1) biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli, kecuali diperjanjikan, dan

2) tempat penyerahan dilakukan di tempat di mana barang yang dijual berada, kecuali diperjanjikan lain.

Pengecualian dari kewajiban penyerahan ini apabila pembeli belum melunasi harga barang secara total kepada si penjual.

c. Kewajiban menanggung pembeli.

Kewajiban menanggung dari si penjual adalah dimaksudkan agar (1) penguasaan benda secara aman dan tenteram, dan (2) adanya cacat barang-barang tersebut secara sembunyi atau sedemikian rupa sehingga menerbitkan alasan untuk pembatalan (Pasal 1473 KUH Perdata).

d. Wajib mengembalikan kepada si pembeli atau menyuruh mengembalikan oleh orang yang memajukan tuntutan barang, segala apa yang telah dikeluarkan oleh pembeli, segala biaya yang telah dikeluarkan untuk barangnya atau semata-mata untuk perhiasan atau kesenangan.

e. Wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui adanya cacat tersebut, kecuali telah diperjanjikan.

f. Wajib mengembalikan harga pembelian yang diterimanya, jika penjual mengetahui barang yang telah dijual mengandung cacat, serta mengganti segala biaya, kerugian, dan bunga kepada si pembeli.

g. Wajib mengembalikan harga pembelian, apabila ia sendiri mengetahui adanya cacat tersebut.

h. Jika barang yang dijual musnah disebabkan karena cacat tersembunyi, maka kerugian dipikul oleh si penjual dan diwajibkan mengembalikan uang harga pembelian dan kerugian.

Kewajiban pembeli adalah sebagai berikut.

a. Membayar harga pembelian terhadap barang pada waktu dan tempat yang

telah ditentukan (Pasal 1513 KUH Perdata).

- b. Membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberikan hasil (pendapatan).

Hak pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan Barang-Barang Internasional (*United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods*) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli. *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* ini ditetapkan pada tanggal 7 April 1980 di Wina. Tujuan konvensi ini adalah penetapan keseragaman pengaturan yang akan mengatur berbagai kontrak untuk penjualan barang-barang internasional memperhitungkan perbedaan sosial, ekonomi, dan sistem hukum. Hal ini akan memberikan sumbangan untuk menghapuskan hambatan hukum dalam perdagangan internasional dan mendorong pengembangan perdagangan internasional. Pasal 30 sampai dengan Pasal 52 *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* mengatur tentang kewajiban penjual dan Pasal 53 sampai dengan Pasal 60 *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* mengatur tentang kewajiban pembeli. Ada 3 (tiga) kewajiban pokok penjual, yaitu

- a. menyerahkan barang,
- b. menyerahtherimakan dokumen, dan
- c. memindahkan hak milik (Pasal 30).

Kewajiban penyerahan barang oleh penjual kepada pembeli meliputi:

- a. menyerahtherimakan barang kepada pengangkut pertama untuk diteruskan kepada pembeli, jika kontrak penjualan menyangkut pengangkutan barang (Pasal 31);
- b. merinci jenis-jenis barang yang dikirimkan kepada pembeli (Pasal 32);
- c. menyerahkan barang sesuai dengan tanggal yang ditetapkan dalam kontrak (Pasal 33);
- d. menyerahkan barang yang jumlahnya, mutunya, dan uraian barang yang diminta dalam kontrak yang dipetikkan atau dibungkus (Pasal 35);
- e. menyerahkan barang yang bebas dari hak apa pun atau klaim dari pihak ketiga, kecuali pembeli setuju untuk mengambil barang itu bersyarat pada hak-hak itu atau klaim (Pasal 41);
- f. menyerahkan barang yang bebas dari hak apa pun atau klaim dari pihak ketiga yang berdasarkan atas hak milik industri atau hak kekayaan intelektual lainnya (Pasal 42).

Kewajiban pembeli adalah

- a. memeriksa barang-barang yang dikirim oleh penjual (Pasal 38),
- b. membayar harga barang sesuai dengan kontrak (Pasal 53), dan
- c. menerima penyerahan barang seperti disebut dalam kontrak (Pasal 53).

Kewajiban pembeli untuk membayar harga barang termasuk tindakan mengambil langkah-langkah dan melengkapi dengan formalitas yang mungkin dituntut dalam kontrak atau oleh hukum dan peraturan untuk memungkinkan pelaksanaan pembayaran (Pasal 54). Tempat pembayaran di tempat yang disepakati oleh kedua belah pihak. Jika tidak ditentukan oleh kedua belah pihak, maka pembayaran dapat dilakukan di tempat bisnis penjual atau jika pembayaran harus dilakukan dengan penyerahan barang atau dokumen di tempat di mana serah terima itu dilakukan.

## **D. TUKAR-MENUKAR**

### **1. Pengertian Tukar-menukar**

Tukar-menukar diatur dalam Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546 KUH Perdata. Perjanjian tukar-menukar adalah

”Suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya.” (Pasal 1451 KUH Perdata)

Algra mengartikan perjanjian tukar-menukar adalah

”Suatu perjanjian di mana pihak-pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan benda kepada satu sama lain.” (Algra, dkk. 1983: 487)

Definisi ini terlalu singkat, karena yang ditonjolkan adalah saling memberikan benda antara satu sama lain. Akan tetapi menurut hemat penulis, perjanjian tukar-menukar adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, dalam perjanjian itu pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barang yang ditukar, begitu juga pihak lainnya berhak menerima barang yang ditukar. Barang yang ditukar oleh para pihak, dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Penyerahan barang bergerak cukup penyerahan nyata, sedangkan barang tidak bergerak menggunakan penyerahan secara yuridis formal.

Unsur-unsur yang tercantum dalam kedua definisi di atas adalah

- a. adanya subjek hukum,
- b. adanya kesepakatan subjek hukum,
- c. adanya objek, yaitu barang bergerak maupun tidak bergerak, dan
- d. masing-masing subjek hukum menerima barang yang menjadi objek tukar-menukar.

### **2. Subjek dan Objek dalam Perjanjian Tukar-menukar**

Subjek hukum dalam perjanjian tukar-menukar adalah pihak pertama dan pihak kedua. Sedangkan yang dapat menjadi objek tukar-menukar adalah semua barang, baik barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak (Pasal 1542 KUH Perdata). Dengan syarat barang yang menjadi objek tukar-menukar tidak



bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Jika barang yang telah ditukarkannya ternyata membuktikan bahwa barang yang ditukarnya bukan pemilik barang tersebut, maka pihak lain tidak dapat memaksakan untuk menyerahkan barang yang telah ia janjikan dari pihak sendiri, melainkan mengembalikan barang yang ia telah terimanya (Pasal 1543 KUH Perdata). Pihak yang telah melepaskan barang yang diterima dalam perjanjian tukar-menukar maka ia dapat memilih, apakah ia akan menuntut penggantian biaya, rugi, dan bunga dari pihak lawannya atau menuntut pengembalian barang yang telah ia berikan (Pasal 1544 KUH Perdata). Tuntutan itu hanya dilakukan terhadap satu alternatif yang dipaparkan di atas, yaitu menuntut biaya, rugi, dan bunga atau pengembalian barang. Jadi, pihak yang menyerahkan barang tidak dapat menuntut kedua alternatif tersebut di atas.

### **3. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Tukar-menukar**

Pihak pertama dan pihak kedua, masing-masing berkewajiban untuk menyerahkan barang yang ditukar sedangkan haknya menerima barang yang ditukar.

### **4. Risiko dalam Perjanjian Tukar-menukar**

Jika barang yang menjadi objek tukar-menukar musnah di luar kesalahan salah satu pihak maka perjanjian tukar-menukar itu menjadi gugur. Pihak yang telah menyerahkan barang dapat menuntut kembali barang yang telah diserahkannya (Pasal 1545 KUH Perdata).

Pasal-pasal yang mengatur tentang tukar-menukar sangat sedikit, jika dibandingkan dengan perjanjian jual beli. Namun, di dalam ketentuan mengenai tukar-menukar disebutkan bahwa ketentuan tentang jual beli berlaku bagi perjanjian tukar-menukar.

## **E. SEWA-MENYEWA**

### **1. Pengertian Sewa-menyewa**

Sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUH Perdata). Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa-menyewa adalah

”Persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran suatu harga tertentu.” (Algra, dkk., 1983: 199)

Pada dasarnya sewa-menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa-menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak

berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Di sini berlaku asas bahwa jual beli tidak memutuskan sewa-menyewa.

Dari uraian di atas, dapatlah dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa adalah

- a. adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa,
- b. adanya konsensus antara kedua belah pihak,
- c. adanya objek sewa-menyewa, yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak,
- d. adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda, dan
- e. adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

## **2. Subjek dan Objek Sewa-menyewa**

Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Yang menjadi objek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

## **3. Bentuk dan Substansi Perjanjian Sewa-menyewa**

Di dalam KUH Perdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan atau Notaris. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.

Berikut ini dianalisis substansi perjanjian sewa-menyewa, antara Markus Sunyoto Kusumo sebagai pengelola Mataram Mall dengan Rubyanto ANG sebagai penyewa. Hal-hal yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa bangunan mall tersebut adalah sebagai berikut.

- a. Tanggal dibuatnya akta sewa-menyewa.
- b. Subjek hukum, yaitu para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa.

Pihak yang menyewakan, yaitu dua orang:

- (1) Tuan Markus Sunjoyo Kusumo (Direktur Utama PT Facifik Cilinaya Fantasy), dan
  - (2) Tuan Robyanto ANG (Komisaris Utama PT Facifik Cilinaya Fantasy) dan pihak penyewa, yaitu Meyliya Handoyo.
- c. Objek barang yang disewakan, yaitu bangunan Mataram Mall dengan ukuran panjang 15,50 (lima belas, lima puluh) meter dan lebar 6 (enam) meter. Tanah itu berdiri di atas tanah HGB.
- d. Jangka waktu sewa, yaitu 5 (lima) tahun, yang dimulai dari tahun 2000 sampai dengan 1 September 2004.
- e. Besarnya uang sewa. Besarnya uang sewa untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sebanyak Rp163.800.000,00 (seratus enam puluh tiga juta delapan ratus ribu rupiah). Besarnya uang sewa setiap bulan sebanyak Rp2.730.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah). Uang muka sebesar Rp32.760.000,00 (tiga puluh dua juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah). Sisanya akan diangsur setiap bulan sebesar Rp2.730.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah), yang mulai diangsur tanggal 1 Juni 2001 sampai dengan 1 September 2004.
- f. Hak dan kewajiban antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa
- Hak dari pihak yang menyewakan, yaitu
- 1) menerima uang sewa bangunan,
  - 2) menerima uang jaminan langganan telepon, dan
  - 3) menerima uang jaminan langganan listrik sebesar Rp162,00 (seratus enam puluh dua rupiah) per volt ampere.

Kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu

- 1) menyerahkan bangunan seluas  $15,50 \times 6$  m kepada pihak penyewa,
- 2) menyerahkan telepon kepada pihak penyewa, dan
- 3) menyerahkan hak pemakaian atas listrik.

Yang menjadi hak pihak penyewa adalah

- 1) menerima bangunan seluas  $15,50 \times 6$  m,
- 2) menerima telepon, dan
- 3) menerima listrik.

Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan meliputi:

- 1) membayar sewa bangunan di Mall Mataram, baik berupa uang tunai dan uang angsuran setiap bulan, sesuai dengan yang disepakati keduanya,
- 2) membayar biaya langganan listrik dan telepon setiap bulan,
- 3) membayar denda keterlambatan pembayaran angsuran (jika terlambat),
- 4) memelihara dan merawat apa yang disewakan, dan
- 5) membayar *service charge* sebesar Rp4.000,00/bulan. Biaya ini meliputi biaya operasional fasilitas umum, biaya perbaikan, kebersihan dan



pemeliharaan fasilitas dan area bersama seperti sampah, lift, keamanan, parkir, toilet, dan lain-lain.

g. Denda.

Di dalam kontrak sewa-menyewa ini ditentukan besarnya denda yang akan dibayar oleh pihak penyewa, apabila terlambat melakukan pembayaran angsuran. Besarnya denda ditentukan sebagai berikut.

- 1) terlambat satu bulan dendanya 5% dari pokok angsuran,
- 2) terlambat 2 bulan dendanya 10% dari pokok angsuran, dan
- 3) terlambat tiga bulan dendanya 15% dari pokok angsuran.

Apabila empat bulan berturut-turut pihak kedua tidak membayar angsuran, maka sanksinya ditentukan sebagai berikut:

- 1) pihak kedua tetap membayar denda keterlambatan,
- 2) perjanjian batal dengan sendirinya, dan
- 3) pihak kedua tetap membayar uang sewa yang sampai saat batalnya perjanjian ini belum dibayar.

h. Berakhirnya kontrak. Apabila kontrak berakhir, menjadi kewajiban dari pihak penyewa untuk menyerahkan bangunan tersebut kepada pihak yang menyewakan. Akan tetapi, apabila pihak penyewa tidak menyerahkan bangunan tersebut tepat pada waktunya maka pihak penyewa dibebankan untuk membayar denda sebesar Rp100.000,00/hari.

Apabila diperhatikan substansi kontrak sewa-menyewa bangunan itu, jelaslah bahwa pihak yang dirugikan adalah pihak penyewa. Pihak penyewa ini berada dalam posisi yang lemah, hal ini terlihat dari penetapan denda keterlambatan pembayaran angsuran yang sangat tinggi dan denda keterlambatan dalam penyerahan barang apabila kontraknya telah berakhir. Denda yang dibebankan kepada penyewa yang tidak menyerahkan bangunan tepat pada waktunya sebanyak Rp100.000,00/hari. Denda ini sangat besar, jika dibandingkan dengan keuntungan yang akan diperoleh si penyewa. Ini menunjukkan bahwa yang diuntungkan dalam perjanjian tersebut adalah pihak yang menyewakan.

#### **4. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan dan Penyewa**

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan, yaitu

- a. menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata);
- b. memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata);
- c. memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata);
- d. melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata);
- e. menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).

Hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Yang menjadi kewajibannya adalah

- a. memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang itu kepunyaannya sendiri;
- b. membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUH Perdata).

## **5. Risiko atas Musnahnya Barang**

Risiko adalah suatu ajaran yang mewajibkan seseorang untuk memikul suatu kerugian, jikalau ada suatu kejadian di luar kemampuan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Dalam perjanjian sewa-menyewa ini, barang itu berada pada pihak penyewa. Persoalannya, apakah barang yang menjadi objek sewa itu hancur atau musnah, yang bukan disebabkan oleh pihak penyewa? Terhadap hal ini, dapat kita lihat ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1553 KUH Perdata. Musnah atas barang objek sewa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu musnah secara total dan musnah sebagian dari objek sewa.

- a. Jika barang yang disewakan oleh penyewa itu musnah secara keseluruhan di luar kesalahannya pada masa sewa, perjanjian sewa-menyewa itu gugur demi hukum dan yang menanggung risiko atas musnahnya barang tersebut adalah pihak yang menyewakan (Pasal 1553 KUH Perdata). Artinya, pihak yang menyewakan yang akan memperbaikinya dan menanggung segala kerugiannya.
- b. Jika barang yang disewa hanya sebagian yang musnah maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga sewa atau akan meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1553 KUH Perdata). Pada dasarnya pihak penyewa dapat menuntut kedua hal itu, namun ia tidak dapat menuntut pembayaran ganti rugi kepada pihak yang menyewakan (Pasal 1553 KUH Perdata).

## **F. PERSEKUTUAN**

### **1. Pengertian Persekutuan**

Persekutuan diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang dimulai dari Pasal 1618 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1652 KUH Perdata. Di dalam Pasal 1618 KUH Perdata ditentukan pengertian persekutuan. Persekutuan adalah persetujuan dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan dirinya untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan, dengan maksud untuk membagi keuntungan karenanya (Pasal 1618 KUH Perdata).

Unsur-unsur yang tercantum dalam rumusan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. adanya konsensus antara dua orang atau lebih,
- b. memasukkan sesuatu dalam persekutuan, dan
- c. maksudnya untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya.

Segala persekutuan harus mengenai usaha yang halal dan harus dibuat untuk keuntungan bersama. Hal-hal yang dapat dimasukkan oleh para sekutu, yaitu

- a. uang,
- b. barang lain, atau
- c. kerajinannya dalam perusahaan.

## **2. Jenis-Jenis Persekutuan**

Persekutuan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu

- a. persekutuan penuh, dan
- b. persekutuan khusus (Pasal 1620 KUH perdata).

Persekutuan penuh ialah suatu persekutuan yang penuh mengatur keuntungan yang akan diperoleh para pihak dengan nama apa pun, selama berlangsungnya persekutuan sebagai hasil kerja sama mereka. Persekutuan penuh yang dilarang, yaitu segala persekutuan, baik dari semua kekayaan maupun dari sebagian dari kekayaan seseorang secara percampuran pada umumnya.

Persekutuan khusus ialah persekutuan yang hanya mengenai barang tertentu saja, atau pemakaiannya, atau hasil-hasil yang akan didapatnya dari barang itu, atau mengenai sesuatu perusahaan maupun dalam hal menjalankan sesuatu perusahaan atau pekerjaan tetap.

## **3. Momentum Berlakunya Persekutuan**

Momentum berlakunya persekutuan diatur dalam Pasal 1624 KUH Perdata. Di dalam pasal itu ditentukan bahwa persekutuan mulai berlaku sejak saat terjadinya persesuaian pernyataan kehendak antara para sekutu, kecuali para sekutu menentukan yang lain.

## **4. Hak dan Kewajiban Para Sekutu**

Kewajiban para sekutu ditentukan dalam Pasal 1625 sampai dengan Pasal 1641 KUH Perdata. Kewajibannya adalah sebagai berikut.

- a. Masing-masing sekutu berutang kepada persekutuan tentang segala apa yang disanggupinya.
- b. Masing-masing sekutu diwajibkan untuk memasukkan sejumlah uang kepada persekutuan.
- c. Diwajibkan memberi perhitungan kepada perusahaan tentang keuntungan yang di peroleh dengan kerajinan.
- d. Masing-masing sekutu diwajibkan memberikan ganti rugi kepada persekutuan tentang kerugian yang diderita persekutuan yang disebabkan karena salahnya dari sekutu.

Hak para sekutu yang utama adalah berhak untuk mendapatkan keuntungan dari hasil para sekutu berdasarkan besar kecilnya yang telah dimasukkan ke persekutuan.



## 5. Hubungan antara Para Sekutu dengan Pihak Ketiga

Pada dasarnya tidak semua sekutu terikat pada pihak ketiga. Yang terikat hanyalah sekutu yang telah melakukan hubungan atau perbuatan hukum tersebut dan tidaklah mengikat sekutu yang lainnya, kecuali sekutu yang lain telah memberikan kuasa kepada orang/sekutu yang tidak ada hubungannya.

## 6. Berakhirnya Persekutuan

Berakhirnya persekutuan telah ditentukan secara tegas dan rinci dalam Pasal 1646 KUH Perdata. Persekutuan berakhir, karena:

- a. telah lewat waktunya yang telah ditentukan oleh para sekutu;
- b. musnahnya barang atau diselesaikannya perbuatan yang menjadi pokok persekutuan;
- c. atas kehendaknya semata-mata dari beberapa orang atau sekutu untuk membubarkannya;
- d. meninggalnya salah seorang sekutu atau ditaruh di bawah pengampunan atau dinyatakan pailit;
- e. salah satu dari sekutu sakit secara terus-menerus.

## G. BADAN HUKUM

### 1. Pengertian Badan Hukum

Badan hukum dalam bahasa Belanda disebut *rechtspersoon*. Badan hukum adalah himpunan dari orang sebagai perkumpulan, baik perkumpulan itu diadakan atau diakui oleh pejabat umum, maupun perkumpulan itu diterima sebagai diperolehkannya, atau telah didirikan untuk maksud tertentu yang tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan yang baik (Pasal 1653 KUH Perdata).

Soemitro mengartikan *rechtspersoon* adalah

”Suatu badan yang dapat mempunyai harta kekayaan, hak serta kewajiban seperti orang-orang pribadi.” (Soemitro, 1993: 10)

Pandangan lain berpendapat bahwa badan hukum adalah

”Kumpulan orang yang bersama-sama bertujuan untuk mendirikan suatu badan, yaitu

- (1) berwujud himpunan, dan
- (2) harta kekayaan yang disendirikan untuk tujuan tertentu dan ini dikenal dengan yayasan.” (Sri Soedewi Masjchoen, tt: 29)

Kedua pandangan itu mengkaji dan menelaah pengertian badan hukum dari aspek yang berbeda. Soemitro mengkaji pengertian badan hukum dari segi kewenangannya. Kewenangan itu dapat dibagi menjadi 2 macam, yaitu

- (1) kewenangan atas harta kekayaan, dan
- (2) kewenangan untuk mempunyai hak dan mempunyai kewajiban.

Sri Soedewi Masjchoen memfokuskan pengertian badan hukum dari segi tujuan dan pendiriannya. Dari aspek pendiriannya badan hukum dibedakan menjadi dua macam, yaitu hsimpunan dan yayasan.

Menurut hemat penulis, badan hukum adalah

”Kumpulan orang-orang yang mempunyai tujuan tertentu, harta kekayaan, hak dan kewajiban, serta organisasi.”

Yang dimaksud dengan tujuan adalah arah atau yang ingin dicapai dari pembentukan badan hukum tersebut. Sejak awalnya, pada akta pendiriannya telah ditentukan tujuan dari badan hukum tersebut. Misalnya, di dalam akta disebutkan bahwa badan hukum ini didirikan untuk mengurus anak yatim piatu. Ini berarti bahwa badan hukum tersebut bergerak dalam pembinaan dan pengembangan anak yatim piatu.

Dari uraian di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur badan hukum:

- a. mempunyai tujuan tertentu,
- b. mempunyai harta kekayaan,
- c. mempunyai hak dan kewajiban, baik untuk menggugat maupun digugat, dan
- d. mempunyai organisasi.

## 2. Dasar Hukum Badan Hukum

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang badan hukum, dapat dilihat pada peraturan perundang-undangan berikut ini.

### a. *KUH Perdata*

Ketentuan tentang badan hukum di dalam KUH Perdata sangat sederhana. Dalam KUH Perdata hanya terdapat 13 pasal yang mengatur tentang badan hukum yang dimulai dari Pasal 1653 sampai dengan Pasal 1665 KUH Perdata. Faktor penyebab sedikitnya pasal yang mengatur tentang badan hukum, karena orang mempelajari atau membicarakan masalah badan hukum dengan sebenarnya baru sesudah kodifikasi selesai dibuat. Pada waktu itu orang sudah dapat menganggap cukup untuk memuat sebuah titel saja, seperti yang termuat dalam Titel IX Buku III KUH Perdata, yang berjudul Perkumpulan (*Zedelijke Lichamen*).

### b. *KUH Dagang*

KUH Dagang ditetapkan berdasarkan Stb. 1847 Nomor 53. KUH Dagang ini terdiri atas dua buah buku, yaitu Buku Kesatu: tentang dagang pada umumnya dan Buku Kedua tentang hak-hak dan kewajiban yang timbul dari pelayaran. KUH Dagang terdiri atas 13 bab dan 754 pasal. Ketentuan yang mengatur tentang badan hukum, terdapat dalam Pasal 15 sampai dengan Pasal 56 Buku I tentang dagang pada umumnya. Di dalam ketentuan itu diatur 3 (tiga) jenis badan usaha, yaitu perseroan terbatas, firma, dan komanditer.

**c. *NBW Belanda***

Di negeri Belanda, ketentuan badan hukum telah diatur dalam Buku II BW Baru (NBW). Dalam NBW terdapat 404 pasal yang mengatur tentang badan hukum dan terdiri dari delapan bab. Yang dimulai dari Pasal 1 sampai dengan Pasal 404 NBW. Pesatnya perkembangan perundang-undangan badan hukum di negeri Belanda, disebabkan oleh perkembangan teknologi dan kemajuan industri dalam berbagai kehidupan masyarakat. Dengan adanya badan hukum tersebut akan memberikan kontribusi yang sangat besar dalam meningkatkan perekonomian negara. Jadi, sangatlah wajar apabila ketentuan tentang badan hukum diatur di dalam buku tersendiri.

**d. *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas***

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 merupakan peraturan yang khusus mengatur tentang badan hukum Perseroan Terbatas. Undang-undang ini terdiri atas 12 bab dan 129 pasal. Pertimbangan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas adalah karena:

- 1) peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Perseroan Terbatas sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (*Wetboek van Koophandel, Staatsblad 1847: 23*), sudah tidak sesuai dengan perkembangan ekonomi dan dunia usaha yang semakin pesat baik secara nasional maupun internasional;
- 2) adanya dua bentuk badan hukum Perseroan Terbatas, yang diatur dalam KUH Dagang dan *Staatsblad 1939 Nomor 569 jo. 717 tentang Maskapai Andil Indonesia*, sehingga menimbulkan dualisme hukum yang berlaku.

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 meliputi:

- 1) pendirian, anggaran dasar, pendaftaran, dan pengumuman,
- 2) modal dan saham,
- 3) laporan tahunan dan penggunaan laba,
- 4) rapat umum pemegang saham,
- 5) direksi dan komisaris,
- 6) pengabungan, peleburan, dan pengambilalihan,
- 7) pemeriksaan terhadap perseroan, dan
- 8) pembubaran perseroan dan likuidasi.

Tujuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas adalah untuk menciptakan unifikasi hukum yang berlaku bagi badan hukum perseroan terbatas. Dengan demikian, undang-undang inilah yang akan digunakan bagi anggota masyarakat yang ingin mendirikan badan hukum perseroan terbatas.

**e. *Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian***

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian ditetapkan pada tanggal 21 Oktober 1995. Undang-undang ini terdiri atas 16 bab dan



67 pasal. Hal-hal yang diatur dalam undang-undang ini meliputi:

- 1) ketentuan umum,
- 2) landasan, asas, dan tujuan,
- 3) fungsi, peran, dan prinsip koperasi,
- 4) pembentukan,
- 5) perangkat organisasi,
- 6) modal,
- 7) lapangan usaha,
- 8) sisa hasil usaha,
- 9) pembubaran koperasi,
- 10) lembaga gerakan koperasi,
- 11) pembinaan,
- 12) ketentuan peralihan, dan
- 13) penutup.

Undang-undang ini merupakan pengganti dari Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Koperasi. Penggantian ini disebabkan undang-undang lama sudah tidak sesuai dengan perkembangan koperasi saat ini. Koperasi telah mengalami perkembangan yang sangat dahsyat dan mengalami kemajuan yang sangat berarti. Pada setiap desa/kelurahan selalu berdiri lembaga koperasi. Ini disebabkan lembaga koperasi akan menguntungkan para anggotanya. Karena prinsip dalam pelaksanaan koperasi dari anggota, oleh anggota, dan untuk anggota. Namun dalam kenyataannya di pedesaan banyak koperasi-koperasi yang tidak dapat membayar sisa hasil usaha (SHU) kepada para anggotanya. Hal ini disebabkan kurangnya kemampuan dari pengurus untuk mengembangkan usahanya.

**f. *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan***

Latar belakang lahirnya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan adalah karena:

- 1) pendirian yayasan di Indonesia selama ini dilakukan berdasarkan kebiasaan dalam masyarakat, karena belum ada undang-undang yang mengatur tentang yayasan;
- 2) Yayasan di Indonesia telah berkembang dalam berbagai kegiatan, maksud, dan tujuan.

Undang-undang ini diundangkan pada tanggal 6 Agustus 2001. Undang-undang ini terdiri atas 16 bab dan 73 pasal. Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, meliputi hal-hal berikut:

- 1) ketentuan umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 8);
- 2) pendirian (Pasal 9 sampai dengan Pasal 16);
- 3) perubahan anggaran dasar (Pasal 16 sampai dengan Pasal 23);

- 4) pengumuman (Pasal 24 sampai dengan Pasal 25);
- 5) kekayaan (Pasal 26 sampai dengan Pasal 27);
- 6) organ yayasan (Pasal 28 sampai dengan Pasal 47);
- 7) laporan tahunan (Pasal 48 sampai dengan Pasal 52);
- 8) pemeriksaan terhadap yayasan (Pasal 53 sampai dengan Pasal 56);
- 9) pengabungan (Pasal 57 sampai dengan Pasal 61);
- 10) pembubaran (Pasal 62 sampai dengan Pasal 68);
- 11) yayasan asing (Pasal 69);
- 12) ketentuan pidana (Pasal 70);
- 13) ketentuan peralihan (Pasal 71);
- 14) ketentuan penutup (Pasal 72 sampai dengan Pasal 73).

Dari keenam dasar hukum badan hukum tersebut, tiga undang-undang terakhir ini merupakan produk dari Pemerintah Indonesia, yang ditetapkan pada dekade tahun 90-an dan pada masa reformasi. Sedangkan KUH Perdata dan KUH Dagang merupakan produk pemerintah kolonial Belanda. NBW sendiri merupakan ketentuan tentang *Burgerlijk Wetboek* Baru di negeri Belanda. Ketentuan itu berlaku bagi bangsa Belanda, bukan berlaku di Indonesia. Namun, ketentuan itu dapat dijadikan acuan dan sumber hukum dalam membuat peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan badan hukum.

### 3. Pembagian Badan Hukum

Badan hukum dapat dibedakan menurut bentuknya, peraturan yang mengaturnya, dan sifatnya.

- a. Badan hukum menurut bentuknya (Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 NBW (BW Baru) Negeri Belanda.

Badan hukum menurut bentuknya adalah pembagian badan hukum berdasarkan pendiriannya. Ada dua macam badan hukum berdasarkan bentuknya, yaitu

- 1) badan hukum publik, dan
- 2) badan hukum privat.

Yang termasuk badan hukum publik adalah

- (1) negara,
- (2) provinsi,
- (3) kota praja,
- (4) majelis-majelis,
- (5) lembaga-lembaga, dan
- (6) bank-bank negara.

Sedangkan yang termasuk badan hukum privat adalah

- (1) perkumpulan-perkumpulan,
- (2) perseroan terbatas (PT),
- (3) perusahaan tertutup dengan pertanggung jawaban terbatas, dan

(4) Yayasan.

b. Badan hukum menurut peraturan yang mengaturnya (Masjchoen, tt: 33–34). Pengertian badan hukum menurut peraturannya adalah suatu pembagian badan hukum yang didasarkan atas ketentuan yang mengatur badan hukum tersebut. Ada dua macam badan hukum berdasarkan aturan yang mengaturnya, yaitu sebagai berikut.

1) Badan hukum yang terletak dalam lapangan hukum perdata BW. Ini akan menimbulkan badan hukum perdata Eropa. Yang termasuk dalam badan hukum Eropa adalah

(1) *zedelijke lichaam*: Perhimpunan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata (Pasal 1653 KUH Perdata s.d. Pasal 1665 KUH Perdata) dan Stb. 1870 No. 64,

(2) PT, Firma, dan lain-lain yang didirikan menurut KUHD, dan

(3) CV didirikan menurut ketentuan Stb. 1933 No. 108.

2) Badan hukum yang letaknya dalam lapangan hukum perdata adat. Ini akan menimbulkan badan hukum Bumi Putra. Yang termasuk badan hukum Bumi Putra:

(1) Maskapai Andil Indonesia (M.A.I) yang didirikan menurut Stb. 1939 No. 569;

(2) perkumpulan Indonesia yang didirikan menurut ketentuan Stb. 1939 No. 570;

(3) koperasi Indonesia, yang didirikan menurut ketentuan Stb. 1927 No.1.

c. Badan hukum menurut sifatnya (Utrecht dan Djindang,1983).

Badan hukum menurut sifatnya dibagi dua macam, yaitu:

(1) korporasi (*corporatie*), dan

(2) yayasan (*stichting*).

Di dalam hukum positif Indonesia, ada 2 (dua) jenis badan usaha yang telah diberi status yuridis sebagai badan hukum, yaitu perseroan terbatas dan koperasi. Sedangkan yayasan yang merupakan badan sosial, keagamaan, dan kemanusiaan telah mendapat status yuridis sebagai badan hukum, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perseroan terbatas diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995. Pengertian perseroan terbatas diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995.

Perseroan terbatas yang selanjutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham, dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaan.



Ciri-ciri suatu perseroan terbatas sebagai badan hukum, yaitu

- 1) didirikan berdasarkan perjanjian,
- 2) melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham-saham, dan
- 3) memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

Perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan perjanjian di depan notaris tidak cukup untuk dapat melakukan perbuatan hukum keluar, tetapi perseroan itu harus disahkan akta pendiriannya oleh Menteri Kehakiman dan HAM RI. Apabila telah disahkan maka perseroan terbatas baru dapat melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama perseroan terbatas secara mandiri. Jadi, dapat dikatakan bahwa momentum perseroan terbatas sebagai badan hukum adalah pada saat disahkannya akta pendiriannya oleh Menteri Kehakiman dan HAM RI.

Koperasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992. Pengertian koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang atau seseorang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan atas asas kekeluargaan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian).

Ciri-ciri koperasi sebagai badan hukum, disajikan adalah sebagai berikut.

- a. Anggotanya, terdiri atas orang atau seseorang atau badan hukum. Badan hukum yang dimaksud di sini adalah badan hukum koperasi tersebut, terutama koperasi sekunder.
- b. Tujuannya, yaitu memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.
- c. Landasan pada prinsip koperasi, yaitu anggotanya bersifat sukarela, pengelolaan dilakukan secara demokratis, pembagian sisa hasil usaha dilakukan secara adil sebanding dengan besarnya jasa usaha masing-masing anggota; pemberian balas jasa yang terbatas terhadap modal, kemandirian, dan kerja sama antarkoperasi.
- d. Syarat pembentukan, bagi koperasi primer dibentuk oleh sekurang-kurangnya 20 (dua puluh) orang dan bagi koperasi sekunder dibentuk oleh sekurang-kurangnya 3 (tiga) koperasi.
- e. Pembentukan koperasi dengan akta pendirian yang memuat anggaran dasar,
- f. Akta pendirian koperasi disahkan oleh pemerintah, berdasarkan permintaan tertulis dari para pendiri.

Pengesahan akta pendirian koperasi oleh pemerintah, dalam hal ini Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI merupakan momentum awal dari koperasi tersebut memperoleh status sebagai badan hukum. Sehingga dengan

adanya status tersebut maka koperasi dapat melakukan perbuatan hukum secara mandiri.

Yayasan diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001. Yang diartikan dengan yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001).

Ciri yayasan sebagai badan hukum adalah berikut ini.

- a. Mempunyai kekayaan yang dipisahkan.
- b. Mencapai tujuan tertentu.
- c. Ruang lingkup kegiatannya bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan.
- d. Yayasan tidak mempunyai anggota.
- e. Organ yayasan terdiri atas pembina, pengurus, dan pengawas.
- f. Yayasan didirikan oleh satu orang atau lebih dengan memisahkan harta kekayaan pendirinya, sebagai kekayaan awal.
- g. Pendirian yayasan dilakukan dengan akta notaris dan didirikan berdasarkan surat wasiat.
- h. Yayasan memperoleh status sebagai badan hukum setelah akta pendirian yayasan memperoleh pengesahan menteri.

Menteri yang berwenang untuk melakukan pengesahan akta pendirian yayasan adalah Menteri Kehakiman dan HAM RI. Namun, kewenangan pengesahan akta pendirian oleh Menteri tersebut dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia atas nama Menteri, yang wilayah kerjanya meliputi tempat kedudukan yayasan. Pertimbangan pelimpahan wewenang pengesahan ini adalah untuk mempercepat proses pemberian status yayasan sebagai badan hukum. Karena dengan telah ditetapkan status hukum yayasan tersebut maka yayasan tersebut sudah dapat melakukan perbuatan secara mandiri. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa momentum yayasan dikatakan sebagai badan hukum setelah akta pendiriannya disahkan oleh Kantor Wilayah Departemen Kehakiman dan HAM atas nama menteri.

Di samping kedua badan usaha dan badan sosial tersebut, di Indonesia juga dikenal badan usaha lainnya, yaitu firma, komanditer, dan lainnya. Persoalannya, kini apakah firma dan komanditer tersebut dapat dikualifikasi sebagai badan hukum. Di dalam peraturan perundang-undangan tidak disebutkan secara tegas tentang kedudukan hukum firma maupun komanditer. Namun, para ahli berbeda pandangan antara satu dengan yang lainnya. Ada dua pandangan yang mengemuka, yaitu

- a. bahwa firma merupakan badan hukum, dan
- b. bahwa firma bukan merupakan badan hukum.

Pandangan pertama berpendapat bahwa firma disamakan dengan badan hukum. Pendapat ini diwakili oleh Prof. Subekti dan Hardijan Rusli, S.H.

Prof. Subekti berpendapat bahwa firma sebagai badan hukum karena: "Perseroan firma yang dianggap sebagai bentuk khusus dari *maatshap/venootshap* telah mula-mula diragukan apakah ia merupakan badan hukum, karena meskipun ia mempunyai kekayaan sendiri namun para peseronya masih juga dapat dipertanggungjawabkan untuk utang-utang firma. Sekarang pada umumnya firma dianggap sebagai badan hukum dan adanya para pesero dapat dipertanggungjawabkan dianggap sebagai suatu tanggung-jawab cadangan (*subsidair*).” (Subekti, 1993: 13)

Rusdi Hardijan berpendapat bahwa:

”Dalam kenyataannya firma itu secara hukum dianggap ada dan karena itu dapat melakukan perbuatan hukum dan ini berarti bahwa firma adalah badan hukum. Persoalan modal pribadi para pemodal firma terikat atas perikatan firma tidaklah merupakan penentu bahwa firma itu bukanlah badan hukum, tetapi tidak dapatnya suatu badan hukum melakukan perbuatan hukumlah yang merupakan penentu bahwa badan tersebut bukan badan hukum” (Rusdi Hardijan, 1997: 23–24).

Pandangan kedua, yang berpendapat bahwa firma, persekutuan perdata, persekutuan komanditer bukan merupakan badan hukum, sedangkan yang merupakan badan hukum adalah perseroan terbatas, koperasi, dan perkumpulan saling menggantung. Pandangan ini diwakili oleh H.M.N. Purwosutjipto. Ia berpendapat bahwa:

”Perbedaan esensial antara badan hukum dan bukan badan hukum terletak pada prosedur mendirikan badan-badan tersebut. Untuk mendirikan suatu badan hukum mutlak diperlukan pengesahan dari pemerintah, misalnya perseroan terbatas, koperasi, dan perkumpulan saling menanggung. Untuk mendirikan perkumpulan yang bukan badan hukum maka pengesahaan akta pendirian oleh pemerintah itu tidak diperlukan, misalnya:

- a. untuk mendirikan persekutuan perdata, tidak perlu adanya formalitas sedikit pun, cukup dengan adanya kesepakatan para pihak, tanpa pendaftaran dan tanpa pengumuman;
- b. untuk mendirikan persekutuan firma, biasanya didirikan dengan akta notaris, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri setempat dan diumumkan dalam Berita Negara RI;
- c. untuk mendirikan persekutuan komanditer, cukup bila dilakukan sebagai halnya mendirikan persekutuan firma.” (dalam Chidir Ali, 1987: 83–85)

Pandangan pertama berpendapat bahwa firma, persekutuan perdata, dan komanditer merupakan badan hukum, karena dalam kenyataan badan itu ada dan melakukan perbuatan hukum. Dengan demikian firma, persekutuan perdata, dan komanditer digolongkan sebagai badan hukum. Sedangkan pandangan kedua melihat pembagian badan hukum dan bukan badan adalah dari aspek prosedur



dalam pengesahan badan hukum. Firma, persekutuan perdata, dan komanditer bukan badan hukum karena tidak disahkan oleh pejabat yang berwenang. Pada dasarnya, penulis sependapat dengan pandangan yang kedua ini, bahwa badan hukum baru dapat melakukan perbuatan hukum secara mandiri apabila akta pendiriannya telah disahkan oleh pejabat yang berwenang. Di samping itu, firma, persekutuan perdata, dan komanditer para anggotanya melakukan perbuatan hukum secara tanggung renteng dan tanggung jawab bersifat individual. Jadi, firma, persekutuan perdata, dan komanditer adalah sama dengan manusia atau orang secara individual dalam melakukan perbuatan hukum, tetapi sebagai subjek hukum, yang bukan badan hukum.

#### **4. Teori-Teori Badan Hukum**

Ada lima teori yang menganalisis tentang badan hukum, sebagaimana dikemukakan berikut ini (Friedmann, 1990: 212–214).

##### **a. Teori Fiksi**

Teori fiksi berpendapat bahwa kepribadian hukum atas kesatuan-kesatuan lain daripada manusia adalah hasil khayalan. Kepribadian yang sebenarnya hanya pada manusia. Negara-negara, korporasi, lembaga-lembaga, tidak dapat menjadi subjek dari hak-hak dan kepribadian, tetapi diperlukan seolah-olah badan-badan itu manusia. Tokoh teori ini adalah von Savigny (sarjana Jerman), dan pembelanya adalah Salmond (sarjana Inggris). Teori fiksi ini adalah semata-mata produk dari konsepsi filsafat; dari sifat pembawaan manusia, yang secara apriori memberinya kepribadian hal ini tampak dari pernyataan Savigny: "Semua hukum ada demi kemerdekaan yang melekat pada setiap individu. Oleh karena itu, konsepsi yang asli mengenai kepribadian harus sesuai dengan gagasan mengenai manusia." W. Friedmann menyebutkan bahwa teori fiksi sama sekali bukan teori, tetapi hanya rumusan. Dalam bentuk yang murni, teori fiksi secara politis adalah netral (Friedmann, 1990: 213).

##### **b. Teori Konsesi**

Teori konsesi ini dikemukakan oleh Gierke. Teori ini berpendapat bahwa badan hukum dalam negara tidak memiliki kepribadian hukum, kecuali diperkenankan oleh hukum, dan ini berarti negara. Teori ini didukung oleh von Savigny, Salmond, dan Dicey.

Tujuan dari teori konsesi adalah memperkuat kekuasaan negara kalau dikehendakinya, ikut serta dalam kelompok asosiasi-asosiasi dalam negara. Negara sendiri, walaupun badan hukum tempatnya sejajar dengan individu. Kelemahan teori ini adalah dalam usahanya untuk menggabungkan kenyataan kelompok-kelompok badan hukum dengan supremasi negara. Ini berarti bahwa

negara sebagai badan hukum mempunyai kekuasaan yang lebih tinggi dari kelompok-kelompok badan hukum yang berada di bawah kekuasaannya.

**c. Teori Zweckvermogen**

Tokoh dari teori *zweckvermogen* adalah Brinz. Teori *zweckvermogen* berpendapat bahwa hak milik badan hukum dapat diperuntukkan dan mengikat secara sah pada tujuan-tujuan tertentu, tetapi tanpa pemilik (tanpa subjek). Teori ini juga menganggap bahwa manusia saja yang dapat memiliki hak-hak. Teori Brinz ini erat hubungannya dengan sistem-sistem hukum yang menganggap lembaga hukum publik (*anstalt*) dan hukum privat (*stiftung*) sebagai pribadi-pribadi hukum. Akan tetapi, badan hukum itu dibentuk berdasarkan maksud dan tujuannya sehingga untuk mencapai maksud dan tujuan itu diperlukan pengabdian dari orang-orang yang mengelola badan hukum tersebut.

**d. Teori Kekayaan Bersama (Teori Jhering)**

Teori kekayaan bersama ini dikemukakan oleh Rodolf von Jhering (1818–1892). Jhering adalah seorang sarjana Jerman. Teori kekayaan bersama ini berpendapat bahwa yang dapat menjadi subjek hak badan hukum adalah

- (1) manusia yang secara nyata ada di belakangnya,
- (2) anggota-anggota badan hukum, dan
- (3) mereka yang mendapat keuntungan dari suatu yayasan (*siftung*).

Inti kajian dari teori ini adalah pada pemilikan bersama dari harta kekayaan dari badan hukum.

**e. Teori Realis atau Organik**

Teori realis atau organik dikemukakan oleh Gierke dan didukung oleh Mitland. Teori ini berpendapat bahwa badan hukum adalah suatu badan yang membentuk kehendaknya dengan perantaraan alat-alat atau organ-organ badan tersebut. Inti dari teori ini adalah difokuskan kepada pribadi-pribadi hukum yang nyata sebagai sumber kepribadian hukumnya.

Dari berbagai teori yang dikemukakan di atas maka teori yang mendekati kebenaran adalah teori konsesi dengan sedikit koreksi dari teori fiksi. Teori konsesi ini ingin membatasi penerapan konsepsi realis atau organik pada negara dan membatasi subjek hukum dari semua perhimpunan.

## **H. HIBAH**

### **1. Pengertian Hibah**

Perjanjian hibah diatur dalam Pasal 1666 s.d. Pasal 1693 KUH Perdata. Penghibahan adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang menerima barang itu (Pasal 1666 ayat (1) KUH Perdata).

Pada dasarnya perjanjian hibah merupakan perjanjian sepihak, karena yang paling aktif untuk melakukan perbuatan hukum tersebut adalah si penghibah, sedangkan penerima hibah adalah pihak yang pasif. Artinya penerima hibah tidak perlu melakukan kewajiban yang timbal balik. Penerima hibah tinggal menerima barang yang dihibahkan. Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian hibah, yaitu

- a. adanya pemberi dan penerima hibah,
- b. pemberi hibah menyerahkan barang kepada penerima hibah,
- c. pemberian dengan cuma-cuma, dan
- d. pemberian itu tidak dapat ditarik kembali.

Pengertian tidak dapat ditarik kembali adalah bahwa pemberian yang telah diberikan oleh pemberi hibah tidak dapat ditarik atau dicabut kembali dari penerima hibah.

## **2. Subjek dan Objek Hibah**

Pihak yang terikat dalam perjanjian hibah adalah penghibah (pemberi hibah) dan yang menerima hibah (penerima hibah). Syarat adanya perjanjian hibah, yaitu

- a. perjanjian hibah hanya dapat dilakukan antara orang yang masih hidup (Pasal 1666 ayat (2) KUH Perdata);
- b. perjanjian hibah hanya dibolehkan terhadap barang-barang yang sudah ada pada saat penghibaan terjadi (Pasal 1667 KUH Perdata);
- c. perjanjian hibah harus dilakukan dengan akta notaris (Pasal 1682 KUH Perdata).

Pada perinsipnya perjanjian hibah tidak dapat dicabut dan dibatalkan oleh pemberi hibah, namun ada tiga pengecualiannya, yaitu

- a. jika syarat-syarat penghibaan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah;
- b. jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan usaha pembunuhan atau suatu kejahatan lain atas diri penghibah (pemberi hibah);
- c. jika pemberi hibah jatuh miskin, sedangkan penerima hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya (Pasal 1688 KUH Perdata).

## **3. Bentuk Perjanjian Hibah**

Bentuk perjanjian hibah diatur dalam Pasal 1682 sampai dengan Pasal 1687 KUH Perdata. Di dalam Pasal 1682 KUH Perdata ditentukan bahwa suatu perjanjian hibah dikatakan sah apabila dilakukan dengan akta notaris, yang asli disimpan oleh Notaris. Ketentuan itu ada pengecualiannya. Artinya bahwa perjanjian yang tidak perlu dibuat dengan akta Notaris adalah seperti pemberian benda bergerak yang bertubuh atau surat-surat penagihan utang kepada si penunjuk dari tangan satu ke tangan lainnya. Penyerahan dengan tanpa akta tetap dikatakan sah (Pasal 1687 KUH Perdata).



# I. PENITIPAN BARANG

## 1. Pengertian Penitipan Barang

Istilah penitipan barang merupakan terjemahan dari istilah *bewargeving*. Penitipan barang diatur dalam Pasal 1694 s.d. Pasal 1739 KUH Perdata. Di dalam Pasal 1694 KUH Perdata tidak dicantumkan pengertian penitipan barang, namun hanya disebutkan momentum terjadinya penitipan barang. Penitipan barang terjadi apabila seseorang menerima suatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya (Pasal 1694 KUH Perdata). Algra mengemukakan pengertian *bewargeving*. *Bewargeving* adalah perjanjian untuk menyimpan barang orang lain dan mengembalikannya, baik dengan maupun tanpa pembayaran (Algra, 1983: 52). Esensi definisi ini adalah adanya penyimpanan barang orang lain. Penyimpanan barang itu dapat dilakukan tanpa adanya bayaran maupun dengan adanya bayaran.

## 2. Jenis-Jenis Penitipan Barang

Penitipan barang dibagi dua macam, yaitu

- (1) penitipan murni (sejati), dan
- (2) penitipan sekestrasi (penitipan dalam perselisihan).

Penitipan murni dapat dilakukan dengan cuma-cuma dan hanya dikhususkan kepada barang bergerak.

Ada dua cara terjadinya penitipan murni (sejati), yaitu

- a. sukarela, artinya penitipan barang terjadi karena sepakat secara timbal balik antara yang menitipkan dan pihak yang menerima titipan. Penitipan cara ini dilakukan oleh orang yang cakap melakukan perbuatan hukum;
- b. terpaksa, yaitu penitipan yang terpaksa dilakukan oleh seseorang karena timbulnya malapetaka. Misalnya, kebakaran, banjir, dan lain-lain

Sekestrasi adalah penitipan barang kepada pihak ketiga, yang disebabkan adanya perselisihan antara si penitip dengan pihak lainnya atau karena adanya perintah hakim (Pasal 1730 KUH Perdata). Penyebab terjadinya sekestrasi adalah

- 1) adanya perselisihan, dan
- 2) adanya perintah hakim.

Ada dua cara terjadinya sekestrasi, yaitu

- a. sekestrasi karena persetujuan. Sekestrasi ini terjadi apabila barang yang menjadi sengketa diserahkan kepada pihak ketiga oleh salah seorang atau secara sukarela;
- b. sekestrasi karena perintah hakim. Terjadinya sekestrasi ini jika hakim memerintahkan supaya barang sengketa ditiptikan pada seseorang. Manfaat sekestrasi ini adalah kepentingan pengadilan diperintahkan kepada seseorang yang disetujui oleh para pihak atau kepada seseorang yang ditetapkan oleh hakim karena jabatannya.

Kewenangan hakim dalam sekestrasi adalah

- a. memerintahkan sekestrasi barang bergerak yang telah disita dari tangan orang yang berutang;
  - b. barang bergerak dan tidak bergerak, di mana hak miliknya atau penguasaannya dalam sengketa;
  - c. barang-barang yang ditawarkan oleh seseorang yang berutang untuk melunasi utangnya.
- Sekestrasi dikhususkan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak.

### **3. Subjek dan Objek dalam Perjanjian Penitipan Barang**

Pada dasarnya, ada dua pihak yang terikat dalam perjanjian penitipan barang, yaitu *bewaargever* dan *bewaarnemer*. *Bewaargever* adalah orang yang menyerahkan barang untuk disimpan. Sedangkan *bewaarnemer* adalah orang yang menerima barang untuk disimpan. Di samping itu, dikenal juga dengan istilah *bewaarder*. *Bewaarder*, yaitu penyimpan yang ditentukan oleh juru sita untuk menyimpan barang hasil sitaan dengan menerima ongkos simpan. Objek dalam penitipan barang ini adalah barang bergerak maupun tidak bergerak.

### **4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Penitipan Barang**

Hubungan kontraktual antara *bewaargever* dan *bewaarnemer* akan menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Kewajiban bagi yang menyimpan barang (*bewaarnemer*):

- a. memelihara barang dengan sebaik-baiknya,
- b. mengembalikan barang tersebut kepada penitipnya, dan
- c. pemeliharaan harus dilakukan secara hati-hati. Kewajiban ini harus dilakukan secara lebih teliti jika:
  - (1) penerima titipan itu yang mula-mula menawarkan diri untuk menyimpan barang tersebut,
  - (2) penyimpanan dijanjikan untuk mendapat upah,
  - (3) penitipan terjadi dilakukan untuk keperluan penyimpanan, dan
  - (4) telah diperjanjikan si penerima titipan akan menanggung segala kelalaiannya (Pasal 1707 KUH Perdata).

Hak-hak si penyimpan barang:

- a. penggantian biaya untuk mempertahankan barang,
- b. penggantian kerugian yang diderita dalam penyimpanan barang, dan
- c. menahan barang sebelum penggantian biaya dan kerugian diterima dari penitip.

Hak penitip adalah menerima barang yang telah dititip secara utuh. Kewajibannya:

- a. memberikan upah kepada penyimpan, dan
- b. memberikan penggantian biaya dan rugi kepada penyimpan.

## **J. PINJAM PAKAI**

### **1. Pengertian Pinjam Pakai**

Pinjam pakai diatur dalam Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 KUH Perdata. Pinjam pakai adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu akan mengembalikan (Pasal 1740 KUH Perdata). Pihak yang meminjamkan tetap menjadi pemilik barang yang dipinjamkan.

### **2. Hak dan Kewajiban**

Kewajiban orang yang menerima pinjaman adalah

- a. menyimpan dan memelihara barang yang dipinjamnya sebagai seorang bapak rumah yang baik (Pasal 1744 KUH Perdata);
- b. mengembalikan barang yang dipinjamnya tepat waktu, sesuai dengan kesepakatan.

Apabila barang yang dipinjam oleh yang menerima pinjaman itu musnah atau rusak maka ia bertanggung jawab atas musnahnya barang tersebut.

Kewajiban dari pemberi pinjaman adalah

- a. tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamnya kecuali lewat waktu yang ditentukan (Pasal 1750 KUH Perdata);
- b. menyerahkan barang yang dipinjamnya.

Hak pemberi pinjaman adalah menerima kembali barang yang telah dipinjamnya.

## **K. PERJANJIAN PINJAM-MEMINJAM (PAKAI HABIS)**

### **1. Pengertian**

Pinjam-meminjam (pakai habis) diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1762 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan pinjam-meminjam (pinjam pakai habis) adalah suatu perjanjian yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah uang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua tersebut akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak lain dalam jumlah dan keadaan yang sama (Pasal 1754 KUH Perdata).

Berdasarkan definisi di atas maka orang yang menerima pinjaman menjadi pemilik mutlak barang pinjaman itu dan bila barang itu musnah maka yang bertanggung jawab adalah peminjam itu sendiri.

### **2. Subjek dan Objek Pinjam Pakai Habis**

Subjek dalam perjanjian pinjam-meminjam (pakai habis) adalah pemberi pinjaman (kreditur) dan penerima pinjaman (debitur). Kreditur adalah orang yang memberikan pinjaman uang kepada debitur, sedangkan debitur adalah orang yang



menerima pinjaman dari kreditur. Sedangkan yang menjadi objek pinjam-meminjam (pakai habis) adalah semua barang-barang yang habis dipakai, dengan syarat barang itu harus tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

### **3. Hak dan Kewajiban**

Hak dan kewajiban antara pemberi dan penerima pinjaman diatur dalam Pasal 1759 sampai dengan Pasal 1764 KUH Perdata. Hak dari peminjam adalah menerima barang yang dipinjam dari pemberi pinjaman. Kewajiban pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang diperpinjamkan sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian.

Kewajiban dari peminjam adalah mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang diperjanjikan (Pasal 1763 KUH Perdata). Jika ia tidak mampu memenuhi kewajibannya maka ia diwajibkan membayar harga barang yang dipinjamnya, dengan syarat ia harus memperhatikan waktu dan tempat di mana barangnya, sesuai dengan kontrak (Pasal 1763 KUH Perdata). Yang menjadi hak dari peminjam adalah menerima barang yang dipinjam pakai habis.

### **4. Peminjaman dengan Bunga**

Pada dasarnya, peminjaman uang atau barang yang habis dalam pemakaian, diperbolehkan untuk membuat syarat bahwa atas pinjaman itu akan dibayarkan bunga (Pasal 1765 KUH Perdata). Akan tetapi, apabila tidak diperjanjikan maka tidak ada kewajiban dari peminjam untuk membayarkan bunga tersebut. Jika peminjam telah membayar bunga yang tidak diperjanjikan maka peminjam tidak dapat meminta kembali bunga tersebut dan tidak dapat mengurangnya dari pinjaman pokok, kecuali bunga yang dibayar melampaui bunga yang ditentukan oleh undang-undang.

Bunga dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu

- a. bunga yang ditentukan dalam undang-undang;
- b. bunga yang didasarkan pada perjanjian (Pasal 1767 KUH Perdata).

Bunga menurut undang-undang adalah bunga yang ditentukan menurut undang-undang. Bunga yang ditentukan oleh undang-undang sebesar 6%/tahun, sedangkan menurut Staatsblaad Tahun 1976 Nomor 239, bunga yang ditetapkan dalam undang-undang berkisar antara 8 sampai dengan 10%/tahun. Dalam praktiknya, bunga perbankan berkisar antara 18 sampai dengan 24%/tahun. Sedangkan bunga menurut perjanjian adalah bunga yang ditentukan besarnya oleh para pihak, berdasarkan atas kesepakatan yang dibuat antara mereka. Bunga berdasarkan perjanjian ini boleh melampaui bunga menurut undang-undang dalam segala hal yang dilarang oleh undang-undang. Di dalam praktik di masyarakat kita, bunga menurut perjanjian ini seringkali ditentukan oleh salah satu pihak, terutama pemilik uang dan bunga yang ditentukan sangat tinggi, yaitu berkisar antara 5–7%/bulan. Ini berarti dalam

setahun bunganya berkisar antara 60–84%. Bunga sebesar ini sungguh mem- beratkan bagi peminjam. Ini menunjukkan bahwa kedudukan peminjam berada pada posisi yang lemah, sehingga apa yang ditawarkan oleh pemilik uang selalu diterima dengan terpaksa oleh nasabah tersebut.

## L. BUNGA TETAP ATAU BUNGA ABADI

Bunga tetap atau bunga abadi diatur dalam Pasal 1770 sampai dengan Pasal 1773 KUH Perdata. Perjanjian bunga abadi merupakan perjanjian bahwa pihak yang memberikan pinjaman uang akan menerima pembayaran bunga atas sejumlah uang pokok yang tidak akan dimintanya kembali (Pasal 1770 KUH Perdata). Bunga itu dapat diangsur. Hanya kedua belah pihak dapat mengadakan kesepakatan bahwa angsuran itu tidak boleh dilakukan sebelum lewat waktu tertentu, yang tidak boleh ditetapkan lebih lama dari 10 (sepuluh) tahun, atau tidak boleh di- lakukan sebelum diberitahukan kepada kreditur dengan suatu tenggang waktu, yang sebelumnya telah ditetapkan oleh mereka, tetapi tidak boleh lebih lama dari 1 (satu) tahun (Pasal 1771 KUH Perdata). Sebagai contoh Indonesia telah berutang pada negara donor, seperti CGI, IMF, ADB, dan lain-lain. Bunga yang ditetapkan oleh pemberi pinjaman sangat kecil, yaitu 5–10%/tahun dan jangka waktunya, berkisar antara 10 sampai 30 tahun.

Seorang berutang bunga abadi dapat dipaksa mengembalikan uang pokok:

- a. jika ia tidak membayar apa pun dari bunga yang harus dibayarnya selama 2 (dua) tahun berturut-turut;
- b. jika ia lalai memberikan jaminan yang dijanjikan kepada kreditur;
- c. jika ia dinyatakan pailit atau dalam keadaan benar-benar tidak mampu mem- bayar (Pasal 1772 KUH Perdata).

Dalam hal yang pertama dan kedua, debitur dapat membebaskan diri dari kewajiban mengembalikan uang pokok, jika dalam waktu 20 (dua puluh) hari terhitung ia mulai diperingatkan dengan perantaraan hakim, ia membayar angsuran- angsuran yang sudah harus dibayarnya atau memberikan jaminan yang dijanjikan.

## M. PERJANJIAN UNTUNG-UNTUNGAN

### 1. Istilah dan Pengertian Perjanjian Untung-untungan

Istilah perjanjian untung-untungan berasal dari terjemahan *kansovereenkomst* (Belanda). Perjanjian ini diatur di dalam Bab XV Buku III KUH Perdata. Jumlah pasal yang mengatur tentang perjanjian untung-untungan sebanyak 18 pasal, yang dimulai dari Pasal 1774 sampai dengan Pasal 1791 KUH Perdata.

Konsep teoretis tentang perjanjian untung-untungan dapat dilihat dalam Pasal 1774 KUH Perdata. Perjanjian untung-untungan adalah

”Suatu perbuatan yang hasilnya, yaitu mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun bagi sementara pihak, yang tergantung pada suatu kejadian yang belum pasti.”

Selanjutnya di dalam Artikel 1811 NBW disebutkan juga pengertian perjanjian untung-untungan. Perjanjian untung-untungan ialah

”Suatu perjanjian, di mana suatu hasil untung rugi bagi kedua belah pihak tidak dapat dipastikan terlebih dahulu, tetapi didasarkan pada suatu kejadian yang belum pasti.”

Kedua definisi itu mekonstruksikan perjanjian untung-untungan merupakan perjanjian yang belum pasti. Belum pasti ini berarti bahwa hasil yang diperoleh dari kegiatan itu belum tentu ada. Hasil yang diperoleh dari perjanjian ini tergantung pada faktor nasib dari para pihak.

## **2. Jenis-Jenis Perjanjian Untung-untungan**

Perjanjian untung-untungan dapat dibagi menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu

- (1) perjanjian pertanggungan (asuransi),
- (2) bunga cagak hidup, dan
- (3) perjudian dan pertaruhan (Pasal 1774 KUH Perdata).

Perjanjian pertanggungan (asuransi) diatur di dalam KUH Dagang, sedangkan jenis kedua dan ketiga diatur di dalam KUH Perdata. Dengan demikian sehingga di sini berlaku asas *lex specialis derogat lex generale*, artinya undang-undang yang khusus mengesampingkan undang-undang yang bersifat umum. Walaupun di dalam KUH Perdata hanya diatur secara singkat tentang asuransi, namun secara khusus hal itu diatur dalam KUH Dagang.

Di dalam subbab ini akan dipaparkan jenis perjanjian untung-untungan yang kedua dan ketiga, yaitu bunga cagak hidup dan perjudian dan pertaruhan, karena kedua hal itu diatur di dalam KUH Perdata, sedangkan hal yang pertama, yaitu pertanggungan akan dikaji oleh ahli lainnya.

## **3. Bunga Cagak Hidup**

### **a. Pengertian Bunga Cagak Hidup**

Istilah bunga cagak hidup berasal dari terjemahan *lijfrente*. Di dalam KUH Perdata tidak kita temui pengertian bunga cagak hidup, yang ada hanya tentang cara terjadinya bunga cagak hidup dan orang-orang yang berhak untuk mendapat cagak hidup. Vollmar mengartikan bunga cagak hidup, yaitu ”Bunga yang harus dibayar selama hidupnya atau selama bagian dari hidupnya seorang tertentu, yang karena itu lantas ada harapan, bahwa di situ hanya perlu dibayarkan (uang) sedikit saja atau sama sekali tidak perlu dibayar apa-apa atau di situ perlu dibayarkan bunga yang sangat tinggi jumlahnya, satu dan lain dengan mengingat orang di atas dirinya bunga itu ditanamkan atau panjang umurnya.” (Vollmar, tt: 408–409)

Inti dari definisi cagak hidup ini adalah pemberian biaya hidup kepada seorang tertentu. Definisi yang agak jelas dapat kita baca dalam Kamus Hukum dan



Kamus Besar Bahasa Indonesia. Di dalam Kamus Hukum disebutkan bahwa bunga cagak hidup atau *lijfrente* adalah

"Pembayaran berkala yang dibayar selama hidup orang tertentu, atau selama waktu tertentu, asal saja orang tersebut masih hidup."

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, bunga cagak hidup adalah

"Uang atau bunga yang harus dibayarkan setiap tahun (bulan) kepada orang yang ditunjuk selama ia masih hidup atau dalam beberapa waktu tertentu untuk keperluan sehari-harinya."

Kedua definisi itu tidak disebutkan siapa yang memberikan bunga tersebut kepada orang tertentu. Yang ada hanya penerima bunga cagak hidup, yang diberikan selama masih hidup. Apabila yang bersangkutan meninggal dunia maka pemberian bunga cagak hidup itu menjadi tidak berlaku lagi. Konstruksi ini analog dengan *trust* yang dikenal di dalam *common law*. Di dalam *trust*, jelas siapa pemberi dan yang menerima atau yang mengelola uang, sedangkan dalam bunga cagak hidup tidak dijelaskan pemberi cagak hidup. Oleh karena berbagai definisi itu kurang jelas, maka penulis mencoba memberikan definisi yang mendekati kebenaran. Bunga cagak hidup adalah

"Bunga yang dibayarkan setiap tahun (bulan) oleh seseorang kepada orang-orang yang ditunjuk selama ia masih hidup atau selama waktu tertentu untuk keperluan sehari-hari."

Unsur yang tampak dalam definisi ini adalah

- 1) adanya bunga,
- 2) adanya pemberi dan penerima,
- 3) jangka waktu tertentu, yaitu selama masih hidup, dan
- 4) untuk keperluan hidup sehari-hari.

#### **b. Cara Terjadinya Bunga Cagak Hidup**

Cara terjadinya bunga cagak hidup diatur dalam Pasal 1775 KUH Perdata. Cara terjadinya bunga cagak hidup dibagi menjadi 3 (tiga) cara, yaitu

- 1) perjanjian,
- 2) hibah, dan
- 3) wasiat.

Terjadinya bunga cagak hidup karena perjanjian adalah suatu cara terjadinya disebabkan oleh adanya perjanjian antara para pihak yang mengadakan bunga cagak hidup. Misalnya, A berjanji pada B untuk memberikan bunga cagak hidup selama hidupnya. Besarnya bunga cagak hidup yang diserahkan kepada B sebesar Rp50.000,00/bulan. Uang sebanyak itulah digunakan oleh B untuk biaya hidupnya selama 1 (satu) bulan. Terjadinya karena hibah adalah terjadinya bunga cagak hidup yang didasarkan pada suatu pemberian dari si pemilik uang kepada yang menerimanya. Misalnya, A menghibahkan

bunga cagak hidup yang ada di bank untuk kepentingan B. Sedangkan terjadinya bunga cagak hidup karena wasiat suatu cara terjadinya bunga cagak hidup adanya pesan dari seseorang kepada orang lainnya. Misalnya A membuat surat wasiat pada Notaris, bahwa uang cagak hidup sebesar Rp5.000.000,00 diserahkan kepada B untuk biaya hidupnya. Biasanya wasiat seperti itu baru berlaku atau dibuka setelah pemberi wasiat meninggal dunia.

**c. Orang yang Berhak Menerima Bunga Cagak Hidup**

Orang yang berhak menerima bunga cagak hidup ini diintrodusir dalam Pasal 1776 sampai dengan Pasal 1778 KUH Perdata. Orang yang berhak menerima bunga cagak hidup, yaitu

- 1) atas diri orang yang memberikan pinjaman,
- 2) atas diri orang yang diberi manfaat dari bunga tersebut,
- 3) atas diri seorang pihak ketiga, walaupun orang ini tidak mendapat manfaat daripadanya,
- 4) atas diri satu orang atau lebih, dan
- 5) dapat diadakan untuk seorang pihak ketiga, meskipun uangnya diberikan oleh orang lain.

Pada dasarnya bunga cagak hidup hanya diberikan kepada orang yang masih hidup, sedangkan bagi orang yang sudah meninggal pada hari perjanjian tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

**4. Perjudian dan Pertaruhan**

Perjudian dan pertaruhan diatur di dalam Pasal 1788 sampai dengan Pasal 1791 KUH Perdata. Perjudian merupakan perbuatan untuk mempertaruhkan sejumlah uang atau harta dalam permainan tebakkan berdasarkan kebetulan, dengan tujuan untuk mendapatkan harta yang lebih besar daripada jumlah uang atau harta semula. Sedangkan pertaruhan adalah uang atau harta benda yang dipasang ketika berjudi. Secara sosiologis banyak kegiatan-kegiatan berkaitan dengan perjudian dan pertaruhan, seperti misalnya judi kupon putih, judi ayam, dan lain-lain.

Perjudian dan pertaruhan ini termasuk dalam perikatan wajar (*natuurlijk verbinten*). Artinya bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian tidak mempunyai hak untuk menuntutnya ke pengadilan, apabila salah satu pihak wanprestasi (Pasal 1788 KUH Perdata). Ini disebabkan karena perjanjian ini bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Di dalam undang-undang Nomor 7 Tahun 1974 tentang Perjudian disebutkan bahwa perjudian pada hakikatnya bertentangan dengan agama, kesusilaan dan moral Pancasila, serta membahayakan bagi penghidupan dan kehidupan bangsa dan negara. Walaupun perjudian dan pertaruhan itu dilarang, namun ada pengecualiannya, yaitu dalam permainan-permainan yang dapat dipergunakan untuk olahraga,

seperti anggar, lari cepat, dan lain-lain (Pasal 1789 KUH Perdata). Pertaruhan dan perjudian dalam permainan olahraga ini dibolehkan, tetapi nilai perjudian dan pertaruhannya apabila melebihi nilai kepantasan maka hakim dapat menolak gugatan tersebut.

Apabila pihak yang kalah dalam judi dan pertaruhan secara sukarela membayar uang tersebut, sekali-kali tidak dapat menuntut kembali uangnya, kecuali bila pihak yang menang itu telah melakukan kecurangan dan penipuan (Pasal 1791 KUH Perdata).

## **N. PEMBERIAN KUASA**

### **1. Pengertian Pemberian Kuasa**

Perjanjian pemberian kuasa atau disebut juga dengan *lastgeving*. *Lastgeving* diatur di dalam Pasal 1792 s.d. Pasal 1818 KUH Perdata, sedangkan di dalam NBW Belanda, *lastgeving* diatur pada Artikel 1829. Perjanjian pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa (Pasal 1792 KUH Perdata). Algra, dkk mendefinisikan pemberian kuasa adalah

”Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak yang lain (penerima kuasa/*lasthebber*), yang menerimanya—untuk atas namanya sendiri atau tidak—menyelenggarakan satu perbuatan hukum atau lebih untuk yang memberi kuasa itu.” (Algra, dkk., 1983: 260)

Selanjutnya Algra mengemukakan ciri-ciri dari perjanjian pemberian kuasa, yaitu

- a. bebas bentuk, artinya dapat dibuat dalam bentuk lisan atau tertulis, dan
- b. persetujuan timbal balik para pihak telah mencukupi.

### **2. Jenis-Jenis Pemberian Kuasa**

Apabila dilihat dari cara terjadinya, perjanjian pemberian kuasa dibedakan menjadi enam macam, yaitu

- a. akta umum,
- b. surat di bawah tangan,
- c. lisan,
- d. diam-diam,
- e. cuma-cuma,
- f. kata khusus, dan
- g. umum (Pasal 1793 s.d. Pasal 1796 KUH Perdata).

Pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta notaris atau akta notariel. Artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan di



hadapan dan di muka Notaris. Dengan demikian pemberian kuasa mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pemberian kuasa dengan surat di bawah tangan adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya surat pemberian kuasa itu hanya dibuatkan oleh para pihak. Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Sedangkan pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa.

Pemberian kuasa khusus, yaitu suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya pemberian kuasa itu hanya mengenai kepentingan tertentu saja atau lebih dari pemberi kuasa. Sedangkan pemberian kuasa umum, yaitu pemberian kuasa yang dilakukan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa, artinya isi atau substansi kuasanya bersifat umum dan segala kepentingan diri pemberi kuasa.

### **3. Subjek dan Objek Pemberian Kuasa**

Subjek dalam perjanjian pemberian kuasa adalah pemberi kuasa dan penerima kuasa. Yang menjadi pokok perjanjian pemberian kuasa adalah dapat satu atau lebih perbuatan hukum dalam hukum harta kekayaan.

### **4. Bentuk dan Isi Perjanjian Pemberian Kuasa**

Di dalam Pasal 1793 KUH Perdata ditentukan bentuk perjanjian pemberian kuasa. Pemberian kuasa dapat dilakukan dengan akta autentik, dalam bentuk tulisan di bawah tangan, dan dengan lisan. Pemberian kuasa dengan akta autentik adalah suatu pemberian kuasa, yang dibuat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, artinya perjanjian kuasa itu dibuat di muka dan di hadapan notaris. Pemberian kuasa dalam bentuk tulisan di bawah tangan merupakan perjanjian pemberian kuasa yang dibuat secara tertulis antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Perjanjian pemberian kuasa secara lisan merupakan perjanjian pemberian kuasa, artinya pihak pemberi kuasa memberikan kuasa secara lisan kepada penerima kuasa tentang hal yang dikuasakannya.

Isi pemberian kuasa ditentukan oleh pihak pemberi kuasa. Pemberi kuasa biasanya memberikan kuasa kepada penerima kuasa untuk mewakilinya, baik di luar pengadilan maupun di muka pengadilan. Suatu contoh pemberian kuasa di luar pengadilan, yaitu penerima kuasa dikuasakan untuk menandatangani perjanjian kredit. Ini disebabkan pemberi kuasa pada saat akan menandatangani perjanjian kredit tidak berada di tempat. Sehingga penerima kuasa yang mewakili

menandatangani perjanjian kredit tersebut. Begitu juga di pengadilan, pemberi kuasa menguasakan kepada seorang pengacara untuk mewakilinya di pengadilan. Ini disebabkan kurangnya kemampuan dan pengetahuan dari pemberi kuasa dalam bidang hukum. Pemberi kuasa merasa tenang dan aman dalam memperjuangkan hak-haknya di pengadilan apabila yang mewakilinya mempunyai kemampuan dan pengetahuan hukum yang luas. Sehingga, pada gilirannya ia akan mendapatkan hak yang dituntutnya di pengadilan. Biasanya surat kuasa yang dibuat antara pemberi kuasa dan penerima kuasa, baik di luar pengadilan maupun di pengadilan merupakan surat kuasa khusus. Berikut ini disajikan sebuah contoh surat kuasa dalam perjanjian kredit bank.

## **SURAT KUASA**

Nomor: Sembilan

Pada hari ini, hari Selasa, tanggal lima belas November Dua Ribu Dua, telah menghadap di muka saya, Abdurrahim Sarjana Hukum, di dalam hal ini bertindak sebagai Wakil Notaris Sementara, bertempat kedudukan di Mataram, yang untuk itu diangkat dengan Surat Keputusan Pengadilan Negeri Mataram, tanggal, 3 (tiga) Maret 1982 (seribu sembilan ratus delapan dua) Nomor: 03/PN.MTR/II.SK/UP/1982 (nol tiga garis miring PN titik MTR garis miring dua romawi titik SK garis miring UP garis miring seribu sembilan ratus delapan puluh dua). Jo Surat Keputusan Kepala Pengadilan Negeri Mataram di Ampenan tertanggal 6 (enam) April 1966 (seribu sembilan ratus enam puluh enam), nomor 14 (empat belas), di muka dua orang saksi yang telah saya kenal dan yang nama-namanya akan disebut pada akhir akta ini:

1. Tuan Salim, H.S. Sarjana Hukum, Dosen Fakultas Hukum Universitas Mataram, bertempat tinggal di Jalan Towuti 1/6 Komplek Perum Perumnas Mataram (Lombok Barat), menurut keterangannya di dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri.

Penghadap telah saya, Wakil Notaris Sementara, kenal. Penghadap dalam kedudukan dan tindakannya tersebut di atas lebih lanjut menerangkan kepada saya, Wakil Notaris Sementara, bahwa dengan ini memberi kuasa kepada:

2. Nyonya Mardiana, Guru SDN Nomor IV Karang Pule Ampenan-Mataram (Lombok Barat), bertempat tinggal di Jalan Towuti 1/6 Perum Perumnas Mataram (Lombok Barat), yang selanjutnya disebut Yang Diberi Kuasa.

## **KHUSUS**

Untuk mewakili penghadap dalam kedudukan dan tindakannya seperti diuraikan di depan, yang selanjutnya disebut Yang Memberi Kuasa di mana-mana dan terhadap siapa pun juga baik instansi-instansi pemerintah maupun swasta dan badan-badan lainnya, dalam hal pengurusan, penyelesaian, dan

penandatanganan segala macam surat yang berhubungan dengan Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Penggunaan Atas Tanah dan Realisasi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara Cabang Denpasar, atas: Sebuah Bangunan Rumah Permanen (Proyek Rumah Murah) yang dibangun di atas tanah Hak Guna Bangunan yang terletak di Jalan Towuti 1/6 Komplek Perum Perumnas Mataram (Lombok Barat).

Demikian Yang Diberi Kuasa berhak:

Untuk mengurus, menyelesaikan, dan menandatangani segala macam surat yang berhubungan dengan Akta Jual Beli dan penyerahan Hak Penggunaan Atas Tanah dan Realisasi Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah yang dimaksud.

### **DEMIKIANLAH**

Akta ini dibuat untuk menjadi bukti yang sah dan disahkan di Mataram, pada hari, tanggal, bulan, dan tahun sebagai diterangkan pada awal akta ini di hadapan saudara-saudara Ida Wayan Draka dan Saelan masing-masing menjadi pegawai pada kantor Wakil Notaris Sementara di Mataram, masing-masing bertempat tinggal di Cakranegara dan Ampenan sebagai saksi-saksi.

Seketika setelah akta ini dibacakan, lalu ditandatangani oleh penghadap, kedua saksi dan saya, Wakil Notaris Sementara tersebut.

Terbuat dengan tidak memakai tambahan, perubahan maupun pencoretan. Sudah ditandatangani oleh:

1. Salim H.S., S.H.
2. Ida Wayan Draka
3. Saelan
4. Abdurrahim, S.H

Diberikan untuk turunan yang berbunyi;

Wakil Notaris Sementara  
ttd.

**Abdurrahim S.H.**

Substansi surat kuasa ini telah dirumuskan oleh notaris. Para pihak tinggal menjelaskan tentang isi surat kuasa secara umum dan selanjutnya para notarislah yang merumuskan substansi surat kuasa tersebut. Hal-hal yang tercantum dalam surat kuasa di atas, meliputi:

- a. tanggal para pihak menghadap notaris;
- b. subjek hukum, yaitu pihak pemberi kuasa, yaitu Salim H.S. dan penerima kuasa, yaitu Mardiana;
- c. sifat surat kuasa, yaitu surat kuasa khusus;
- d. objek pemberian kuasa, yaitu mengurus, menyelesaikan, dan menandatangani segala macam surat yang berhubungan dengan akta jual beli dan penyerahan hak penggunaan atas tanah dan realisasi perjanjian kredit pemilikan rumah;



e. adanya dua orang saksi.

Surat kuasa yang dibuat oleh para pihak sebagai bukti yang sah. Dengan adanya surat kuasa tersebut, pihak Bank Tabungan Negara akan merealisasikan perjanjian kredit pemilikan rumah antara Salim H.S. dengan bank. Sedangkan Salim H.S. sendiri diwakili oleh penerima kuasa, yaitu Mardiana.

Di samping contoh surat kuasa di atas, berikut ini juga disajikan contoh surat kuasa antara seorang klien dengan seorang pengacara.

### SURAT KUASA KHUSUS

Yang bertanda tangan di bawah ini : \_\_\_\_\_

**Ali S. Bawazir**, Pekerjaan swasta, Umur 60 tahun, beralamat di Jalan Utama V No. 5 RT 005 RW 005 Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit Kodya Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai : —

\_\_\_\_\_ "**Pemberi Kuasa**", \_\_\_\_\_

dengan ini menerangkan dan memberi kuasa kepada : \_\_\_\_\_

**M. Irawan Dilaga, S.H.**, Pengacara Praktik berkedudukan di Wilayah Pengadilan Negeri Dompu Berdasarkan Surat Keputusan Ketua PT Mataram dengan SK No. W.24 DMT-03-HK-02.08 tanggal 9 November 1998, bertempat tinggal di Jalan Merapi No. 16 A Praya, Kabupaten Lombok Tengah, Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ "**Penerima Kuasa**" \_\_\_\_\_

### KHUSUS

Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, mewakili Pemberi Kuasa dalam Tingkat Banding sebagai Penggugat/Terbanding dalam Perkara No. /PDT.G/2001/PN.MTR, di Pengadilan Tinggi Mataram. Untuk itu yang diberi kuasa dikuasakan untuk menghadap dan menghadiri semua persidangan, menghadap hakim-hakim, menerima, mengajukan dan menandatangani surat-surat, permohonan-permohonan, memori-memori, kesimpulan-kesimpulan (konklusi-konklusi), meminta atau memberikan segala keterangan yang diperlukan, penting, perlu, dan berguna sehubungan dengan pembelaan/menjalankan perkara, serta dapat mengerjakan segala sesuatu pekerjaan yang umumnya dapat dikerjakan oleh seorang kuasa/wakil guna kepentingan tersebut di atas, juga untuk mengajukan permohonan kasasi.

Penerima Kuasa,

ttd.

Mataram, 10 Januari 2002

Pemberi Kuasa,

ttd.

**M. Irawan Dilaga, S.H.**

**Ali S. Bawazir**

Surat Kuasa ini telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada hari: , Tanggal Januari 2002 di bawah Register Nomor:

Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Mataram

ttd.

**Lanabe. S.H.**

NIP 040019994

Hal-hal yang tercantum dalam surat kuasa antara klien dengan seorang *lawyer*, meliputi:

1. pemberi kuasa dan penerima kuasa, yaitu Ali S. Bawazir dan Irawan Dilaga, S.H.;
2. objek pemberian kuasa adalah mewakili pemberi kuasa dalam perkara tingkat banding;
3. surat kuasa didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri.

Pendaftaran di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dimaksudkan supaya perjanjian pemberian kuasa dapat digunakan dalam mewakili klien pada Pengadilan Tingkat Banding.

#### **5. Hak dan Kewajiban Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa**

Hubungan hukum yang terjadi antara pemberi kuasa dan penerima akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban para pihak. Kewajiban penerima kuasa disajikan berikut ini.

- a. Melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian, dan bunga yang timbul dari tidak dilaksanakannya kuasa itu.
- b. Menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikan.
- c. Bertanggung jawab atas segala perbuatan yang dilakukan dengan sengaja dan kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.
- d. Memberi laporan kepada pemberi kuasa tentang apa yang telah dilakukan, serta memberi perhitungan segala sesuatu yang diterimanya.
- e. Bertanggung jawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya:
  - (1) bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya;
  - (2) bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu, sedangkan

orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu (Pasal 1800 s.d. Pasal 1803 KUH Perdata).

Hak penerima kuasa adalah menerima jasa dari pemberi kuasa. Hak pemberi kuasa adalah menerima hasil atau jasa dari penerima kuasa. Kewajiban pemberi kuasa adalah

- a. memenuhi perjanjian yang telah dibuat antara penerima kuasa dengan pemberi kuasa;
- b. mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan penerima kuasa;
- c. membayar upah kepada penerima kuasa;
- d. memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya;
- e. membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan penerima kuasa, terhitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut (Pasal 1807 s.d. Pasal 1810 KUH Perdata).

#### **6. Berakhirnya Pemberian Kuasa**

Ada lima cara berakhirnya pemberian kuasa, yaitu

- a. penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa;
- b. pemberitahuan penghentian kuasanya oleh pemberi kuasa;
- c. meninggalnya salah satu pihak;
- d. pemberi kuasa atau penerima berada di bawah pengampuan; atau
- e. pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa;
- f. kawinnya perempuan yang memberi dan menerima kuasa (Pasal 1813 KUH Perdata).

### **O. PERJANJIAN PENANGGUNGAN UTANG**

#### **1. Sifat Perjanjian Penanggungan Utang**

Perjanjian penanggungan utang diatur dalam Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata. Penanggungan adalah suatu perjanjian, di mana pihak ketiga, demi kepentingan kreditur, mengikatkan dirinya untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya (Pasal 1820 KUH Perdata).

Apabila diperhatikan definisi tersebut, maka jelaslah bahwa ada tiga pihak yang terlibat dalam perjanjian penanggungan utang, yaitu pihak kreditur, debitur, dan pihak ketiga. Kreditur di sini berkedudukan sebagai pemberi kredit atau utang, sedangkan debitur adalah orang yang mendapat pinjaman uang atau kredit dari kreditur. Pihak ketiga adalah orang yang akan menjadi penanggung utang debitur kepada kreditur, manakala debitur tidak memenuhi prestasinya.

Sifat perjanjian penanggungan utang adalah bersifat *accessoir* (tambahan), sedangkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang antara debitur dengan kreditur.



## **2. Akibat-Akibat Penanggungan antara Kreditur dan Penanggung**

Pada prinsipnya, penanggung utang tidak wajib membayar utang debitur kepada kreditur, kecuali jika debitur lalai membayar utangnya. Untuk membayar utang debitur tersebut maka barang kepunyaan debitur harus disita dan dijual terlebih dahulu untuk melunasi utangnya (Pasal 1831 KUH Perdata).

Penanggung tidak dapat menuntut supaya barang milik debitur lebih dulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya:

- a. bila ia (penanggung utang) telah melepaskan hak istimewa untuk menuntut barang-barang debitur lebih dahulu disita dan dijual;
- b. bila ia telah mengikatkan dirinya bersama-sama dengan debitur utama secara tanggung-menanggung; dalam hal itu akibat-akibat perikatannya diatur menurut asas-asas utang-utang tanggung menanggung;
- c. bila debitur dapat mengajukan suatu eksepsi yang hanya mengenai dirinya sendiri secara pribadi;
- d. bila debitur dalam keadaan pailit;
- e. dalam hal penanggungan yang diperintahkan hakim (Pasal 1832 KUH Perdata).

## **3. Akibat-Akibat Penanggungan antara Debitur dan Penanggung dan antara Para Penanggung**

Hubungan hukum antara penanggung dengan debitur utama adalah erat kaitannya dengan telah dilakukannya pembayaran utang debitur kepada kreditur. Untuk itu, pihak penanggung menuntut kepada debitur supaya membayar apa yang telah dilakukan oleh penanggung kepada kreditur. Di samping penanggung utang juga berhak untuk menuntut:

- a. pokok dan bunga;
- b. penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Di samping itu, penanggung juga dapat menuntut debitur untuk diberikan ganti rugi atau untuk dibebaskan dari suatu perikatannya, bahkan sebelum ia membayar utangnya:

- a. bila ia digugat di muka hakim untuk membayar;
- b. bila debitur berjanji untuk membebaskannya dari penanggungannya pada suatu waktu tertentu;
- c. bila utangnya sudah dapat ditagih karena lewatnya jangka waktu yang telah ditetapkan untuk pembayarannya;
- d. setelah lewat waktu sepuluh tahun, jika perikatan pokok tidak mengandung suatu jangka waktu tertentu untuk pengakhirannya, kecuali bila perikatan pokok sedemikian sifatnya, sehingga tidak dapat diakhiri sebelum lewat waktu tertentu.

Hubungan antara para penanggung dengan debitur disajikan berikut ini. Jika berbagai orang telah mengikatkan dirinya sebagai penanggung untuk seorang

debitur dan untuk utang yang sama maka penanggung yang melunasi utangnya berhak untuk menuntut kepada penanggung yang lainnya, masing-masing untuk bagiannya.

#### **4. Hapusnya Penanggungan Utang**

Hapusnya penanggungan utang diatur dalam Pasal 1845 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata. Di dalam Pasal 1845 KUH Perdata disebutkan bahwa perikatan yang timbul karena penanggungan, hapus karena sebab-sebab yang sama dengan yang menyebabkan berakhirnya perikatan lainnya. Pasal ini menunjuk kepada Pasal 1381, Pasal 1408, Pasal 1424, Pasal 1420, Pasal 1437, Pasal 1442, Pasal 1574, Pasal 1846, Pasal 1938, dan Pasal 1984 KUH Perdata.

Di dalam Pasal 1381 KUH Perdata ditentukan 10 (sepuluh) cara berakhirnya perjanjian penanggungan utang, yaitu pembayaran; penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; pembaruan utang; kompensasi; pencampuran utang; pembebasan utang; musnahnya barang yang terutang; kebatalan atau pembatalan; dan berlakunya syarat pembatalan.

## **P. PERJANJIAN PERDAMAIAN**

### **1. Pengertian Perjanjian Perdamaian**

Perjanjian perdamaian disebut juga dengan istilah *dading*. Perjanjian perdamaian diatur dalam Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata. Perdamaian adalah suatu persetujuan yang berisi bahwa dengan menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang, kedua belah pihak mengakhiri suatu perkara yang sedang diperiksa pengadilan atau mencegah timbulnya suatu perkara (Pasal 1851 KUH Perdata). Definisi lain disebutkan bahwa perdamaian adalah

”Persetujuan dengan mana kedua belah pihak atas dasar saling pengertian mengakhiri suatu perkara yang sedang berlangsung atau mencegah timbulnya suatu sengketa.” (Art.1888 NBW)

Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian perdamaian:

- a. adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- b. isi perjanjiannya menyerahkan, menjanjikan atau menahan suatu barang;
- c. kedua belah pihak sepakat mengakhiri sengketa;
- d. sengketa tersebut sedang diperiksa atau untuk mencegah timbulnya suatu perkara (sengketa).

### **2. Orang yang Berwenang Mengadakan Perdamaian**

Pada dasarnya setiap orang dapat mengadakan perdamaian; namun di dalam Pasal 1852 KUH Perdata ditentukan bahwa orang yang berwenang untuk mengadakan perdamaian adalah orang yang berwenang untuk melepaskan haknya atas hal-hal yang termaktub dalam perdamaian itu. Sedangkan orang yang tidak

berwenang mengadakan perdamaian adalah:

- a. para wali dan pengampu, kecuali jika mereka bertindak menurut ketentuan-ketentuan dari Bab XV dan Bab XVII dalam Buku Kesatu KUH Perdata;
- b. kepala-kepala daerah dan kepala lembaga-lembaga umum.

### **3. Objek Perdamaian**

Objek perjanjian perdamaian diatur dalam Pasal 1853 KUH Perdata. Adapun objek perjanjian perdamaian adalah

- a. Perdamaian dapat diadakan mengenai kepentingan keperdataan yang timbul dari suatu kejahatan atau pelanggaran. Dalam hal ini, perdamaian sekali-sekali tidak menghalangi pihak kejaksaan untuk menuntut kejahatan atau pelanggaran yang bersangkutan. (AB. 23, 25, 28, 30; KUH Perdata. 1356 dsb Sv. 10)
- b. Setiap perdamaian hanya menyangkut soal yang tercantum di dalamnya. Sedangkan pelepasan segala hak dan tuntutan-tuntutan itu berhubungan dengan perselisihan yang menjadi sebab perdamaian tersebut. (KUH Perdata 1350)

### **4. Bentuk Perjanjian Perdamaian**

Perdamaian yang diadakan di antara pihak harus dibuatkan dalam bentuk tertulis (Pasal 1851 ayat (2) KUH Perdata). Maksud diadakan perjanjian perdamaian secara tertulis ini adalah menjadi alat bukti bagi para pihak untuk diajukan ke hadapan hakim (pengadilan). Karena isi perdamaian itu disamakan dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

### **5. Perdamaian yang Tidak Dibolehkan**

Pada dasarnya substansi perdamaian dapat dilakukan secara bebas oleh para pihak, namun undang-undang telah mengatur berbagai jenis perdamaian yang tidak boleh dilakukan oleh para pihak.

Perdamaian yang tidak dibolehkan ditentukan dalam Pasal 1859 sampai dengan Pasal 1862 KUH Perdata. Perdamaian yang tidak dibolehkan adalah sebagai berikut.

- a. Perdamaian tentang telah terjadi kekeliruan mengenai orang yang bersangkutan atau pokok perkara.
- b. Perdamaian yang telah dilakukan dengan cara penipuan (*dwaling*) atau paksaan (*dwang*).
- c. Perdamaian mengenai kekeliruan mengenai duduknya perkara tentang suatu alas hak yang batal, kecuali bila para pihak telah mengadakan perdamaian tentang kebatalan itu dengan pernyataan tegas.
- d. Perdamaian yang diadakan atas dasar surat-surat yang kemudian dinyatakan palsu.



- e. Perdamaian mengenai sengketa yang sudah diakhiri dengan suatu keputusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti, namun tidak diketahui oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak. Akan tetapi, jika keputusan yang tidak diketahui itu masih dimintakan banding maka perdamaian mengenai sengketa yang bersangkutan adalah sah.
- f. Perdamaian hanya mengenai suatu urusan, sedangkan dari surat-surat yang ditemukan kemudian ternyata salah satu pihak tidak berhak atas hal itu. Apabila keenam hal itu dilakukan maka perdamaian itu dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

## 6. Kekuatan Pembuktian Perjanjian Perdamaian

Perdamaian yang dilakukan oleh para pihak mempunyai kekuatan mengikat sama dengan putusan hakim pada tingkat akhir, baik itu putusan kasasi maupun peninjauan kembali (Pasal 1858 KUH Perdata). Perdamaian itu tidak dapat dijadikan dengan alasan pembatalan bahwa terjadi kekeliruan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan.

## Daftar Pertanyaan

- 1. a. Kemukakan pengertian kontrak nominaat!  
b. Sebutkan jenis-jenis kontrak nominaat yang Anda ketahui?
- 2. a. Kemukakan perbedaan antara pengertian perjanjian jual beli, *sale*, dan *agreement sale*!  
b. Kemukakan momentum terjadinya perjanjian jual beli!  
c. Sebutkan cara-cara penyerahan benda dalam perjanjian jual beli!
- 3. a. Kemukakan orang-orang yang tidak diperkenankan untuk mengadakan perjanjian jual beli!  
b. Sebutkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli!
- 4. a. Kemukakan siapa yang menanggung risiko, apabila terjadi *overmacht* dalam perjanjian tukar-menukar!  
b. Kemukakan bentuk dan substansi kontrak dalam perjanjian sewa-menyewa!
- 5. a. Sebutkan dan jelaskan jenis-jenis persekutuan perdata!  
b. Kemukakan hubungan antara para sekutu dengan pihak ketiga!
- 6. a. Apakah perjanjian hibah dapat dibuatkan dalam bentuk perjanjian lisan? Jelaskan!  
b. Sebutkan dan jelaskan para pihak dalam perjanjian hibah!
- 7. a. Sebutkan dan jelaskan jenis-jenis penitipan barang yang Anda ketahui!  
b. Kemukakan perbedaan antara *bewaarnemer* dengan *bewaargever*!

8. a. Sebutkan dan jelaskan jenis-jenis perjanjian pemberian kuasa!  
b. Kapan berakhirnya perjanjian pemberian kuasa?
9. a. Apakah para pihak yang bersengketa dapat mengadakan perjanjian perdamaian? Jelaskan jawaban Anda!  
b. Sebutkan orang-orang yang berwenang mengadakan perdamaian!  
c. Kemukakan kekuatan pembuktian dalam perjanjian perdamaian!
10. a. Sebutkan jenis badan hukum dari aspek bentuknya!  
b. Sebutkan teori-teori badan hukum yang Anda ketahui!

# **BAB 5 KETENTUAN-KETENTUAN UMUM DALAM HUKUM KONTRAK**

## **A. SOMASI**

### **1. Dasar Hukum dan Pengertian Somasi**

Istilah pernyataan lalai atau somasi merupakan terjemahan dari *ingebrekestelling*. Somasi 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 sekali 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.

Ajaran tentang somasi ini sebagai instrumen hukum guna mendorong debitur untuk memenuhi prestasinya. Bila prestasi sudah tentu tidak dilaksanakan, maka sudah tentu tidak dapat diharapkan prestasi. Momentum adanya somasi ini apabila prestasi tidak dilakukan pada waktu yang telah diperjanjikan antara kreditur dengan debitur.

### **2. 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.

Yang berwenang mengeluarkan surat perintah itu adalah kreditur atau pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang adalah Juru Sita, Badan



Urusan Piutang Negara, dan lain-lain. Surat teguran harus dilakukan paling sedikit tiga kali, dengan mempertimbangkan jarak tempat kedudukan kreditur dengan tempat tinggal debitur. Tenggang waktu yang ideal untuk menyampaikan teguran antara peringatan I, II, dan III adalah tiga puluh hari. Maka waktu yang diperlukan untuk itu selama tiga bulan atau sembilan puluh hari. Suatu contoh, BUPN mengirimkan surat teguran kepada debitur supaya menghadap ke Kantor BUPN dengan tujuan untuk melunasi utang-utang yang tidak dibayarnya kepada bank.

Berikut ini disajikan contoh surat somasi dari Bank BNI 46 Cabang Mataram.

BANK NEGARA INDONESIA (BNI 46)  
CABANG MATARAM  
Jln. Langko Mataram, Telp. (0370) 631046

Mataram, 10 Juni 2002

Nomor :  
Lamp. : 1 eksp  
Hal : Teguran Pertama

Kepada  
Yth. Bapak M. Ali HMS  
Jln. Towuti I/13 Tanjung Karang Permai  
Ampenan Mataram  
di Mataram

Dengan hormat, bersama ini kami sampaikan kepada Saudara bahwa berdasarkan perjanjian kredit bank yang telah dibuat antara BNI 46 Cabang Mataram dengan Saudara, pada tanggal 10 Juli 2001, bahwa setiap tanggal 10 bulan berikutnya Saudara harus membayar angsuran kredit, yaitu pokok dan bunga sebesar Rp1.000.000,00/bulan. Namun, berdasarkan data yang ada pada kami, ternyata Saudara menunggak kredit atas utang pokok dan bunga sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah).

Berdasarkan hal-hal di atas, maka diharapkan kepada Saudara untuk segera melunasi kewajiban sebanyak tersebut di atas, paling lambat tanggal 15 Juli 2002.

Demikian, agar dapat saudara laksanakan tepat pada waktunya.

Pimpinan BNI Cabang Mataram  
Tanda tangan

(Nama terang)

Isi atau hal-hal yang harus dimuat dalam surat somasi, yaitu

1. apa yang dituntut (pembayaran pokok kredit dan bunganya);
2. dasar tuntutan (perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur); dan
3. tanggal paling lambat untuk melakukan pembayaran angsuran, pada tanggal 15 Juli 2002.

### 3. 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.
- 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 pelaksanaan 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. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.

## 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.

## 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.

Di dalam hukum kontrak Amerika, sanksi utama terhadap *breach of contract* adalah pembayaran *compensation* (ganti rugi), yang terdiri atas *costs* (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).

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).

### C. GANTI RUGI

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang dimulai dari Pasal 124 KUH Perdata s.d. Pasal 1252 KUH Perdata. Sedangkan 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.

Apabila peringatan/teguran itu telah dilakukan, maka barulah B dapat menuntut kepada A untuk membayar ganti kerugian. Jadi, momentum timbulnya ganti rugi adalah pada saat telah dilakukan somasi.

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.

Yang diartikan dengan biaya-biaya (ongkos-ongkos), yaitu ongkos yang telah dikeluarkan oleh kreditur untuk mengurus objek perjanjian. Kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan yang disebabkan adanya kerusakan atau kerugian. Sedangkan bunga-bunga adalah keuntungan yang akan dinikmati oleh kreditur. Penggantian biaya-biaya, kerugian, dan bunga itu harus merupakan akibat langsung dari wanprestasi dan dapat diduga pada saat sebelum terjadinya perjanjian.

Di dalam Pasal 1249 KUH Perdata ditentukan bahwa penggantian kerugian yang disebabkan wanprestasi hanya ditentukan dalam bentuk uang. Namun, dalam perkembangannya menurut para ahli dan yurisprudensi bahwa kerugian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu ganti rugi materiil, dan ganti rugi immateriil (Asser's 1988: 274). Kerugian materiil adalah suatu kerugian yang diderita kreditur dalam bentuk uang/kekayaan/benda. Sedangkan kerugian immateriil adalah suatu kerugian yang diderita oleh kreditur yang tidak bernilai uang, seperti rasa sakit, mukanya pucat, dan lain-lain.

## **D. KEADAAN MEMAKSA**

### **1. Dasar Hukum dan Pengertian Keadaan Memaksa**

Ketentuan tentang *overmacht* (keadaan memaksa) dapat dilihat dan di baca 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 tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya, walaupun tidak ada iktikad 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 kekuasaannya.

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 kekuasaannya. Misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar, dan lain-lain.

## 2. Macam Keadaan Memaksa

Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu

- 1) keadaan memaksa absolut, dan
- 2) keadaan memaksa yang relatif.

Keadaan memaksa absolut adalah suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangnya 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.

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 (*onmogelijkeheid*), 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.

- a. Ketidakmungkinan absolut atau objektif (*absolut onmogelijkheid*), yaitu suatu ketidakmungkinan sama sekali dari debitur untuk melakukan prestasinya pada kreditur.
- b. 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

- (1) akibat keadaan memaksa absolut, yaitu akibat nomor a dan c, dan
- (2) akibat keadaan memaksa relatif, yaitu akibat nomor b.

#### E. 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).

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 belum dilunasi oleh A.

Ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata 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.

## **Daftar Pertanyaan**

1. a. Jelaskan pengertian somasi yang Anda ketahui!  
b. Kemukakan tujuan somasi!
2. a. Kemukakan bentuk somasi!  
b. Sebutkan hal-hal yang tidak perlu dilakukan somasi!
3. a. Kemukakan akibat adanya wanprestasi!  
b. Sebutkan hal-hal yang dapat dituntut oleh kreditur terhadap debitur yang telah melakukan wanprestasi!
4. a. Kemukakan penyebab timbulnya ganti rugi!  
b. Sebutkan kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur!
5. A adalah pengusaha yang telah meminjam uang pada bank sebanyak Rp20.000.000,00. Pada mulanya nasabah ini lancar membayar angsurannya. Namun, karena adanya banjir maka nasabah sudah tidak mampu membayar utang-utang bank.

Pertanyaan:

- a. Apakah dengan adanya banjir tersebut, dapat dijadikan alasan adanya *overmacht*, sehingga yang bersangkutan tidak perlu membayar utang-utangnya pada bank? Jelaskan!
- b. Sebutkan dan jelaskan macam-macam *overmacht* yang Anda ketahui!
6. a. Kemukakan apa yang Anda ketahui tentang *resicoleer*!  
b. Siapakah yang menanggung risiko dalam perjanjian tukar-menukar! Jelaskan!



# **BAB 6** **P**ENYUSUNAN, STRUKTUR, DAN ANATOMI KONTRAK

## **A. PENGANTAR**

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 sah,
- (4) masalah keagrariaan,
- (5) pilihan hukum,
- (6) penyelesaian sengketa,
- (7) pengakhiran kontrak, dan
- (8) bentuk perjanjian standar (Arie S. Hutagalung, 1993: 14–18; Peter Mahmud, 2000: 17–19).

Kedelapan hal itu dijelaskan berikut ini.

### **1. Kemampuan Para Pihak**

Kemampuan para pihak, yaitu kecakapan dan kemampuan para pihak untuk mengadakan dan membuat kontrak. Di dalam KUH Perdata ditentukan bahwa orang yang cakap dan wenang untuk melakukan perbuatan hukum apabila telah dewasa dan atau sudah kawin. Ukuran kedewasaan, yaitu berumur 21 tahun. Sedangkan orang-orang yang tidak wenang untuk membuat kontrak adalah

- (1) *minderjarigheid* (di bawah umur),
- (2) *curatele* (di bawah pengampunan), dan
- (3) istri (Pasal 1330 KUH Perdata). Istri kini wenang untuk membuat kontrak (SEMA Nomor 3 Tahun 1963; Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan).



## **2. Perpajakan**

Dalam banyak hal, para pihak pembuat kontrak menginginkan perjanjian dirumuskan sedemikian rupa untuk memperkecil pajak, karena transaksi bisnis merupakan transaksi kena pajak. Pada dasarnya perancang kontrak, yaitu para ahli hukum harus memberikan pelayanan yang memuaskan kliennya. Akan tetapi, dalam hal memperkecil pengenaan pajak, bukan tidak mungkin rumusan kontrak itu menjadi lain dari maksud para pihak yang sesungguhnya. Hal ini sebenarnya harus dihindari oleh ahli hukum. Oleh karena itu, ahli hukum perancang kontrak harus memahami masalah perpajakan dan jika mungkin bekerja sama dengan konsultan pajak.

## **3. Alas Hak yang Sah**

Khusus untuk perjanjian jual beli, calon pembeli harus mengetahui atau berusaha mencari tahu bahwa penjual memang mempunyai alas hak yang sah atas barang yang dijual. Dalam hal barang bergerak tidak atas nama berlaku ketentuan Pasal 1977 KUH Perdata yang menetapkan bahwa barangsiapa menguasai barang bergerak yang tidak berupa bunga atau piutang yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dianggap sebagai pemilik sepenuhnya. Namun demikian dalam hal ini berlaku asas revindikasi, yaitu apabila barang itu hilang atau hasil curian, pemilik barang dapat menuntut supaya barang itu dikembalikan kepadanya. Memang dalam hal ini pembeli yang beriktikad baik akan tetap dilindungi, yaitu minta ganti rugi atas harga pembelian barang tersebut. Namun proses demikian tidak selalu mulus, lebih-lebih kalau pencurinya sudah tidak mampu lagi mengembalikan uang pembelian.

Dalam hal barang bergerak atas nama dan barang tidak bergerak, yang dianggap paling berhak adalah orang yang namanya tercantum dalam surat itu. Namun demikian, dalam hal barang bergerak atas nama maupun barang tidak bergerak merupakan harta bersama dalam perkawinan, perlu ada suatu *counter sign* dari suami/istri. *Counter sign* juga diperlukan dalam hal perjanjian jaminan.

## **4. Masalah Keagrariaan**

Perancang perjanjian juga harus memperhatikan masalah seputar Hukum Agraria. Dalam banyak hal para pihak tidak memahami masalah-masalah keagrariaan. Oleh karena itu, para ahli hukum harus memberitahukan kepada kliennya mengenai hal tersebut.

## **5. Pilihan Hukum**

Pilihan hukum, yaitu berkaitan dengan hukum manakah yang akan digunakan dalam pembuatan kontrak tersebut.

## **6. Penyelesaian Sengketa**

Perjanjian tidak selalu dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Oleh karena

itu, dalam setiap perjanjian perlu dimasukkan klausula mengenai penyelesaian sengketa apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian atau wanprestasi. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan secara damai, arbitrase, atau mungkin melalui pengadilan. Dalam hal sengketa diselesaikan melalui pengadilan perlu diingat Hukum Acara Perdata Indonesia mengenai kompetensi dan yurisdiksi pengadilan negeri tersebut.

## 7. Berakhirnya Kontrak

Di dalam Pasal 1266 KUH Perdata ditentukan bahwa: "Tiap-tiap pihak yang akan mengakhiri kontrak harus dengan putusan pengadilan yang mempunyai yurisdiksi atas kontrak tersebut." Maksud ketentuan ini adalah melindungi pihak yang lemah.

## 8. Bentuk Standar Kontrak

### a. *Pengertian Standar Kontrak*

Standar kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak ini telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah. Hondius mengemukakan bahwa syarat-syarat baku adalah

"Syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu, tanpa membicarakan isinya lebih dahulu." (Sudikno Mertokusumo, 1995: 2)

Inti dari perjanjian baku menurut Hondius adalah isi perjanjian itu tanpa dibicarakan dengan pihak lainnya, sedangkan pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolak isi perjanjian tersebut.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa standar kontrak merupakan perjanjian yang telah dibakukan (Mariam Darus Badruzaman, 1980: 4). Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman mengemukakan ciri-ciri perjanjian baku adalah sebagai berikut.

- 1) Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonominya) kuat.
- 2) Masyarakat (debitur) sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian.
- 3) Terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian itu.
- 4) Bentuk tertentu (tertulis).
- 5) Dipersiapkan secara massal dan kolektif (Mariam Darus Badruzaman, 1980: 11).

Dari uraian di atas, jelaslah bahwa hakikat dari perjanjian baku adalah perjanjian yang telah distandardisasi isinya oleh pihak ekonomi kuat, sedangkan pihak lainnya hanya diminta untuk menerima atau menolak isinya. Apabila debitur menerima isi perjanjian tersebut maka ia menandatangani perjanjian

tersebut, tetapi apabila ia menolaknya maka perjanjian itu dianggap tidak ada. Hal ini disebabkan debitur tidak menandatangani perjanjian tersebut. Dalam praktiknya, seringkali debitur yang membutuhkan uang hanya menandatangani perjanjian tersebut tanpa dibacakan isinya. Akan tetapi isi perjanjian baru dipersoalkan oleh debitur pada saat debitur tidak mampu melaksanakan prestasinya, karena kreditur tidak hanya membebani debitur membayar pokok disertai bunga, tetapi juga membebani debitur dengan membayar denda keterlambatan atas bunga sebesar 50% dari besarnya bunga yang dibayar setiap bulannya. Jadi, utang yang harus dibayar oleh debitur sangat tinggi. Kreditur berpendapat bahwa penerapan denda keterlambatan itu karena dalam standar kontrak telah ditentukan dan diatur secara jelas dan rinci. Dengan demikian tidak ada alasan bagi debitur untuk menolak pemenuhan denda keterlambatan tersebut. Oleh sebab itu, debitur harus membayar pokok, bunga, beserta denda keterlambatannya.

**b. *Jenis-Jenis Standar Kontrak***

Secara kuantitatif, jumlah standar kontrak yang hidup dan berkembang dalam masyarakat sangat banyak, karena masing-masing perusahaan atau lembaga, baik yang bergerak di bidang perbankan dan nonbank maupun lainnya, selalu menyiapkan standar baku dalam mengelola usahanya. Hal ini bertujuan untuk mempermudah dan mempercepat lalu lintas hukum. Hondius mengemukakan bahwa dewasa ini terdapat syarat-syarat baku, di hampir semua bidang yang dibuat kontrak. Beberapa aktivitas penting dan cabang perusahaan, banyak perjanjian dibuat atas dasar syarat-syarat baku, seperti perjanjian kerja (perjanjian kerja kolektif), perbankan (syarat-syarat umum perbankan), pembangunan (syarat-syarat seragam administratif untuk pelaksanaan pekerjaan), perdagangan eceran, sektor pemberian jasa, sewa upah (*erpacht*), dagang dan perniagaan, perusahaan pelabuhan, sewa menyewa, beli sewa, hipotik, pemberian kredit, pertanian, urusan makelar, praktik notaris dan hukum lainnya, perusahaan-perusahaan umum, penyewaan urusan pers, perusahaan angkutan (syarat-syarat umum angkutan, syarat-syarat umum ekspedisi Belanda), penerbitan, urusan asuransi (dalam Sudikno Mertokusumo, 1995: 3–4).

Hondius tidak mengklasifikasikan jenis-jenis standar kontrak tersebut, baik berdasarkan usahanya maupun lainnya. Namun, Mariam Darus Badruzaman membagi jenis perjanjian baku menjadi empat jenis, yaitu sebagai berikut.

- 1) Perjanjian baku sepihak, yaitu perjanjian yang isinya ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya di dalam perjanjian itu. Pihak yang kuat di sini ialah pihak kreditur yang lazimnya mempunyai posisi (ekonomi) kuat dibandingkan pihak debitur.
- 2) Perjanjian baku timbal balik, yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan



oleh kedua belah pihak, misalnya perjanjian baku yang terdiri dari pihak majikan (kreditur) dan pihak buruh (debitur). Kedua pihak lazimnya terikat dalam organisasi, misalnya pada perjanjian buruh kolektif.

- 3) Perjanjian baku yang ditetapkan oleh Pemerintah yaitu perjanjian baku yang isinya ditentukan Pemerintah terhadap perbuatan-perbuatan hukum tertentu, misalnya perjanjian-perjanjian yang mempunyai objek hak-hak atas tanah. Dalam bidang agraria, lihatlah misalnya formulir-formulir perjanjian sebagaimana yang diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Agustus 1977 No. 104/Dja/1977 berupa antara lain akta jual beli.
- 4) Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat, yaitu perjanjian-perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dari anggota masyarakat yang minta bantuan notaris atau advokat yang bersangkutan. Di dalam perpustakaan Belanda, jenis keempat ini disebut *contract model*.

Mariam Darus Badruzaman tidak menyebutkan secara jelas perjanjian baku yang berlaku di kalangan perbankan, namun ia hanya menyebutkan bahwa perjanjian baku yang dibuat oleh pihak ekonomi kuat terhadap debitur yang kedudukan ekonominya lemah. Pihak ekonomi kuat ini, dapat ditafsirkan sebagai pihak pemberi kredit atau lembaga perbankan yang memberikan kredit pada debitur. Memang di dalam lembaga perbankan syarat-syarat baku itu telah disiapkan oleh lembaga perbankan, sedangkan nasabah atau debitur tinggal menerima atau menolak isi perjanjian. Apabila ia menerima maka ia menandatangani isi perjanjian tersebut. Berikut ini disajikan sebuah standar kontrak yang dibuat antara Bank Tabungan Negara dengan nasabah, dengan maksud untuk mempermudah para mahasiswa maupun kalangan lainnya untuk menganalisis standar kontrak tersebut.

**PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
ANTARA  
BANK TABUNGAN NEGARA  
dan  
Salim H.S.  
No: 1134/PN/DPS/89**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

- I. Bank Tabungan Negara, berkedudukan di Jakarta, Jalan Gajah Mada Nomor 1 dalam hal ini berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1968, Lembaran Negara RI No. 73 Tahun 1968, Tambahan Lembaran Negara RI No. 2873 diwakili oleh:  
Dokterrendus Soenyoto, Kepala Cabang Bank Tabungan Negara di Denpasar

bertempat tinggal di Denpasar, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Tabungan Negara No. 441 tanggal 25 Januari 1988 selaku kuasa Direksi dari .....

dan dengan demikian sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang No. 20 Tahun 1968, Lembaran Negara RI No. 2873 bertindak untuk dan atas nama Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut Bank:

- II. Nyonya Mardiana, Kuasa dari Salim H.S., S.H. No. 09 tanggal 15 November 1988 karyawan dari SDN No. IV Karang Pule Ampenan bertempat tinggal di Jalan Towuti 1 No. 6, Perumnas Mataram dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri, selanjutnya disebut Debitur pada hari ini tanggal 06 Februari 1989 bertempat di Mataram telah setuju untuk dan dengan ini pula Bank memberi pinjaman uang kepada Debitur yang dengan ini mengaku berutang kepada Bank karena uang yang dipinjamnya dari Bank tersebut, yaitu sampai jumlah maksimum sebesar Rp2.570.000,00 ( dua juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah).

Perjanjian ini selanjutnya disebut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dan dibuat dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut.

### **Pasal 1**

#### **Jumlah Kredit dan Penggunaannya**

Dengan penandatanganan perjanjian ini debitur mengaku telah menarik dan jumlah kredit maksimal sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan dengan demikian sejak penandatanganan perjanjian kredit ini yang merupakan tanggal penarikan kredit-debitur wajib untuk memenuhi kewajiban-kewajiban atas kreditnya sesuai dengan perjanjian ini.

Jumlah kredit tersebut pada ayat (1) perjanjian ini bahwa diberikan oleh Bank kepada Debitur dan hanya digunakan oleh Debitur untuk membeli sebuah rumah, berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri oleh Debitur dari

Proyek Perumahan : Perum Perumnas Mataram. \_\_\_\_\_

Lokasi : Perumnas Batu Dawa Mataram. \_\_\_\_\_

Developer : Perum Perumnas Unit Mataram. \_\_\_\_\_

- (1) Untuk pembayaran lunas harga rumah berikut tanahnya tersebut pada ayat (2) pasal ini dengan penandatanganan perjanjian ini Debitur sekaligus memberi kuasa kepada bank untuk dan atas nama Debitur membayarkan pada saat yang dianggap baik oleh Bank jumlah uang yang diperoleh dari kredit tersebut pada ayat (1) pasal ini kepada Perum Perumnas Unit Mataram.
- (2) Sesuai dengan ayat (1) pasal ini, perjanjian ini efektif berlaku sejak ditandatangani oleh Bank dan Debitur, sehingga tanggal pembayaran oleh bank sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini tidak mempunyai pengaruh apa pun atas hak dan kewajiban pihak Debitur dalam perjanjian ini.

## **Pasal 2**

### **Suku Bunga dan Provisi Bank**

- (1) Terhadap kredit ini, debitur dikenakan bunga sebesar 12% setahun yang diperhitungkan sejak hari berikut dari tanggal penarikan kredit sampai dengan dilunasinya seluruh jumlah utang.
- (2) Kecuali bunga tahun pertama yang diperhitungkan atas dasar jumlah kredit yang ditarik, bunga tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan atas dasar sisa utang (yang terdiri dari pokok kredit dan pembebanan bunga biaya-biaya tertunggak) pada tanggal 31 Desember tahun yang mendahului.
- (3) Setiap saat Bank berhak untuk merubah tarip suku bunga kredit ini untuk disesuaikan dengan kebijaksanaan Pemerintah c.q. Bank Indonesia; setiap perubahan suku bunga berlaku efektif paling cepat tiga puluh hari kalender setelah tanggal surat pemberitahuan Bank untuk itu.
- (4) Debitur dikenakan Provisi Bank sebesar Rp 22.380,00 (dua puluh dua ribu tiga ratus delapan puluh rupiah) yaitu 5% dari harga rumah berikut tanah tersebut pada ayat (2) Pasal 1 perjanjian ini, yang harus telah dilunasi pada saat penandatanganan perjanjian ini.

## **Pasal 3**

### **Jaminan dan Cara Pengikatannya**

- (1) Untuk menjamin lebih jauh pembayaran kembali segala sesuatu yang atas ketentuan Perjanjian ini atau karena apa pun juga harus dibayar Debitur kepada Bank, baik karena pokok kredit, bunga dan biaya-biaya lainnya maka Debitur memberikan jaminan kebendaan (harta) antara lain rumah dan tanah yang akan disebut dalam akta tersendiri baik secara notariil maupun di bawah tangan, semata-mata menurut pertimbangan dan ketentuan Bank, sedang akta pemberian jaminan tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit ini.
- (2) Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan dirinya untuk menyerahkan semua surat dan dokumen apa pun, yang asli serta sah dan membuktikan kepemilikan atas segala harta yang dijadikan jaminan termaksud dalam ayat (1) pasal ini, kepada Bank dipergunakan untuk pelaksanaan pengikatan harta tersebut sebagai jaminan kredit dan selanjutnya dikuasai oleh Bank sampai dilunasi seluruh jumlah utangnya.
- (3) Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk memberikan bantuan sepenuhnya guna memungkinkan Bank melaksanakan pengikatan barang jaminan kredit menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh Bank.
- (4) Debitur menyetujui dan mewajibkan diri serta mengikatkan diri, dan dengan penandatanganan Perjanjian ini sekaligus memberi kuasa kepada Bank yang



tidak dapat ditarik kembali sebelum seluruh utangnya kepada Bank dilunasi, untuk dan atas nama Debitur menutup pertanggungan asuransi kebakaran dan risiko kebendaan lainnya atas barang jaminan kredit ini, pada perusahaan asuransi maupun serta dengan ketentuan, nilai pertanggungan, jangka waktu pertanggungan dan klausula yang dianggap baik oleh Bank.

- (5) Seluruh biaya yang diperlakukan dalam pengikatan barang jaminan dan pertanggungan asuransinya, termasuk di dalamnya biaya-biaya notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) pungutan-pungutan pemerintah seperti bea meterai dan apabila perlu bea pendaftaran/pencatatan di Kantor Agraria dan lain sebagainya serta biaya premi asuransi menjadi tanggungan Debitur dalam hal Bank telah membayarkannya terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari Bank, Debitur harus langsung dengan sekaligus lunas membayarkannya kembali kepada Bank.

#### **Pasal 4 Jaminan Tambahan**

Apabila Bank berpendapat bahwa dari segala sesuatu yang tersebut pada ayat (1) Pasal 3 Perjanjian ini tidak lagi mencukupi untuk dijadikan jaminan kredit. Maka Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk atas permintaan pertama dari Bank:

- a. membayar kepada Bank sejumlah uang menurut ketentuan Bank, atau
- b. menambah barang-barang/benda-benda tertentu lainnya yang ditetapkan oleh Bank untuk dijadikan jaminan tambahan menurut ketentuan Bank.

#### **Pasal 5 Penghunian Rumah**

- (1) Debitur wajib dan berhak untuk segera setelah menandatangani perjanjian ini, untuk menempati rumah yang dibeli dengan serta dijadikan jaminan bagi kredit ini, sepanjang dan selama debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-kewajiban berdasarkan perjanjian ini.
- (2) Dengan menempati rumah tersebut debitur menurut hukum dianggap telah mengetahui serta menerima sepenuhnya keadaan sebagaimana yang diterimanya dari Perum Perumnas Mataram ..... sehingga apabila di kemudian hari ternyata ada cacat ataupun kekurangan apa pun juga termasuk di dalamnya cacat tersembunyi, kiranya yang demikian itu ternyata ada pada rumah tersebut maka hal itu semata-mata menjadi tanggung jawab debitur sendiri dan Bank tidak dapat dikaitkan/dipertanggungjawabkan dengan cara atau dalih apa pun juga atasnya.
- (3) Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk:
  - a. menempati rumah tersebut secara layak;
  - b. memelihara dengan baik atas biaya sendiri;

- c. memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut;
  - d. membayar Ireda/Ipeda maupun pungutan-pungutan lain dari yang berwajib yang lazim dikenakan terhadap pemilik/penghuni rumah secara tepat dan teratur.
- (4) Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dan Bank dilarang untuk:
- a. merubah bentuk atau konstruksi rumah tersebut;
  - b. membebani harta tersebut dengan hipotik, atau dengan sesuatu jenis pemberian lain apa pun juga untuk keuntungan sesuatu pihak kecuali Bank menyewakan atau mengizinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada pihak lain;
  - c. menyerahkan harta tersebut kepada pihak lain;
  - d. menjamin penerimaan uang sewa atas harta tersebut;
  - e. menerima setiap uang muka, sewa, atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi di muka terhadap sewa menyewa penempatan, penjualan, atau sesuatu bentuk penguasaan lainnya atas harta tersebut dari pihak lain.

## **Pasal 6**

### **Pembayaran Kembali dan Jangka Waktu Kredit**

- (1) Pembayaran kembali kredit dilakukan secara angsuran bulanan, yang terdiri dari angsuran pokok kredit dan bunganya, dengan cara perhitungan anuitas.
- (2) Berdasarkan cara perhitungan anuitas dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti yang telah ditetapkan pada ayat (1) Pasal 2 perjanjian ini maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank adalah Rp28.680,00 (dua puluh delapan ribu enam ratus delapan puluh rupiah) setiap bulannya.
- (3) Perubahan jumlah angsuran bulanan yang disebabkan oleh perubahan suku bunga, akan diberitahukan secara tertulis oleh Bank; Debitur setuju, mewajibkan dan mengikatkan diri untuk menaati dan melaksanakan perubahan angsuran bulanan sebagaimana ditetapkan oleh Bank.
- (4) Angsuran bulanan tersebut pada ayat (2) atau ayat (3) pasal ini harus telah diterima oleh Bank pada atau sebelum tanggal 5 setiap bulan menurut cara pembayaran dan dibayar pada kantor yang ditentukan Bank.
- (5) Pembayaran angsuran bulanan pertama yang merupakan salah satu komponen uang muka telah dilakukan pada bulan Februari 1989 dan angsuran selanjutnya dibayar berturut-turut setiap bulan sejak bulan tersebut selama jangka waktu 20 tahun.

## **Pasal 7**

### **Kuasa Penerimaan Gaji dan Surat Tagihan**

- (1) Sepanjang mengenai kewajiban-kewajiban pembayaran debitur kepada Bank yang timbul dari perjanjian ini, debitur menyetujui dan dengan penandatanganan perjanjian ini, sekaligus memberi kuasa kepada Bank untuk selama jumlah utang debitur belum dibayar lunas kepada Bank, selanjutnya meminta dan menerima bagian gaji dan penerimaan lainnya yang menjadi hak debitur dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan penerimaan lainnya dari Instansi/ Kantor tersebut, untuk pertama-tama dipergunakan untuk membayar/melunasi utang debitur kepada Bank, mendahului kewajiban debitur kepada pihak lain.
- (2) Pemberian kuasa tersebut pada ayat (1) pasal ini sama sekali tidak mengurangi pertanggungjawaban pribadi debitur atas kewajiban-kewajiban pembayaran kepada Bank yang timbul dari perjanjian ini, sehingga bagaimanapun Bank berhak untuk apabila menganggap perlu melakukan penagihan langsung kepada debitur atas kewajiban-kewajiban pembayaran tersebut.
- (3) Bank tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat-surat tagihan kepada debitur, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan, debitur harus tetap memenuhi pembayaran-pembayaran angsuran setiap bulannya sebagaimana yang ditentukan di dalam ayat (2) dan ayat (3) Pasal 6 perjanjian ini.

## **Pasal 8**

### **Pelunasan Kembali Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu**

- (1) Menyimpang dari ketentuan jangka waktu sebagaimana disetujui pada ayat (3) Pasal 6 perjanjian ini Debitur dapat melunasi utangnya sebelum akhir jangka waktu tersebut yang akan berlaku dua bulan kalender setelah Bank menerima pemberitahuan dari Debitur mengenai maksudnya tersebut ataupun dalam hal Debitur tidak akan memberitahukannya terlebih dahulu, pembayaran demikian itu baru berlaku dua bulan kalender setelah tanggal pembayaran, ataupun setelah Debitur membayar di muka bunga ekstra sekaligus dua bulan.
- (2) Untuk mengurangi jumlah utangnya, Debitur dapat, untuk di samping membayar angsuran bulannya sebagaimana ditentukan dalam ayat (2) Pasal 6 perjanjian ini, juga melakukan pembayaran di muka angsuran pokok dengan syarat bahwa angsuran demikian itu jumlahnya setiap saat tidak kurang dari Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) dalam kelipatan bulat dan berlaku sejak dua bulan setelah bank menerima pemberitahuan dari Debitur mengenai maksudnya, ataupun dalam hal Debitur tidak memberitahukan terlebih dahulu, pembayaran demikian itu baru berlaku sejak dua bulan kalender setelah tanggal pembayaran; angsuran pokok demikian itu tidak akan merubah besarnya jumlah angsuran bulanan tetapi akan mengurangi jangka waktu kredit yang bersangkutan.



## **Pasal 9**

### **Pengawasan dan Pemeriksaan Barang Jaminan**

- (1) Selama Debitur belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dalam Perjanjian ini maka Bank berhak setiap saat yang dianggap layak oleh Bank, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
- (2) Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas berbagai pertanyaan pihak Bank dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang jaminan ini.

## **Pasal 10**

### **Penagihan Seketika Seluruh Utang**

- (1) Tanpa memperhatikan ketentuan mengenai angsuran bulanan dan jangka waktu kredit ini, Bank berhak dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang Debitur kepada Bank yang timbul dari perjanjian ini, dan Debitur wajib membayarnya dengan seketika dan sekaligus lunas untuk seluruh sisa utang yang ditagih oleh Bank, dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan di bawah ini.
  - a. Debitur cedera janji, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 11 perjanjian ini.
  - b. Debitur tidak mungkin lagi atau tidak mempunyai dasar hukum untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit antara lain: meninggal dunia, diberhentikan dari kantor/instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi, dipindahkan ke kota/daerah lain atau ke luar negeri.
  - c. Perusahaan tempat Debitur bekerja telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wali atau kurator Debitur.
  - d. Debitur membuat atau menyebabkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan sesuatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi atau meniadakan jaminan yang diberikan untuk utang.
  - e. Harta-harta Debitur yang diberikan sebagai jaminan telah musnah.
  - f. Setiap keterangan yang diberikan, hal-hal yang disampaikan atau jaminan yang dibuat Debitur kepada Bank terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau Debitur lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang bermakna atau sesungguhnya kepada Bank.
  - g. Debitur gagal dalam memenuhi atau Debitur bertindak bertentangan dengan sesuatu peraturan pemerintah atau daerah, undang-undang atau peraturan-peraturan yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja.

- h. Setiap sebab atau kejadian lainnya yang telah terjadi atau mungkin akan terjadi sehingga menjadi layak bagi Bank untuk melakukan penagihan-penagihan seketika mengenai seluruh (sisa) utang guna melindungi kepentingan-kepentingannya, satu dan lainnya semata-mata menurut penetapan/pertimbangan Bank.
- (2) Apabila setelah mendapat peringatan dari Bank, Debitur tidak dapat melunasi seluruh sisa kewajiban pembayarannya yang seketika ditagih oleh Bank karena terjadinya hal-hal yang disebutkan di dalam ayat (1) pasal ini maka Bank berhak memerintahkan kepada Debitur untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah dijamin oleh Debitur kepada Bank dalam perjanjian ini, dan Debitur mengikat untuk melaksanakan pengosongan rumah dan tanah termaksud, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 30 hari dihitung mulai tanggal perintah Bank itu, tanpa syarat dan ganti rugi apa pun.
- (3) Apabila Debitur ternyata tidak mengosongkan rumah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka Bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan Debitur dan mengosongkan rumah tersebut.
- (4) Debitur dengan ini menyatakan melepaskan haknya untuk meminta bantuan dari Instansi mana pun mengenai pengosongan rumah tersebut, apabila haknya untuk itu memang ada.

## **Pasal 11**

### **Debitur Cedera Janji**

Bank dapat menetapkan telah terjadinya cedera janji pihak Debitur dalam hal berikut ini.

- a. Debitur tidak membayar angsuran bulanannya ataupun jumlah angsuran bulanan yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat (2) Pasal 6 Perjanjian ini dan atau tidak melunasi kewajiban angsuran bulanannya menurut batas tanggal yang ditetapkan dalam ayat (3) Pasal 6 perjanjian ini sehingga untuk itu debitur telah mendapat Surat Peringatan tiga kali berturut-turut dari Bank.
- b. Debitur melakukan berbagai penunggakan atas kewajiban angsuran bulanannya sebagaimana ditentukan dalam ayat (4) pasal 6 perjanjian ini selama dua kali baik berturut-turut maupun tidak dalam satu tahun takwim, sehingga untuk itu Debitur telah mendapat peringatan terakhir dari Bank.
- c. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam ayat (2), (3), (4), dan (5) Pasal 3 serta ayat (3) Pasal 5 perjanjian ini.
- d. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan pada ayat (4) Pasal 5 perjanjian ini.
- e. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan di dalam perjanjian ini, satu dan lain semata-mata menurut penetapan/pertimbangan Bank.

## **Pasal 12**

### **Pelaksanaan (Eksekusi) Barang Jaminan**

- (1) Apabila berdasarkan Pasal 10 perjanjian ini Bank menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang Debitur, dan Debitur tidak dapat memenuhi kewajiban membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan dari Bank, maka Bank berhak untuk setiap saat melaksanakan eksekusinya atas jaminan yang dipegangnya, menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh Bank dalam batas-batas yang diberikan oleh undang-undang serta peraturan hukum lainnya.
- (2) Hasil eksekusi dan atau penjualan barang jaminan tersebut dalam ayat (1) pasal ini pertama-tama akan digunakan untuk melunasi sisa utang Debitur kepada Bank. Termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan Bank guna melaksanakan eksekusi barang jaminan, dan apabila masih ada sisanya jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kembali kepada debitur.
- (3) Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi barang jaminan kredit sebagaimana tersebut pada ayat (2) pasal ini jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang Debitur kepada Bank maka sesuai dengan ketentuan/peraturan yang berlaku Bank berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan barang-barang lain milik Debitur, yang ditunjuk oleh Debitur sebagai jaminan tambahan atas kredit ini.

## **Pasal 13**

### **Timbul dan Berakhirnya Hak-Hak dan Kewajiban**

- (1) Perjanjian Kredit ini berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak setelah ditandatangani oleh Bank dan Debitur.
- (2) Dalam hal Debitur telah melunasi seluruh utangnya dan untuk itu telah menerima pernyataan lunas dari Bank maka Bank untuk menghapuskan/menghentikan pengikatan barang jaminan dan/atau meroya hipotik atas barang-barang tersebut pada Pasal 3 dan Pasal 4 perjanjian ini.
- (3) Selanjutnya Bank wajib menyerahkan kembali kepada Debitur semua surat-surat dan dokumen-dokumen mengenai rumah berikut tanahnya, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan/dikuasai Bank.
- (4) Seluruh biaya yang diperlukan untuk penghapusan hipotik dan/atau pelepasan pengikatan barang jaminan lainnya tersebut pada ayat (2) pasal ini, apabila ada, dibebankan kepada Debitur.

## **Pasal 14**

### **Penyerahan Piutang kepada Pihak Lain**

Debitur menyetujui dan memberikan hak sepenuhnya kepada Bank untuk menyerahkan (*mencessikan*) piutang dan/atau tagihan Bank kepada Debitur berikut semua janji *accessoirnya* hak-hak jaminan atas kredit ini, kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank sendiri, setiap saat diperlukan oleh Bank.



## **Pasal 15**

### **Alamat Para Pihak**

- (1) Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang Debitur dan surat-menyurat harus dilakukan/dialamatkan pada Kantor Bank yang telah ditentukan; jam-jam kerja dan kantor yang bersangkutan.
- (2) Semua surat-menyurat dan pernyataan-pernyataan tertulis yang timbul dari dan berakar pada Perjanjian Kredit ini dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada:
  - Pihak Bank dengan Alamat : Jalan Surapati No. 13, Denpasar.
  - Pihak Debitur dengan Alamat : Fakultas Hukum, Universitas Mataram.
- (3) Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, Debitur pindah/tidak lagi menghuni rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

## **Pasal 16**

### **Kuasa yang Tidak Dapat Ditarik Kembali**

Semua kuasa juga yang dibuat dan diberikan oleh Debitur dalam perjanjian ini merupakan kuasa mutlak yang tak terpisahkan dari perjanjian ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apa pun, juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan debitur mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan/atau janji-janji yang sifat dan atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada Bank.

## **Pasal 17**

### **Hukum yang Berlaku**

Atas perjanjian ini, baik mengenai pelaksanaannya maupun mengenai penafsirannya berlaku hukum perdata sebagaimana termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk Indonesia.

## **Pasal 18**

### **Lain-Lain**

Hak dan Kewajiban yang timbul dan berakar pada Perjanjian ini diatur dengan ketentuan dan prosedur kerja yang berlaku pada Bank; semua pemberitahuan tertulis dari Bank dan semua surat-menyurat antara Bank dan Debitur dalam pelaksanaan perjanjian ini mengikat dan harus ditaati oleh Debitur.

## **Pasal 19**

### **Domisili**

Tentang Perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat

tinggal hukum (domisili) pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri .... Mataram ....

Mataram, 06 Februari 1989

Pihak Bank

ttd.

**Drs. Soenyoto**

Pihak Debitur

ttd.

**Nyonya Mardiana**

Nomor: 16/A/Net/1989

Pada hari ini, hari Senin, tanggal enam Februari seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan, telah menghadap di muka saya, Abdurrahim, Sarjana Hukum, Wakil Notaris Sementara di Mataram, menerangkan bahwa Perjanjian Kredit Pemilikan Tanah tersebut di depan, telah dibacakan dan dijelaskan hingga dimengerti maksud dan tujuannya kepada para penghadap Drs. Soenyoto dan Nyonya Mardiana, dan selanjutnya mereka menyatakan setuju dan sah di hadapan saya, lalu ditandatangani oleh para penghadap dan saya, Wakil Notaris Sementara tersebut.

Wakil Notaris Sementara

**Abdurrahim, S.H.**

Apabila diperhatikan standar kontrak tersebut, ternyata bahwa standar kontrak tersebut telah ditentukan secara sepihak oleh Bank Tabungan Negara (BTN), tetapi di dalam kontrak itu ada beberapa hal yang masih kosong, seperti nama nasabah, jumlah kredit yang akan diterimanya, penggunaan kredit, besarnya bunga, provisi bank, besarnya angsuran yang harus disetor nasabah setiap bulannya, alamat para pihak, dan tempat tinggal (domisili) nasabah. Sedangkan yang telah ditentukan secara baku oleh Bank Tabungan Negara, seperti:

- a. jaminan dan cara pengikatannya,
- b. jaminan tambahan,
- c. penghuni rumah,
- d. kuasa menerima gaji dan surat tagihan,
- e. pelunasan kembali sebelum berakhirnya jangka waktu,
- f. pengawasan dan pemeriksaan barang jaminan,
- g. penagihan seketika seluruh utang,
- h. debitur cedera janji,
- i. pelaksanaan (eksekusi) barang jaminan,
- j. timbul dan berakhirnya hak-hak dan kewajiban,
- k. penyerahan piutang kepada pihak lain,
- l. kuasa yang tidak dapat ditarik kembali,
- m. hukum yang berlaku, dan
- n. lain-lain. Hal ini berisi tentang hak dan kewajiban yang timbul dan berakar pada perjanjian ini diatur dalam ketentuan dan prosedur kerja yang berlaku pada bank dan semua pemberitahuan tertulis dari bank

dan semua surat-menyurat antara bank dan debitur dalam pelaksanaan perjanjian ini mengikat dan harus ditaati oleh debitur.

Dari 19 pasal yang tercantum dalam kontrak standar antara Bank Tabungan Negara dengan nasabah maka pasal yang sangat memberatkan nasabah adalah Pasal 6 ayat (3). Pasal 6 ayat (3) perjanjian kredit pemilikan rumah antara Bank Tabungan Negara dengan nasabah berbunyi:

”Perubahan jumlah angsuran bulanan yang disebabkan oleh perubahan suku bunga, akan diberitahukan secara tertulis oleh Bank, debitur setuju, mewajibkan dan mengikatkan diri dan menaati dan melaksanakan perubahan angsuran bulanan, sebagaimana yang ditetapkan Bank.”

Sejak terjadinya krisis multidimensi pada tahun 1997 yang lalu, ketentuan ini dijadikan instrumen oleh Bank untuk menaikkan suku bunga kredit yang diterima oleh nasabah. Pada mulanya nasabah hanya dibebankan bunga sebesar 14%/tahun, namun sejak terjadinya krisis multidimensi maka suku bunga yang diberlakukan bagi nasabah antara 16–18%/tahun. Dengan demikian sehingga angsuran rumah yang akan dibayar oleh nasabah sangat tinggi. Ini berarti bahwa nasabah tinggal menerima apa yang dinyatakan oleh Bank, walaupun mereka menerimanya dengan sangat terpaksa.

Begitu juga dengan denda keterlambatan pembayaran angsuran. Nasabah yang terlambat membayar angsuran setiap bulannya dikenakan denda keterlambatan sebesar 50% dari tarif bunga per bulan (Pasal 2 ayat (3) Surat Pengakuan Utang BRI). Apabila nasabah membayar pokok setiap bulannya sebesar Rp500.000,00/bulan dan bunga sebesar Rp200.000,00/bulan maka total pembayaran pokok+bunga sebanyak Rp700.000,00/bulan. Apabila terlambat 1 (satu) bulan maka nasabah membayar pokok+bunga+denda keterlambatan sebesar 50% dari tarif bunga, sehingga total pembayaran utang nasabah sebesar Rp800.000,00/setiap keter-lambatan.

**d. Kekuatan Mengikat Perjanjian Baku (Standar)**

Perjanjian yang dibuat antara Bank Tabungan Negara dengan nasabah, ternyata ada beberapa pasal yang merugikan nasabah, seperti perubahan suku bunga yang diberlakukan kepada nasabah. Persoalannya kini, apakah dengan adanya berbagai klausula-klausula tersebut, perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat. Dalam perpustakaan hukum telah dicoba untuk membuat dasar ikatan dengan syarat-syarat baku. Pertama-tama ada ajaran penaklukan kemauan (*wilsonderwerping*) dari Zeylemaker. Ia berpendapat bahwa:

”Orang mau, karena orang merasa takluk kepada satu pengaturan yang aman, disusun secara ahli dan tidak sepihak, atau karena orang tidak dapat berbuat lain daripada takluk, tetapi orang mau dan orang tahu bahwa orang mau.” (dalam Sudikno Mertokusumo, 1995: 12)



Stein tidak sependapat dengan cara berpikir ini. Pihak peserta lain sama sekali tidak mau takluk kepada syarat-syarat yang tidak menguntungkan dia, melainkan kepada klausula yang pantas. Selanjutnya Stein mengatakan bahwa kebutuhan praktis dari lalu lintas hukum memaksa satu kesimpulan bahwa pihak lain terikat pada semua syarat-syarat, tanpa mempertimbangkan apakah ia mengetahui syarat-syarat itu (Sudikno Mertokusumo, 1995: 12–13).

Hondius berpendapat bahwa dua konstruksi itu tidak meyakinkan. Pendapat Zeylemaker memang dapat dipakai sebagai dasar pengikatan, tetapi hanya dengan syarat bahwa hal itu dilengkapi dengan alasan kepercayaan. Hal ini mengandung arti penandatanganan hanya ada nilai dalam kerangka pembicaraan: penandatanganan tidak hanya mengikat kalau ia mau, juga jika ia sepanjang telah menciptakan kepercayaan pada pihak peserta lain dengan cara dapat diperhitungkan, bahwa ia mau terikat (dalam Sudikno Mertokusumo, 1995: 12).

Pandangan lain berpendapat bahwa perjanjian baku bukan merupakan perjanjian karena bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata. Pendapat ini diwakili oleh Sluijter dan Mariam Darus Badruzaman. Sluijter mengatakan bahwa:

”Perjanjian baku, bukan perjanjian, sebab kedudukan pengusaha di dalam perjanjian itu adalah seperti pembentuk undang-undang swasta (*legio particuliere wet-gever*). Syarat-syarat yang ditentukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah undang-undang dan bukan perjanjian.” (dalam Mariam Darus Badruzaman, 1980: 14)

Pandangan ini melihat perjanjian baku dari aspek pembuatan substansi kontrak. Substansi kontrak itu dibuat oleh pengusaha secara sepihak. Sluijter berpendapat substansi kontrak itu bukan kontrak, tetapi undang-undang swasta yang diberlakukan bagi debitur. Sedangkan Mariam Darus Badruzaman berpendapat bahwa:

”Perbedaan posisi para pihak ketika perjanjian baku diadakan tidak memberikan kesempatan pada debitur mengadakan *real bargaining* dengan pengusaha (kreditur). Debitur tidak mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasannya dalam menentukan isi perjanjian. Oleh karena itu, perjanjian baku tidak memenuhi elemen yang dikehendaki Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1338 KUH Perdata.” (Mariam Darus Badruzaman, 1980: 13)

Pandangan Mariam Darus Badruzaman juga mengkaji dari aspek kebebasan para pihak. Di sini pihak debitur tidak mempunyai kekuatan tawar-menawar dalam menentukan isi kontrak dengan pihak kreditur. Pihak kreditur tinggal menyodorkan isi kontrak tersebut kepada debitur dan debitur tinggal menyetujui ”ya” atau ”tidak”. Apabila debitur menyetujui substansinya maka ia menandatangani kontrak tersebut, tetapi apabila substansi itu tidak disetujui, maka

ia tidak menandatangani kontrak tersebut. Dengan demikian, kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUH Perdata tidak mempunyai arti bagi debitur, karena hak-hak debitur dibatasi oleh kreditur.

Dari kedua pandangan tersebut, penulis menyetujui pandangan yang dikemukakan oleh Stein dan Hondius yang menitikberatkan kekuatan mengikat perjanjian baku karena kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Pada dasarnya, masyarakat menginginkan hal-hal yang bersifat pragmatis. Artinya dengan menandatangani formulir, ia akan segera mendapatkan sesuatu yang diinginkannya, tanpa memerlukan waktu dan pikiran yang lama. Misalnya, apabila ia membutuhkan kredit bank begitu ia menandatangani perjanjian kredit maka perjanjian sudah terjadi. Dengan telah ditandatanganinya standar kontrak tersebut, timbullah hak dan kewajiban para pihak. Hak dari penerima kredit adalah menerima uang, dan kewajibannya membayar pokok dan bunga sesuai yang disepakatinya dalam formulir perjanjian kredit.

Di samping hal di atas, dalam pembuatan kontrak juga ada pembatasannya. Pembatasannya, yaitu sebagai berikut.

1. Pembatasan atau persyaratan-persyaratan yang ditetapkan oleh hukum dan badan-badan Pemerintah. Ketentuan-ketentuan administratif dari instansi tertentu, misalnya dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Penanaman Modal Asing. Setiap perjanjian/kontrak yang dibuat oleh perusahaan penanaman modal asing mengenai asetnya, saham dan tenaga kerja harus memperoleh persetujuan dari Badan Penanaman Modal (BKPM). Karena itu momentum berlakunya kontrak tersebut baru berlaku dan mengikat sejak memperoleh persetujuan dari BKPM.
2. Pembatasan dalam penjualan benda tak bergerak. Seperti kita tahu bahwa tidak setiap orang atau badan hukum diperkenankan untuk memperoleh hak milik terhadap benda tak bergerak, khususnya tanah. Karena di dalam UUPA telah ditentukan bahwa yang berhak memiliki hak milik adalah warga negara Indonesia, sedangkan orang asing tidak diperkenankan untuk mendapatkan hak milik. Sedangkan kepada WNA hanya diberikan hak untuk memperoleh HGB, HGU, dan hak pakai. Oleh karena itu, setiap notaris yang akan membuat kontrak tentang jual beli benda tidak bergerak, harus menanyakan tentang status hukum dari pihak pembeli. Apabila WNA maka notaris akan menolak membuat perjanjian tersebut.
3. Persyaratan dari Departemen Tenaga Kerja mengenai perjanjian untuk jangka waktu tertentu. Syarat adanya perjanjian kerja:
  - a. jangka waktu kontrak 3 (tiga) bulan dan dapat diperpanjang,
  - b. masa percobaan tidak diperkenankan.
4. Persyaratan dalam perjanjian keagenan dan distributor. Syaratnya:
  - a. menunjuk badan hukum/WNI sebagai agen tunggal,
  - b. jangka waktu perjanjian keagenan minimal 3 (tiga) tahun,

- c. hukum yang berlaku adalah hukum Indonesia, dan
- d. agen harus terdaftar di Departemen Perdagangan dan Industri.

Apabila keempat hal itu telah diperhatikan oleh para pihak dan atau para Notaris maka kemungkinan untuk pembatalan kontrak menjadi berkurang.

## **B. PRINSIP-PRINSIP DALAM PENYUSUNAN KONTRAK**

Di dalam mempersiapkan kontrak, ada dua prinsip hukum yang harus diperhatikan, yaitu

- (1) *beginselen der contractsvrijheid* atau *party autonomy*, dan
- (2) *pacta sunt servanda*.

*Beginselen der contractsvrijheid* atau *party autonomy*, yaitu para pihak bebas untuk memperjanjikan apa yang mereka inginkan, dengan syarat tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Untuk menghindari ketidakjelasan maksud para pihak maka langkah pertama yang harus dilakukan adalah eksekutif perusahaan harus menjelaskan se jelas-jelasnya kepada mereka yang terlibat dan bertugas melakukan transaksi. Sedangkan kewajiban pertama ahli hukum adalah mengomunikasikan kepada kliennya mengenai apakah yang telah dirumuskannya tersebut sudah sesuai dengan keinginan kliennya.

## **C. 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 menyusun kontrak



menyimpulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, memperhatikan hal terkait dengan isi kontrak, seperti unsur pembayaran, ganti rugi, serta perpajakan.

### 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 berpikir jika menandatangani kontrak maka untuk sementara dibuat MOU.

Ciri-ciri MOU, yaitu

- a. isinya singkat berupa hal pokok,
- b. merupakan pendahuluan, yang akan diikuti suatu kontrak terperinci,
- c. jangka waktunya terbatas, dan
- d. 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

#### a. *Pengertian 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.

#### b. *Jenis-Jenis Negosiasi*

Ada dua corak negosiasi, yaitu *position bargainer* dan *hard position bargainer* (keras). *Position bargainer* (lunak) ini banyak dilakukan di lingkungan keluarga, antara sahabat, dan lain-lain. Tujuannya adalah untuk membina hubungan baik (*cultivating*). Kelebihan corak ini cepat menghasilkan kesepakatan, namun mengandung risiko, yakni memungkinkan pola menang-kalah (*win-lose*). Sedangkan *hard position bargainer* (keras) sangat mungkin menemui kebuntuan/*deadlock* akibat adanya tekanan, serta ancaman, terutama jika terbentur pada situasi saat bertemu perunding keras sesama perunding keras lainnya.

Dengan membandingkan kedua corak tersebut maka yang paling efektif adalah perpaduan antara keduanya/corak *principled negotiation/interest based negotiation*, yang menganut pola *win-win*, yaitu keras dalam permasalahan tetapi lunak terhadap orang (*hard on the merits, soft on the people*).

Corak perpaduan itu menekankan pada pentingnya pemisahan antara orang dan masalah, memfokuskan serangan pada permasalahan, dan bukan pada orang serta mengandalkan adanya pilihan. Pilihan ini akan mudah diterima jika dilandasi adanya kriteria objektif, seperti *scientific judgement*, peraturan perundang-undangan, dan nilai pasar.

### c. Tahapan Negosiasi

Ada dua tahap yang harus dilakukan oleh negosiator dalam melakukan negosiasi terhadap kontrak, yaitu tahap persiapan dan tahap pelaksanaan. Tahap persiapan, yaitu tahap sebelum terjadinya negosiasi.

Pada tahap persiapan ini, seorang negosiator harus melakukan hal-hal sebagai berikut:

- 1) menguasai konsep/rancangan kontrak bisnis secara komprehensif dan rinci;
- 2) menguasai pengetahuan tentang industri dari apa yang diperjanjikan;
- 3) menguasai peraturan perundang-undangan yang melingkupi apa yang diperjanjikan;
- 4) memahami betul apa yang diinginkan oleh pihak yang diwakili dan posisinya;
- 5) mengidentifikasi poin-poin yang berpotensi menjadi masalah atau dipermasalahkan;
- 6) mengantisipasi solusi apa dari poin-poin yang berpotensi menjadi masalah dan dipermasalahkan serta mendiskusikan solusi tersebut terlebih dahulu dengan pihak yang diwakili;
- 7) menumbuhkan percaya diri;
- 8) sedapat mungkin meminta *counterpart* agar negosiasi dilakukan di kantor atau di tempat yang dipilih negosiator (Hikmahyanto Juwana, tt: 1-3).

Hal-hal yang harus dilakukan negosiator dalam tahap pelaksanaan, yaitu

- 1) sedapat mungkin memimpin negosiasi;
- 2) mengetahui betul siapa yang dihadapi dan mengukur kekuatan dengan menanyakan berbagai hal;
- 3) menetapkan apa saja yang hendak dicapai dalam negosiasi;
- 4) meminta pihak *counterpart* untuk memberitahukan lebih dahulu apa yang menjadi keinginannya. Sedapat mungkin dimulai dari awal konsep/rancangan kontrak bisnis. Setelah itu baru kemukakan apa yang menjadi

keinginan negosiator. Tindakan ini dimaksudkan untuk mengidentifikasi poin-poin dalam kontrak bisnis di mana para pihak berbeda pandangan. Di samping itu hal ini dimaksudkan juga untuk *bargaining chips* dalam proses negosiasi selanjutnya;

- 5) menyelesaikan poin-poin yang mudah untuk diselesaikan terlebih dahulu atau menunda (*pending*) hal-hal yang rumit untuk diselesaikan;
- 6) memberikan argumentasi yang logis serta analogi untuk menjelaskan posisi/pandangan;
- 7) mempermainkan emosi: kapan emosi harus meninggi dan kapan harus mereda. Cairkan situasi apabila menjadi tegang, misalnya dengan membuat lelucon atau keluar dari ruangan negosiasi;
- 8) apabila terdapat poin yang tidak terselesaikan, jangan terburu-buru dan terjebak untuk diselesaikan;
- 9) tidak mengambil keputusan terhadap poin yang perlu mendapat arahan dari pihak yang diwakili sebelum melakukan konsultasi;
- 10) apabila ada waktu, jangan menyelesaikan negosiasi dalam satu kali pertemuan;
- 11) catat semua hal yang disepakati dan tuangkan dalam kontrak bisnis dengan *mark-up*.

Apabila kesebelas hal itu dilakukan oleh Negosiator dengan baik, maka kontrak yang dibuat oleh para pihak akan memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi kedua belah pihak, karena substansi kontrak itu telah diformulasikan dengan para negosiator.

#### **D. 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 bidang kontrak.



- d. *Racital*  
Yaitu penjelasan resmi/latar belakang terjadinya suatu kontrak.
  - 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 belakang 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 draf kontrak.
  3. Jika perlu diadakan revisi.
  4. Dilakukan penyelesaian akhir.
  5. Penutup dengan penandatanganan kontrak oleh masing-masing pihak.

## E. STRUKTUR DAN ANATOMI 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. 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).

## 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.

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.

## 3. Bagian Penutup

Ada dua hal yang tercantum pada bagian penutup.

a. 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.

b. 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.

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 volume yang 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. pertanggungan 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.
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, klasifikasi 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.
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 majeure*), 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.

Di samping itu, di dalam kontrak kerja konstruksi dapat juga dimasukkan tentang:

1. kesepakatan para pihak tentang pemberian insentif,
2. subpenyedia jasa, dan
3. pemasok bahan dan atau komponen bangunan dan atau peralatan yang harus memenuhi standar yang berlaku.

Untuk kontrak kerja konstruksi pekerjaan perencanaan harus memuat tentang hak atas kekayaan intelektual. Hak atas kekayaan intelektual adalah hasil inovasi perencanaan konstruksi dalam suatu pelaksanaan kontrak kerja konstruksi baik bentuk hasil akhir perencanaan dan/atau bagian-bagiannya yang kepemilikannya dapat diperjanjikan. Ini berarti bahwa atas kekayaan intelektual itu dapat dimiliki oleh pemberi jasa atau penyedia jasa. Dengan demikian, salah satu pihak, baik pemberi jasa maupun penyedia jasa dapat mengajukan haknya kepada Pemerintah.

Apabila dianalisis uraian-uraian tentang substansi kontrak kerja konstruksi, tampaklah bahwa uraian-uraian itu telah memenuhi syarat, baik syarat teoretis maupun pragmatis. Uraian kontrak itu telah mengatur secara lengkap tentang hal-hal yang harus tercantum di dalam kontrak konstruksi. Para pelaksana proyek di lapangan, apakah itu Pimpro maupun Penyedia Konstruksi tinggal merinci pasal demi pasal dalam kontrak tersebut, karena di dalam uraian tersebut telah jelas hal-hal yang harus tercantum di dalamnya.

Untuk mempermudah maka berikut ini disajikan sebuah kontrak konsultansi yang dibuat antara Pemerintah c.q. Bappeda Kabupaten Dompu dengan Konsultansi PDM DKE, yaitu Yayasan Abdi Insani.

Surat Perjanjian Kerja (Kontrak Kerja)  
Pekerjaan Konsultan Pendamping Kabupaten (Kp-Kab)  
Proyek Pemberdayaan Daerah dalam Mengatasi Dampak Krisis Ekonomi  
(PDM-DKE) Kabupaten Dompu Tahun 2000  
Nomor : 050/139/Bappeda  
Tanggal : 5 Oktober 2000

Pada hari ini, Kamis 5 Oktober tahun Dua Ribu, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Drs. Imran M. Hasan  
Jabatan : Pemimpin Proyek Pemberdayaan Daerah dalam Mengatasi Dampak Krisis Ekonomi Kabupaten Dompu

Alamat : Jln. Soekarno-Hatta No. 29 Dompu

Berdasarkan Surat Keputusan Bupati Dompu Nomor: 954/76/008/2000, tanggal 28 Juli 2000, telah ditunjuk sebagai Pemimpin Proyek Pemberdayaan Daerah dalam Mengatasi Dampak Krisis Ekonomi (PDM-DKE) Kabupaten Dompu, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Dompu yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Pertama.

2. Nama : Dr. Mahsun, MS.

Jabatan : Direktur Eksekutif Yayasan Abdi Insani Mataram

Alamat : Jln. Panji Asmara IV No. 6 Tanjung Karang-Ampenan

Berdasarkan Akte Pendirian Notaris Nomor: 6 tanggal 9 Maret 1998 oleh Notaris Abdullah. SH. Dalam hal ini sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasarnya bertindak untuk dan atas nama Yayasan Abdi Insani yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut Pihak Kedua.

Dengan ini Pihak Pertama dan Pihak Kedua menyatakan telah sepakat membuat perjanjian kerja sama dalam Pekerjaan Konsultan Pendamping Kabupaten (KP-Kab) Program Pemberdayaan Daerah dalam Mengatasi Dampak Krisis Ekonomi (PDM-DKE) Kabupaten Dompu Tahun 2000, sebagai hasil proses penunjukan langsung yang dilaksanakan sesuai dengan surat penetapan Pemimpin Proyek Nomor: 050/137/ Bappeda dengan ketentuan pada pasal-pasal berikut ini.

### **Pasal 1**

#### **Surat Perintah Kerja**

Tujuan Surat Perintah Kerja ini adalah Pihak Kedua harus melaksanakan pekerjaan sebagai Konsultan Pendamping Kabupaten Pelaksanaan Program PDM-DKE Kabupaten Dompu Tahun 2000 sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga memberikan hasil yang memuaskan bagi Pihak Pertama.

### **Pasal 2**

#### **Jenis Pekerjaan**

Pekerjaan yang dilaksanakan adalah Pekerjaan sebagai Konsultan Pendamping Kabupaten (KP-Kab) Pelaksanaan Program Pemberdayaan Daerah dalam mengatasi Dampak Krisis Ekonomi (PDM-DKE) di Kabupaten Dompu Tahun 2000, sesuai dengan Dokumen Pelelangan yang diajukan oleh Pihak Kedua.

### **Pasal 3**

#### **Tata Cara Pelaksanaan SPK**

1. Untuk melaksanakan tugas tersebut pada Pasal 1 Surat Perjanjian Kerja (Kontrak Kerja) ini, Pihak Kedua diwajibkan memenuhi persyaratan yang terdapat pada dokumen kontrak yang terdiri dari:
  - a. Surat Perjanjian Kerja;

- b. Kerangka Acuan Kerja;
  - c. Dokumen Data Teknis;
  - d. Surat Penawaran;
  - e. Rencana Kerja;
  - f. dan lain-lain.
2. Semua dokumen tersebut di atas merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisah satu dengan lainnya.

#### **Pasal 4** **Hasil Pekerjaan**

Produk dari pekerjaan-pekerjaan sesuai dengan Pasal 2 di atas berupa buku-buku laporan.

- a. Laporan Pendahuluan, merupakan laporan kemajuan pertama konsultan yang menguraikan hal-hal yang telah dilaksanakan oleh konsultan hingga bulan 1 sebanyak 10 (sepuluh) eksemplar.
- b. Laporan Kemajuan Bulanan, mengenai kegiatan program PDM-DKE di Kabupaten, yaitu
  - a. Laporan Kemajuan Bulan ke-1 berupa laporan pelaksanaan kegiatan sampai dengan bulan ke-2. Laporan ini dibuat sebanyak sepuluh eksemplar;
  - b. Laporan Kemajuan Bulan ke-2 berupa laporan pelaksanaan kegiatan sampai dengan bulan ke-3 termasuk laporan indikator dan target kinerja. Laporan ini dibuat sebanyak 10 (sepuluh) eksemplar;
  - c. Laporan Kemajuan Bulan ke-3 merupakan laporan pelaksanaan kegiatan sampai dengan bulan ke-4 termasuk laporan indikator dan target kinerja. Laporan ini dibuat sebanyak 10 (sepuluh) eksemplar;
  - d. Konsep Laporan Akhir, menguraikan sepuluh kegiatan yang telah dilaksanakan konsultan. Laporan ini dibuat sebanyak 10 (sepuluh) eksemplar;
  - e. Laporan Akhir, laporan ini dibuat sebanyak 20 (dua puluh) eksemplar;
  - f. *Eksekutif Summary*, laporan ini dibuat sebanyak 20 (dua puluh) eksemplar.

#### **Pasal 5** **Pengawasan dan Pelaksanaan Pekerjaan**

1. Pengawasan pelaksanaan pekerjaan yang disebutkan dalam Surat Perjanjian Kerja (SPK) akan dilakukan oleh Pengurus Yayasan, Konsultan Manajemen Pusat (KM-Pusat), Konsultan Monitoring Provinsi (KM-Prov), Tim Koordinasi Pengelola Program Kabupaten (TKPP-Kab)
2. Konsultan diharuskan melaksanakan pekerjaan tersebut berdasarkan perintah dan petunjuk dari Pengurus Yayasan, Konsultan Manajemen Pusat (KM-



- Pusat), Konsultan Monitoring Provinsi (KM-Prop), Tim Koordinasi Pengelola Program Kabupaten (TKPP-Kab) dalam batas-batas dokumen penawaran.
3. Pengurus bertanggung jawab untuk mempersiapkan dan menyerahkan kepada konsultan segala sesuatu yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan pada waktunya, sebelum atau selama berlangsungnya pekerjaan.

### **Pasal 6** **Harga Kontrak**

Harga kontrak tersebut pada Pasal 1 adalah sebesar Rp 150.200.000,00 (seratus lima puluh juta dua ratus ribu rupiah).

### **Pasal 7** **Prosedur Pembayaran**

1. Pembayaran dilakukan sebagai Beban Tetap melalui Bank Pemerintah yang ditunjuk.
2. Pembayaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini, dilakukan atas dasar Berita Acara Pemeriksaan prestasi kerja.

### **Pasal 8** **Cara Pembayaran**

Pembayaran harga kontrak pekerjaan sebagaimana disebutkan pada Pasal 6 Surat Perjanjian Kerja ini dilaksanakan secara bertahap sebagai berikut.

1. Uang muka 30% dari harga kontrak, yaitu:  $30\% \times \text{Rp}150.200.000,00 = \text{Rp}45.060.000,00$  (empat puluh lima juta enam puluh ribu rupiah)
2. Pembayaran dilakukan sekaligus tiga kali dari harga kontrak, yaitu
  - a. Pembayaran angsuran I (pertama) =  $50\% \times \text{Rp}150.200.000 = \text{Rp}75.100.000,00$

Pengembalian uang muka =  $50\% \times \text{Rp}45.060.000,00 = \text{Rp}22.530.000,00$   
Jumlah yang diterima =  $\text{Rp}52.570.000,00$

(lima puluh dua juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah), dibayarkan apabila kemajuan pekerjaan telah mencapai 50% dan pihak kedua telah menyerahkan buku Laporan Pendahuluan, Laporan Bulanan Pertama dan Kedua serta diterima dengan baik oleh Pihak Pertama yang dinyatakan dengan Berita Acara kemajuan Pekerjaan yang disetujui oleh Pihak Pertama.

- b. Pembayaran Angsuran II (kedua) =  $40\% \times \text{Rp}150.200.000,00 = \text{Rp}60.800.000,00$   
Pengembalian Uang Muka =  $40\% \times \text{Rp}45.060.000,00 = \text{Rp}18.024.000,00$   
Jumlah yang diterima =  $\text{Rp}42.776.000,00$   
(empat puluh dua juta enam ribu rupiah), dibayarkan apabila kemajuan pekerjaan telah mencapai 90% dan Pihak Kedua telah menyerahkan

buku Draf Laporan Akhir, serta diterima dengan baik oleh Pihak Pertama yang dinyatakan dengan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan yang disetujui oleh Pihak Pertama.

- c. Pembayaran Angsuran III =  $10\% \times \text{Rp}150.200.000,00 = \text{Rp}15.020.000,00$   
Pengembalian uang muka =  $10\% \times \text{Rp}45.060.000,00 = \text{Rp}4.506.000,00$   
Jumlah yang diterima =  $\text{Rp}10.514.000,00$   
(sepuluh juta lima ratus empat belas ribu rupiah), dibayarkan apabila kemajuan pekerjaan telah mencapai 100% dan Pihak Kedua telah menyerahkan buku *Executif Summary*, serta diterima dengan baik oleh Pihak Pertama yang dinyatakan dengan Berita Acara Kemajuan Pekerjaan yang disetujui oleh Pihak Pertama.

### **Pasal 9** **Uang Muka**

Jaminan Uang Muka:

1. Sebelum pembayaran uang muka oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dilakukan maka Pihak Kedua wajib menyerahkan kepada Pihak Pertama jaminan uang muka berupa syarat jaminan yang diterbitkan oleh Menteri Keuangan sebesar  $\text{Rp}45.060.000,00$  (empat puluh lima juta enam puluh ribu rupiah) atau 30% dari harga kontrak.
2. Jaminan uang muka tersebut pada ayat 9.1. pasal ini secara berangsur-angsur diperhitungkan dalam tahap-tahap pembayaran sebagaimana dimaksud pada Pasal 8.
3. Surat jaminan uang muka dalam ayat 9.1. pasal ini menjadi milik negara dan dapat dicairkan oleh Pihak Pertama secara langsung apabila terjadi pemutusan perjanjian antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 15 surat perjanjian ini.

### **Pasal 10** **Pajak dan Pungutan Resmi Lainnya**

Semua jenis pajak dan pungutan resmi lainnya yang berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan pada Pasal 1 di atas ditanggung oleh Pihak Kedua.

### **Pasal 11** **Jangka Waktu Pelaksanaan**

1. Seluruh pekerjaan ini harus selesai dalam jangka waktu sesuai dengan waktu 3 (tiga) bulan terhitung tanggal 5 Oktober 2000 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2000.
2. Pekerjaan yang tercantum dalam Pasal 1 surat perjanjian ini harus diselesaikan tahap demi tahap, setelah mendapat persetujuan dari Pihak Pertama.

## **Pasal 12**

### **Domisili**

Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk memilih domisili tetap dan segala yang timbul akibat Surat Perintah Kerja (SPK) ini yaitu di Kantor Pengadilan Negeri Dompu.

## **Pasal 13**

### **Keadaan Memaksa (*Force Mejeure*)**

1. Jika keadaan memaksa Pihak Kedua akan dibebaskan dari tanggung jawab atas kerugian dan keterlambatan penyelesaian pekerjaan.
2. Yang dimaksud keadaan memaksa pada ayat di atas adalah keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan Pihak Kedua untuk dapat mengatasinya maka dapat dipertimbangkan kemungkinan-kemungkinan adanya perubahan waktu pelaksanaan.
3. Yang dapat dianggap *force mejeure* antara lain, seperti
  - h. bencana alam (gempa bumi, tanah longsor, dan banjir),
  - i. kebakaran,
  - j. perang, huru-hara, pemberontakan, pemogokan dan epidemi (wabah penyakit),
  - k. tindakan pemerintah di bidang moneter yang langsung mengakibatkan kerugian luar biasa, dan
  - l. untuk kelancaran pekerjaan, penentuan keadaan memaksa dalam hal tersebut dapat diselesaikan secara musyawarah antara kedua belah pihak.

## **Pasal 14**

### **Penyelesaian Perselisihan**

1. Jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, pada dasarnya diselesaikan secara musyawarah.
2. Jika dengan jalan ayat (1) di atas gagal, maka dibentuk suatu Panitia Perwasitan (Arbitrase) yang anggotanya terdiri dari 3 (tiga) orang, yaitu
  - e. seorang wakil dari Pihak Pertama sebagai anggota,
  - f. seorang wakil dari Pihak Kedua sebagai anggota, dan
  - g. seorang Ahli sebagai Ketua pengangkatannya disetujui oleh kedua belah pihak.
3. Jika ternyata dengan jalan ayat (1) dan (2) gagal maka perselisihan ini akan diteruskan ke Pengadilan Negeri Dompu.



## **Pasal 15**

### **Pembatalan Pekerjaan**

1. Pihak Pertama berhak membatalkan pemberian tugas pekerjaan ini apabila ternyata Pihak Kedua telah menyerahkan atau melimpahkan pekerjaan pada Pihak Ketiga.
2. Apabila Pihak Kedua menurut pertimbangan Pihak Pertama ternyata dinilai tidak dapat atau tidak mampu lagi menyelenggarakan atau menyelesaikan pekerjaan tersebut maka Pihak Pertama dapat membatalkan pekerjaan tersebut.

## **Pasal 16**

### **Denda-Denda dan Sanksi-Sanksi**

Kepada Pihak Kedua akan dikenakan denda/sanksi apabila:

1. pekerjaan tidak dapat diselesaikan sesuai dengan batas waktu tersebut dalam Pasal 10;
2. dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut terbukti telah melanggar syarat-syarat yang telah ditentukan dan telah mendapat teguran secara tertulis selama tiga kali berturut-turut tapi tidak diindahkan;
3. besarnya denda untuk setiap hari keterlambatan ditetapkan 1/1000 (satu permil) dari nilai kontrak atau setinggi-tingginya 5% dari nilai kontrak;
4. semua penerimaan denda dalam hal ini seluruhnya disetor ke Kas Daerah;
5. apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan yang tercantum dalam dokumen lelang ini maka kontrak akan dibatalkan dan Pihak Kedua bersedia untuk tidak diundang untuk mengikuti segala jenis proyek selama satu tahun.

## **Pasal 17**

### **Aturan Tambahan**

1. Segala sesuatu yang terjadi atas pelaksanaan pekerjaan ini yang belum diatur dalam pasal-pasal terdahulu akan diatur kemudian secara musyawarah oleh kedua belah pihak.
2. Jika dalam Surat Perjanjian Kerja (Kontrak Kerja) dimaksud terdapat kekeliruan dan kesalahan akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

## **Pasal 18**

### **Penutup**

1. Surat perjanjian kerja ini dianggap sah dan mengikat setelah ditandatangani oleh kedua belah pihak.
2. Surat perjanjian kerja ini beserta lampiran-lampirannya merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.
3. Surat Perjanjian Kerja (Kontrak Kerja) ini dibuat dan ditandatangani di Dompu oleh kedua belah pihak pada hari, tanggal, bulan, dan tahun tersebut

di atas masing-masing dibubuhi meterai Rp6.000,00. Untuk keperluan administrasi Surat Perjanjian Kerja ini dibuat dalam rangkap sepuluh untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Pihak Kedua  
Yayasan Abdi Insani  
ttd.  
**Dr. Mahsun. M.S.**  
Direktur Eksekutif

Pihak Pertama  
Pemimpin Proyek  
ttd.  
**Drs. Imran M. Hasan**  
NIP. 610 010 289

Mengetahui  
Ketua BAPPEDA Kabupaten Dompu  
ttd.  
Drs. H.B. Thamrin Rayes  
NIP. ....

Apabila diperhatikan struktur dan substansi kontrak konsultasi di atas, tampaklah bahwa struktur dan substansi kontrak tersebut telah memenuhi persyaratan-persyaratan teoretis, namun yang masih kurang dalam kontrak di atas adalah belum dicantumkan berbagai definisi-definisi yang penting dalam kontrak. Sehingga pada masa yang akan datang definisi tersebut perlu dicantumkan.

Struktur dan substansi kontrak konsultan pendamping ini dikemukakan berikut ini.

1. Subbagian pembuka (*description of the instrument*), yang terdiri dari: (1) nama kontrak adalah Surat Perjanjian Kerja (Kontrak Kerja) Pekerjaan Konsultan Pendamping Kabupaten (KP-Kab) Proyek PDM-DKE, (2) tanggal kontrak, yaitu 5 Oktober 2000, dan (3) tempat dibuatnya perjanjian ini, adalah di Kabupaten Dompu.
2. Subbagian pencantuman identitas para pihak (*caption*). Para pihak dalam perjanjian konsultan ini adalah Drs. Imran Hasan sebagai Pimpinan Proyek dan Dr. Mahsun, M.S. sebagai Konsultan Pendamping.
3. Alasan mengadakan kontrak, yaitu untuk menjadi konsultan pendamping dalam pelaksanaan PDM-DKE.
4. Bagian Isi  
Bagian isi dari kontrak konsultan pendamping ini dimulai dari Pasal 1 sampai dengan Pasal 16. Isinya meliputi:
  - (1) surat perintah kerja,
  - (2) jenis pekerjaan,
  - (3) tata cara pelaksanaan SPK,
  - (4) hasil pekerjaan,
  - (5) pengawasan dan pelaksanaan pekerjaan,
  - (6) harga kontrak,

- (7) prosedur pembayaran,
- (8) cara pembayaran,
- (9) uang muka,
- (10) pajak dan pungutan resmi lainnya,
- (11) jangka waktu pelaksanaan,
- (12) domisili,
- (13) keadaan memaksa,
- (14) penyelesaian perselisihan,
- (15) pembatalan pekerjaan, serta
- (16) denda-denda dan sanksi.

#### 5. Bagian Penutup

Bagian penutup dalam kontrak hanya mengatur satu pasal, yaitu Pasal 18. Pasal 18 ini berisi tentang: (1) kekuatan mengikat dari kontrak, (2) SPK beserta lampirannya merupakan satu kesatuan, dan (3) penandatanganan kontrak oleh para pihak.

Para ahli hukum dan konsultan kontrak haruslah menguasai dan memahami struktur dan anatomi kontrak. Karena dengan memahami struktur dan anatomi kontrak dapat mempermudah para konsultan untuk dapat memformulasikan substansi kontrak dengan baik.

### **F. 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.

#### 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.

## Daftar Pertanyaan

1. a. Kemukakan hal-hal yang harus diperhatikan oleh para pihak yang akan mengadakan kontrak!  
b. Kemukakan pengertian standar kontrak!
2. a. Sebutkan prinsip-prinsip dalam pembuatan kontrak!  
b. Sebelum kontrak dibuat maka ada empat hal yang harus diperhatikan oleh para pihak. Sebutkan dan jelaskan!
3. a. Sebutkan pengertian tentang *memorandum of understanding*!  
b. Sebutkan ciri-ciri *memorandum of understanding*!
4. a. Sebutkan jenis-jenis negosiasi yang Anda ketahui!  
b. Sebutkan tahap-tahap dalam melakukan negosiasi!
5. a. Sebutkan tahap-tahap dalam membuat kontrak!  
b. Sebutkan struktur kontrak yang Anda ketahui!
6. Buatlah sebuah contoh kontrak jual beli antara pihak A dan B, beserta hak dan kewajiban para pihak!

# **BAB 7**

## **POLA PENYELESAIAN SENGKETA DI BIDANG KONTRAK**

### **A. BENTUK-BENTUK PENYELESAIAN SENGKETA**

Pada dasarnya setiap kontrak (perjanjian) yang dibuat para pihak harus dapat dilaksanakan dengan sukarela atau iktikad baik, namun dalam kenyataannya kontrak yang dibuatnya seringkali dilanggar. Persoalannya kini, bagaimanakah cara penyelesaian sengketa yang terjadi di antara para pihak? Pola penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu (1) melalui pengadilan, dan (2) alternatif penyelesaian sengketa.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan adalah suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak yang diselesaikan oleh pengadilan. Putusannya bersifat mengikat. Sedangkan penyelesaian sengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR) adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli (Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa). Apabila mengacu ketentuan Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 maka cara penyelesaian sengketa melalui ADR dibagi menjadi lima cara, yaitu

1. konsultasi,
2. negosiasi,
3. mediasi,
4. konsiliasi, atau
5. penilaian ahli.

Di dalam literatur juga disebutkan dua pola penyelesaian sengketa, yaitu *the binding adjudicative procedure* dan *the nonbinding adjudicative procedere*.

1. *The binding adjudicative procedure*, yaitu suatu prosedur penyelesaian sengketa yang di dalam memutuskan perkara hakim mengikat para pihak. Bentuk penyelesaian sengketa ini dapat dibagi menjadi empat macam, yaitu
  - (1) Litigasi,
  - (2) Arbitrase,
  - (3) Mediasi-Arbitrase, dan
  - (4) Hakim Partikelir.

2. *The nonbinding adjudicative procedure*, yaitu suatu proses penyelesaian sengketa yang di dalam memutuskan perkara hakim atau orang yang ditunjuk tidak mengikat para pihak. Penyelesaian sengketa dengan cara ini dibagi menjadi enam macam, yaitu
  - (1) Konsiliasi,
  - (2) Mediasi,
  - (3) *Mini-Trial*,
  - (4) *Summary Jury Trial*,
  - (5) *Neutral Expert Fact-Finding*, dan
  - (6) *Early Expert Neutral Evaluation* (Rudjiono, 1996: 3).

Kedua penyelesaian sengketa itu berbeda antara satu dengan yang lainnya. Perbedaannya terletak pada kekuatan mengikat dari putusan yang dihasilkan oleh institusi tersebut. Kalau *the binding adjudicative procedur*, putusan yang dihasilkan oleh institusi yang memutuskan perkara adalah mengikat para pihak, sedangkan dalam *the nonbinding adjudicative procedur*, putusan yang dihasilkan tidak mengikat para pihak. Artinya dengan adanya putusan itu para pihak dapat menyetujui atau menolak isi putusan tersebut. Persamaan dari kedua pola penyelesaian sengketa tersebut adalah sama-sama memberikan putusan atau pemecahan dalam suatu kasus.

Kesepuluh jenis sengketa tersebut dijelaskan dalam sub-subbab berikut ini.

## B. LITIGASI

Litigasi merupakan suatu proses gugatan, suatu sengketa *diritualisasikan* yang menggantikan sengketa sesungguhnya, yaitu para pihak dengan memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan.

Penggunaan sistem litigasi mempunyai keuntungan dan kekurangannya dalam penyelesaian suatu sengketa. Keuntungannya, yaitu

1. dalam mengambil alih keputusan dari para pihak, litigasi sekurang-kurangnya dalam batas tertentu menjamin bahwa kekuasaan tidak dapat mempengaruhi hasil dan dapat menjamin ketenteraman sosial;
2. litigasi sangat baik sekali untuk menemukan berbagai kesalahan dan masalah dalam posisi pihak lawan;
3. litigasi memberikan suatu standar bagi prosedur yang adil dan memberikan peluang yang luas kepada para pihak untuk didengar keterangannya sebelum mengambil keputusan;
4. litigasi membawa nilai-nilai masyarakat untuk penyelesaian sengketa pribadi;
5. dalam sistem litigasi para hakim menerapkan nilai-nilai masyarakat yang terkandung dalam hukum untuk menyelesaikan sengketa.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa litigasi tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi lebih dari itu juga menjamin suatu bentuk ketertiban umum, yang tertuang dalam undang-undang secara eksplisit maupun implisit. Namun



litigasi setidaknya sebagaimana terdapat di Amerika Serikat, memiliki banyak kekurangan (*drawbacks*) (Garry Goodpaster, dkk., 1995: 6). Kekurangan litigasi, yaitu

1. memaksa para pihak pada posisi yang ekstrem;
2. memerlukan pembelaan (*advocasy*) atas setiap maksud yang dapat mempengaruhi putusan;
3. litigasi benar-benar mengangkat seluruh persoalan dalam suatu perkara, apakah persoalan materi (*substantive*) atau prosedur, untuk persamaan kepentingan dan mendorong para pihak melakukan penyelidikan fakta yang ekstrem dan seringkali marginal;
4. menyita waktu dan meningkatkan biaya keuangan;
5. fakta-fakta yang dapat dibuktikan membentuk kerangka persoalan, para pihak tidak selalu mampu mengungkapkan kekhawatiran mereka yang sebenarnya;
6. litigasi tidak mengupayakan untuk memperbaiki atau memulihkan hubungan para pihak yang bersengketa;
7. litigasi tidak cocok untuk sengketa yang bersifat polisentris, yaitu sengketa yang melibatkan banyak pihak, banyak persoalan dan beberapa kemungkinan alternatif penyelesaian.

Proses litigasi mensyaratkan pembatasan sengketa dan persoalan-persoalan sehingga para hakim atau para pengambil keputusan lainnya dapat lebih siap membuat keputusan.

## C. ARBITRASE

### 1. Pengertian Arbitrase

Di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 telah dicantumkan pengertian arbitrase. Arbitrase adalah penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang berdasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh pihak yang bersengketa. Frank Alkoury dan Eduar Elkoury, mengartikan arbitrase adalah sebagai:

”Suatu proses yang mudah atau simpel yang dipilih oleh para pihak secara sukarela yang ingin agar perkaranya diputus oleh juru sita yang netral sesuai dengan pilihan mereka, di mana putusan mereka didasarkan dalil-dalil dalam perkara tersebut. Para pihak setuju sejak semula untuk menerima putusan tersebut secara final dan mengikat (dalam M. Husseyn Umar dan A. Suiani Kardono, tt: 2)

Kedua definisi arbitrase di atas terdapat perbedaan dan persamaan. Perbedaannya dapat dikaji dari unsur-unsur yang tercantum dalam kedua definisi tersebut. Unsur-unsur arbitrase yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999, yaitu

- a. penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum,
- b. berdasarkan perjanjian arbitrase,

- c. bentuk perjanjiannya tertulis, dan
- d. disepakati para pihak.

Sedangkan unsur-unsur yang tercantum dalam definisi Frank Alkoury dan Eduar Elkoury adalah sebagai berikut:

- a. proses yang mudah atau simpel,
- b. dipilih para pihak secara sukarela,
- c. diputus oleh juru sita, dan
- d. berdasarkan dalil-dalil dalam perkara tersebut.
- e. para pihak menyetujui putusan sejak semula secara final dan mengikat.

Apabila dibandingkan kedua unsur tersebut di atas tampaklah bahwa pada definisi yang pertama difokuskan pada ada atau tidak adanya perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak. Perjanjian arbitrase adalah suatu kesepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa. Perjanjian arbitrase dibuat pada sebelum dan sesudah timbulnya sengketa. Sedangkan pada definisi kedua difokuskan pada proses pelaksanaan dari lembaga arbitrase, yaitu mudah dan simpel. Proses yang mudah atau simpel adalah suatu proses yang tidak memerlukan prosedur dan syarat-syarat yang berbelit-belit dan panjang, sebagaimana yang terjadi dalam perkara litigasi.

## 2. Dasar Hukum

Pada mulanya ketentuan tentang arbitrase diatur di dalam RV dan HIR. RV atau *Burgerlijke Reglement op de Rechtsvoerding* adalah suatu ketentuan yang mengatur tentang tata cara beracara yang diberlakukan bagi golongan Eropa dan dipersamakan dengan itu. Ketentuan tentang arbitrase di dalam RV diatur dalam Pasal 615 sampai dengan Pasal 651 RV.

Ketentuan dalam RV ini sekarang tidak berlaku lagi karena tidak sesuai dengan perkembangan dunia usaha dan hukum pada umumnya. Oleh karena itu, ketentuan dalam RV ini telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Alternatif Penyelesaian Sengketa. Ada tiga pertimbangan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Alternatif Penyelesaian Sengketa, yaitu

- a. bahwa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, penyelesaian sengketa perdata, di samping dapat diajukan ke pengadilan umum juga terbuka kemungkinan melalui arbitrase penyelesaian sengketa;
- b. bahwa peraturan perundang-undangan yang kini berlaku untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase tidak sesuai dengan perkembangan dunia usaha dan hukum pada umumnya;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana yang dimaksud dalam huruf a dan b, perlu membentuk undang-undang tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 terdiri atas 11 bab dan 82 pasal. Masing-masing bab dikemukakan berikut ini:

- Bab I : Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999);
- Bab II : Alternatif penyelesaian sengketa (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999);
- Bab III : Syarat arbitrase, pengangkatan arbiter, dan hak ingkar (Pasal 7 s.d. Pasal 26 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999);
- Bab IV : Acara yang berlaku di hadapan majelis arbitrase (Pasal 27 sampai dengan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999);
- Bab V : Pendapat dan putusan arbitrase (Pasal 52 sampai dengan Pasal 58 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999);
- Bab VI : Pelaksanaan putusan arbitrase (Pasal 59 sampai dengan Pasal 69 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999);
- Bab VII : Pembatalan putusan arbitrase (Pasal 70 sampai dengan Pasal 72 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999);
- Bab VIII : Berakhir tugas arbitrase (Pasal 73 sampai dengan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999);
- Bab IX : Biaya arbitrase (Pasal 75 sampai dengan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999).

### 3. Jenis-Jenis Lembaga Arbitrase

Lembaga arbitrase dibagi dua macam, yaitu (1) arbitrase *ad hoc* dan (2) arbitrase institusional. Arbitrase *ad hoc* atau *volunter* adalah arbitrase yang ditujukan untuk kasus tertentu untuk satu kali penunjukan (M. Yahya Harahap, 1991: 150). Sedangkan arbitrase institusional (*institutional arbitration*) adalah lembaga atau badan arbitrase yang bersifat permanen (Pasal 1 ayat (2) Konvensi New York, 1958). Arbitrase institusional dibagi menjadi dua sifat, yaitu nasional dan internasional (Pasal 59 dan 65 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999). Dikatakan bersifat nasional karena pendiriannya hanya untuk kepentingan bangsa dari negara yang bersangkutan. Yang termasuk arbitrase nasional, adalah Bani (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) dan Bami (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia).

Arbitrase internasional merupakan pusat penyelesaian persengketaan antara berbagai pihak yang berbeda kewarganegaraannya (M. Yahya Harahap, 1991: 152). Yang termasuk arbitrase yang bersifat internasional, adalah (1) *The Court of Arbitration of the International Chamber of Commerce (ICC) Paris*, (2) *The London Court of International Arbitration*, (3) *Arbitration Institute Stocholm*, (4) *The American Arbitration Association*, (5) *The International Center for The Settlement of Investment Disputes (ICSID)*, dan (6) *The United Nations Commission on International Trade (UNCINTRAL)*.



#### 4. Alasan Memilih Arbitrase

Di dalam laporan Seminar Nasional Mengenai Arbitrase sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa, dicantumkan tiga alasan pemilihan institusi arbitrase, yaitu sebagai berikut:

##### a. Penyelesaian cepat

Umumnya prosedur arbitrase dicantumkan dengan batas-batas waktu penyelesaian dalam setiap tahap penyelesaian sengketa. Di negara yang sudah maju proses arbitrase hanya memerlukan waktu sekitar 60 hari. Di samping itu, keputusan arbitrase bersifat final dan mengikat (*final and binding*) sehingga tidak tersedia upaya naik banding.

##### b. Terjaga kerahasiaannya (*confidential*)

Proses pemeriksaan sengketa oleh arbiter atau majelis arbitrase dilakukan secara tertutup (Pasal 27 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999) dan tidak ada publikasi. Dengan demikian bagi pihak-pihak yang bersengketa terjaga kerahasiaannya. Para arbiter juga terikat oleh ketentuan untuk tidak mem-beritahukan materi sengketa tanpa seizin seluruh pihak yang bersengketa. Pelanggaran terhadap batasan ini maka para arbiter dianggap melampaui wewenang (*manifestly exceeded its power*) dan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat dituntut pertanggungjawaban hukumnya. Asas ini bertolak belakang dengan praktik pengadilan, karena dalam keputusan pengadilan berlaku asas terbuka untuk umum, artinya setiap putusan pengadilan harus dalam sidang terbuka.

##### c. Biaya lebih rendah

Biaya arbitrase ditentukan oleh arbiter. Biaya itu meliputi: (1) honorarium, (2) biaya saksi dan atau saksi ahli yang diperlukan dalam pemeriksaan sengketa, dan (3) biaya administrasi (Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999). Jasa pengacara tidak terlalu diperlukan dalam proses arbitrase, karena prosedur arbitrase dibuat sesederhana mungkin, tidak formal bahkan dapat dengan tata cara yang diusulkan oleh pihak-pihak yang berperkara sendiri. Di samping itu, para arbiter adalah para ahli dan praktisi di bidang yang menjadi pokok sengketa, serta memiliki reputasi tinggi sehingga diharapkan mampu memberikan putusan dengan cepat dan objektif. Secara umum dapat dikatakan bahwa biaya arbitrase lebih rendah dibanding biaya perkara melalui pengadilan (Ery Setiawan dan Ny. Yuliana, 1995).

Di samping hasil seminar tersebut, Garry Goodpaster, dkk, juga mengemukakan tujuh alasan para pihak memilih cara arbitrase dalam menyelesaikan sengketa yang timbul di antara mereka. Ketujuh alasan itu adalah

- a. kebebasan, kepercayaan, dan keamanan,
- b. keahlian (*expertise*),
- c. cepat dan hemat biaya,

- d. bersifat rahasia,
- e. kepekaan arbiter, dan
- f. pelaksanaan putusan (Garry Godpaster, dkk., 1995: 4–5).

Putusan arbitrase mudah dilaksanakan, dibandingkan dengan putusan pengadilan. Hal ini disebabkan putusan arbitrase pada umumnya bersifat final dan tidak dapat diajukan banding, kecuali atas dasar hal-hal yang sangat khusus.

## **5. Sengketa yang Dapat Diselesaikan Melalui Arbitrase**

Pada dasarnya tidak semua sengketa dapat diselesaikan melalui lembaga arbitrase. Sengketa yang dapat diputus melalui arbitrase adalah

- a. sengketa di bidang perdagangan, dan
- b. mengenai hak yang menurut hukum dan peraturan perundang-undangan dikuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa.

Sengketa yang tidak dapat diselesaikan melalui arbitrase adalah sengketa yang menurut peraturan perundang-undangan tidak dapat diadakan perdamaian (Pasal 5 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999). Apabila kita mengacu pada ketentuan ini, jelaslah bahwa sengketa yang tidak dapat diputuskan oleh lembaga arbitrase adalah sengketa yang tidak dapat diadakan perdamaian. Dengan demikian, apabila sengketa tersebut dapat diadakan perdamaian maka sengketa tersebut dapat diajukan ke lembaga arbitrase.

## **6. Bentuk Klausula Perjanjian Arbitrase**

Bentuk klausula perjanjian arbitrase diatur dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Di dalam ketentuan itu, klausula perjanjian arbitrase dibagi dua macam, yaitu

- a. *pactum de compromittendo*;
- b. akta kompromis.

Yang dimaksud dengan *pactum de compromittendo* adalah perjanjian arbitrase yang dibuat sebelum terjadinya perselisihan. *Pactum de compromittendo* ini biasa juga dikenal dengan istilah klausula arbitrase. Isi klausula arbitrase ini bahwa para pihak menyetujui suatu sengketa yang terjadi atau yang akan terjadi antara mereka untuk diselesaikan melalui arbitrase (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999). Klausula ini dibuat bersamaan dengan perjanjian pokok sehingga isinya hanya bersifat umum. Keuntungan mencantumkan klausula arbitrase dalam perjanjian pokoknya adalah apabila terjadi perselisihan maka otomatis akan diselesaikan oleh arbiter. Sedangkan kelemahannya adalah belum adanya penunjukan arbiter yang akan menangani perselisihan tersebut.

Dalam hal timbul sengketa, pemohon harus memberitahukan dengan surat tercatat, teleks, faksimili, e-mail, atau dengan buku ekspedisi kepada termohon bahwa syarat arbitrase yang diadakan antara pemohon dengan termohon berlaku (Pasal 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999).

Surat pemberitahuan untuk mengadakan arbitrase memuat dengan jelas:

- a. nama dan alamat para pihak,
- b. penunjukan kepada klausula atau perjanjian arbitrase yang berlaku,
- c. perjanjian atau masalah yang menjadi sengketa,
- d. dasar tuntutan dan jumlah dituntut, apabila ada,
- e. cara penyelesaian yang dikehendaki, dan
- f. perjanjian yang diadakan oleh para pihak tentang jumlah arbiter atau apabila tidak pernah diadakan perjanjian semacam itu, pemohon dapat mengajukan usul tentang jumlah arbiter yang dikehendaki dalam jumlah ganjil.

Yang dimaksud dengan akta kompromis adalah suatu akta yang berisi perjanjian arbitrase yang dibuat oleh para pihak setelah terjadinya sengketa. Perjanjian arbitrase ini dibuat dalam Akta Notaris (Pasal 9 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999). Keuntungan menggunakan akta kompromis ini adalah penunjukan siapa arbiter yang akan menangani perselisihan sudah jelas. Sedangkan kelemahannya adalah bila terjadi perselisihan belum tentu bisa diselesaikan melalui arbitrase. Perjanjian tertulis ini harus memuat:

- a. masalah yang dipersengketakan,
- b. nama lengkap dan tempat tinggal para pihak,
- c. nama lengkap dan tempat tinggal arbiter atau majelis arbitrase,
- d. tempat arbiter atau majelis arbitrase akan mengambil keputusan,
- e. nama lengkap sekretaris,
- f. jangka waktu penyelesaian sengketa,
- g. pernyataan kesediaan dari arbiter, dan
- h. pernyataan kesediaan dari pihak yang bersengketa untuk menanggung segala biaya yang diperlukan untuk penyelesaian sengketa melalui arbitrase (Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999).

Perjanjian tertulis yang tidak memuat hal tersebut di atas adalah batal demi hukum. Artinya perjanjian itu dari semula dianggap tidak ada. Hal-hal yang tidak menyebabkan batal perjanjian arbitrase adalah keadaan-keadaan berikut ini:

- a. meninggalnya salah satu pihak,
- b. bangkrutnya salah satu pihak,
- c. novasi,
- d. insolvensi salah satu pihak,
- e. pewarisan,
- f. berlakunya syarat-syarat hapusnya perikatan pokok,
- g. bilamana pelaksanaan perjanjian tersebut dialih tugaskan pada pihak ketiga dengan persetujuan pihak yang melakukan perjanjian arbitrase tersebut, dan
- h. berakhirnya atau batalnya perjanjian pokok (Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999).



Walaupun keadaan tersebut terjadi maka perjanjian arbitrase tidak menjadi batal. Dengan adanya perjanjian arbitrase tertulis meniadakan hak para pihak untuk mengajukan penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam perjanjiannya ke Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri wajib menolak dan tidak akan intervensi dalam suatu penyelesaian sengketa yang telah ditetapkan melalui arbitrase, kecuali ditentukan lain.

## **7. Prosedur Penyelesaian Sengketa Melalui Lembaga Arbitrase**

Prosedur penyelesaian sengketa melalui arbitrase diatur dalam Pasal 27 sampai dengan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Prinsip-prinsip atau asas-asas dalam penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase adalah sebagai berikut.

- a. Semua pemeriksaan sengketa dilakukan secara tertutup.
- b. Bahasa yang digunakan adalah bahasa Indonesia, kecuali atas persetujuan arbiter atau majelis arbitrase para pihak dapat memilih bahasa lain yang akan digunakan.
- c. Para pihak yang bersengketa mempunyai hak dan kesempatan yang sama dalam mengemukakan pendapatnya masing-masing.
- d. Para pihak yang bersengketa dapat diwakili oleh kuasanya dengan surat kuasa khusus.
- e. Pihak ketiga di luar perjanjian arbitrase dapat turut serta dan menggabungkan diri dalam proses penyelesaian sengketa melalui arbitrase. Syaratnya (1) terdapat unsur kepentingan yang terkait, (2) keturutsertaannya disepakati oleh para pihak yang bersengketa, dan (3) disetujui oleh arbiter atau majelis arbitrase.
- f. Para pihak bebas untuk menentukan acara arbitrase yang digunakan dalam pemeriksaan sengketa. Dengan syarat harus dituangkan dalam perjanjian yang tegas dan tertulis.
- g. Semua sengketa yang penyelesaiannya diserahkan kepada arbiter atau majelis arbitrase akan diperiksa dan diputuskan menurut ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999.
- h. Atas permohonan salah satu pihak, arbiter atau majelis arbitrase dapat mengambil keputusan provisional atau putusan sela lainnya untuk mengatur ketertiban jalannya pemeriksaan sengketa termasuk penetapan sita jaminan, memerintahkan penitipan barang kepada pihak ketiga, atau menjual barang yang rusak.
- i. Arbiter atau majelis arbitrase dapat memerintahkan agar setiap dokumen atau bukti disertai dengan terjemahan ke dalam bahasa yang ditetapkan oleh arbiter atau majelis arbitrase.

Prosedur pemeriksaan dalam penyelesaian sengketa melalui lembaga arbitrase adalah pemohon mengajukan permohonan pemeriksaan sengketa secara tertulis kepada arbiter atau majelis arbitrase. Pemeriksaan secara lisan dapat dilakukan apabila disetujui para pihak. Setelah menerima permohonan tersebut, langkah-langkah yang dilakukan oleh arbiter atau majelis arbitrase sebagai berikut.

- a. Dalam jangka waktu yang ditentukan oleh arbiter atau majelis arbitrase, pemohon harus menyampaikan surat tuntutannya kepada arbiter atau majelis arbitrase. Surat tuntutan itu harus memuat sekurang-kurangnya:
  - (1) nama lengkap dan tempat tinggal atau tempat kedudukan para pihak,
  - (2) uraian singkat tentang sengketa disertai dengan lampiran bukti-bukti, dan
  - (3) isi tuntutan yang jelas.
- b. Setelah menerima surat tuntutan dari pemohon, arbiter atau ketua majelis arbitrase menyampaikan suatu salinan tuntutan tersebut dengan disertai perintah bahwa termohon harus menanggapi dan memberikan jawaban secara tertulis dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak diterimanya salinan tersebut oleh termohon.
- c. Segera setelah diterimanya jawaban dari termohon atas perintah arbiter atau ketua majelis arbitrase, salinan jawaban diserahkan kepada pemohon.
- d. Arbiter atau ketua majelis arbitrase memerintahkan agar para pihak atau kuasa mereka menghadap di muka sidang arbitrase yang ditetapkan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung mulai hari dikeluarkannya perintah itu.
- e. Apabila termohon setelah lewat 14 (empat belas) hari tidak menyampaikan jawabannya, termohon akan dipanggil untuk menghadap pada sidang arbitrase berikutnya.
- f. Dalam jawabannya atau selambat-lambatnya pada sidang pertama termohon dapat mengajukan tuntutan balasan dan terhadap tuntutan balasan tersebut pemohon diberi kesempatan untuk menanggapi. Tuntutan balasan diperiksa dan diputuskan oleh arbiter atau majelis arbitrase bersama-sama dengan sengketa.
- g. Apabila pada hari yang telah ditentukan, pemohon tanpa alasan yang sah tidak dapat menghadap, sedangkan telah dipanggil secara patut, surat tuntutannya dinyatakan gugur, dan oleh arbiter atau majelis arbitrase dianggap selesai. Begitu juga sebaliknya, termohon tanpa alasan yang sah tidak datang menghadap sedangkan termohon telah dipanggil secara patut, arbiter atau majelis arbitrase segera melakukan pemanggilan sekali.
- h. Paling lama 10 (sepuluh) hari setelah pemanggilan kedua diterima termohon dan tanpa alasan sah termohon juga tidak datang menghadap di muka persidangan, pemeriksaan akan diteruskan tanpa hadirnya termohon dan tuntutan pemohon dikabulkan seluruhnya, kecuali jika tuntutan tidak beralasan atau tidak berdasarkan hukum.

- i. Dalam hal para pihak datang menghadap pada hari yang telah ditetapkan, arbiter atau majelis arbitrase terlebih dahulu mengusahakan perdamaian antara pihak yang bersengketa.
- j. Apabila usaha perdamaian tercapai, maka arbiter atau majelis arbitrase membuat akta perdamaian yang final dan mengikat para pihak dan memerintahkan para pihak untuk memenuhi ketentuan perdamaian tersebut.
- k. Pemeriksaan terhadap pokok sengketa dilanjutkan apabila perdamaian tidak tercapai.
- l. Para pihak diberi kesempatan terakhir kali untuk menjelaskan secara tertulis pendirian masing-masing serta mengajukan bukti yang dianggap perlu untuk menguatkan pendiriannya dalam jangka waktu yang ditetapkan oleh arbiter dan majelis arbitrase.
- m. Arbiter atau majelis arbitrase berhak meminta kepada para pihak untuk mengajukan penjelasan tambahan secara tertulis, dokumen atau bukti lainnya yang dianggap perlu dalam jangka waktu yang ditentukan oleh majelis arbitrase.
- n. Sebelum ada jawaban tertulis dari termohon, pemohon dapat mencabut surat permohonan untuk menyelesaikan sengketa melalui arbitrase.
- o. Dalam hal sudah ada jawaban dari termohon, perubahan atau penambahan surat tuntutan hanya diperoleh dengan persetujuan termohon dan sepanjang perubahan atau penambahan itu menyangkut hal-hal yang bersifat fakta saja dan tidak menyangkut dasar-dasar hukum yang menjadi dasar permohonan.

Pemeriksaan atas sengketa harus diselesaikan dalam waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari sejak arbiter atau majelis arbitrase terbentuk. Jangka waktu itu dapat diperpanjang, asal ada persetujuan para pihak dan diperlukan. Supaya dapat mengambil keputusan dengan adil dan patut maka arbiter atau majelis arbitrase, mempunyai kewenangan untuk:

- a. menentukan tempat arbitrase, kecuali ditentukan oleh para pihak;
  - b. mendengar keterangan saksi atau mengadakan pertemuan yang dianggap perlu pada empat tertentu di luar tempat arbitrase diadakan;
  - c. pemeriksaan saksi dan saksi ahli di hadapan arbiter atau majelis arbitrase;
  - d. mengadakan pemeriksaan setempat atas barang yang dipersengketakan.
- Keempat kewenangan harus dapat dijalankan dengan baik oleh para arbiter atau majelis arbitrase.

## **8. Pendapat dan Putusan Arbitrase**

Selain kewenangan untuk menyelesaikan sengketa arbitrase, arbiter atau majelis arbitrase dapat juga diminta oleh para pihak untuk memohon pendapat yang mengikat dari lembaga arbitrase atas hubungan tertentu dari suatu perjanjian. Pendapat yang mengikat ini tidak dapat dilakukan perlawanan melalui upaya hukum apa pun. Pendapat atau putusan lembaga arbitrase itu harus dituangkan dalam putusan arbitrase.



Putusan arbitrase harus memuat hal-hal berikut ini.

- a. Kepala putusan yang berbunyi: "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
- b. Nama singkat sengketa.
- c. Uraian singkat sengketa.
- d. Pendirian para pihak.
- e. Nama lengkap dan alamat arbiter.
- f. Pertimbangan dan kesimpulan arbiter atau majelis arbitrase mengenai keseluruhan sengketa.
- g. Pendapat tiap-tiap arbitrase dalam hal terdapat perbedaan pendapat dalam majelis arbitrase.
- h. Amar putusan.
- i. Tempat dan tanggal putusan.
- j. Tanda tangan arbiter atau majelis arbitrase.

Apabila putusan arbitrase tidak ditandatangani oleh seorang arbiter dengan alasan sakit atau meninggal dunia tidak mempengaruhi kekuatan berlakunya putusan. Alasan tentang tidak adanya tanda tangan harus dicantumkan dalam putusan. Di samping itu, dalam putusan ditetapkan jangka waktu dilaksanakan putusan tersebut. Apabila pemeriksaan sengketa telah selesai, pemeriksaan segera ditutup dan ditetapkan hari sidang untuk mengucapkan putusan arbitrase.

Arbiter atau majelis arbitrase mengambil putusan berdasarkan ketentuan hukum atau berdasarkan keadilan dan kepatutan. Putusan diucapkan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah pemeriksaan ditutup.

Dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah putusan diterima. Para pihak dapat mengajukan permohonan kepada arbiter atau majelis arbitrase untuk melakukan koreksi terhadap kekeliruan administratif dan atau menambah atau mengurangi sesuatu tuntutan putusan.

## **9. Pelaksanaan Putusan Arbitrase**

Ada dua sifat lembaga arbitrase, yaitu nasional dan internasional. Dengan adanya perbedaan sifat antara arbitrase nasional dan internasional maka akan berbeda pula prosedur yang ditempuh oleh pemohon dalam pelaksanaan putusan lembaga arbitrase.

Prosedur pelaksanaan putusan arbitrase nasional dikemukakan berikut ini.

- a. Dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan diucapkan, lembar asli atau salinan autentik putusan arbitrase diserahkan dan didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya kepada panitera pengadilan negeri.
- b. Lembar asli atau salinan putusan dilakukan pencatatan dan penandatanganan pada bagian akhir atau dipinggir putusan oleh panitera pengadilan negeri, yang merupakan akta pendaftaran.
- c. Arbiter atau kuasanya wajib menyerahkan putusan dan lembar asli pengangkatan sebagai arbiter atau salinan autentiknya kepada panitera pengadilan negeri.

Apabila ketiga hal itu tidak dipenuhinya berakibat putusan arbitrase tidak dapat dilaksanakan. Sedangkan semua biaya yang berhubungan dengan pembuatan akta kekuatan bersifat final, (2) mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan (3) mengikat para pihak.

Apabila para pihak tidak dapat melaksanakan putusan arbitrase secara sukarela maka pelaksanaan putusan ditentukan sebagai berikut.

- a. Putusan dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa.
- b. Perintah dimaksud diberikan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah permohonan eksekusi didaftarkan kepada panitera pengadilan negeri.
- c. Ketua Pengadilan Negeri sebelum memberikan perintah, memeriksa terlebih dahulu apakah putusan arbitrase memenuhi ketentuan Pasal 4 dan Pasal 5, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.
- d. Dalam hal putusan arbitrase tidak memenuhi ketentuan, Ketua Pengadilan Negeri menolak permohonan pelaksanaan eksekusi dan terhadap putusan Ketua Pengadilan Negeri tersebut tidak terbuka upaya hukum apa pun.
- e. Ketua Pengadilan Negeri tidak memeriksa alasan atau pertimbangan dari putusan arbitrase.
- f. Perintah Ketua Pengadilan Negeri ditulis pada lembaran asli dan salinan autentik putusan arbitrase yang dikeluarkan.
- g. Putusan arbitrase yang telah dibubuhi perintah Ketua Pengadilan Negeri dilaksanakan sesuai ketentuan putusan dalam perkara perdata yang keputusannya telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Pasal 62 sampai dengan Pasal 64 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999).

Prinsip-prinsip dalam pelaksanaan arbitrase internasional dikemukakan berikut ini. Yang berwenang menangani masalah pengakuan dan pelaksanaan putusan Arbitrase Internasional adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Putusan Arbitrase Internasional hanya diakui serta dapat dilaksanakan di wilayah hukum Republik Indonesia, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut.

- a. Putusan Arbitrase Internasional dijatuhkan oleh arbiter atau majelis arbitrase di suatu negara yang dengan negara Indonesia terkait pada perjanjian, baik secara bilateral maupun multilateral, mengenai pengakuan dan pelaksanaan putusan Arbitrase Internasional.
- b. Putusan Arbitrase Internasional sebagaimana dimaksud dalam huruf a terbatas pada putusan yang menurut ketentuan hukum Indonesia termasuk dalam ruang lingkup hukum perdagangan.
- c. Putusan Arbitrase Internasional hanya dapat dilaksanakan di Indonesia terbatas pada putusan yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum.
- d. Putusan Arbitrase Internasional dapat dilaksanakan di Indonesia setelah memperoleh eksekutor dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

- e. Putusan Arbitrase Internasional sebagaimana dimaksud dalam huruf a yang menyangkut Negara Republik Indonesia sebagai salah satu pihak dalam sengketa, hanya dapat dilaksanakan setelah memperoleh eksekutor dari Mahkamah Agung Republik Indonesia yang selanjutnya dilimpahkan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat (Pasal 65 sampai dengan Pasal 66 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999).

Prosedur pelaksanaan putusan Arbitrase Internasional dikemukakan berikut ini. Permohonan pelaksanaan putusan Arbitrase Internasional dilakukan setelah putusan tersebut diserahkan dan didaftarkan oleh arbiter atau kuasanya kepada panitia Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Penyampaian berkas permohonan pelaksanaan putusan arbitrase harus disertai dengan:

- a. lembar asli atau salinan autentik putusan Arbitrase Internasional dilakukan setelah putusan tersebut diserahkan dan didaftarkan oleh arbiter atau kuasa kepada panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- b. lembar asli atau salinan autentik perjanjian yang menjadi dasar putusan Arbitrase Internasional sesuai ketentuan perihal autentifikasi dokumen asing, dan naskah terjemahan resminya dalam bahasa Indonesia;
- c. keterangan dari perwakilan diplomatik Republik Indonesia di negara tempat putusan Arbitrase Internasional tersebut ditetapkan, yang menyatakan bahwa negara pemohon terkait pada perjanjian, baik secara bilateral maupun multilateral dengan negara Republik Indonesia perihal pengakuan dan pelaksanaan putusan Arbitrase Internasional.

Berdasarkan permohonan pelaksanaan putusan Arbitrase Internasional dan hasil kajiannya maka Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dapat menetapkan dan memutuskan, dua kemungkinan berikut ini, yaitu

- a. dapat melaksanakan putusan Arbitrase Internasional di Indonesia, karena telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Putusan ini tidak dapat diajukan banding atau kasasi;
- b. menolak untuk mengakui dan melaksanakan suatu putusan Arbitrase Internasional.

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menolak putusan Arbitrase Internasional tersebut maka pemohon atau termohon dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung RI. Selanjutnya Mahkamah Agung mempertimbangkan serta memutuskan setiap pengajuan kasasi dalam jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari setelah permohonan kasasi tersebut diterima oleh Mahkamah Agung. Putusan Mahkamah Agung tidak dapat diajukan upaya perlawanan. Setelah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberikan pemeriksaan eksekusi maka pelaksanaan selanjutnya dilimpahkan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang secara relatif berwenang melaksanakannya. Sita eksekusi dapat dilakukan atas harta kekayaan serta barang milik termohon eksekusi. Tata cara penyitaan serta melaksanakan putusan mengikuti tata cara sebagaimana ditentukan dalam hukum acara perdata.



## **10. Pembatalan Putusan Arbitrase**

Pada dasarnya putusan arbitrase dapat dimintakan pembatalan kepada Pengadilan Negeri. Putusan arbitrase yang dapat dimintakan pembatalan, apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut.

- a. Surat atau dokumen yang diajukan dalam pemeriksaan, setelah putusan diajukan diakui palsu atau dinyatakan palsu.
- b. Setelah putusan diambil ditemukan dokumen yang bersifat menentukan, yang disembunyikan oleh pihak lawan.
- c. Putusan diambil dari hasil tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam pemeriksaan sengketa.

Permohonan pembatalan putusan arbitrase harus diajukan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak hari penyerahan dan pendaftaran putusan arbitrase kepada panitera Pengadilan Negeri. Putusan atas permohonan pembatalan ditetapkan oleh ketua pengadilan negeri dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan diterima dari Panitera Pengadilan Negeri. Putusan permohonan pembatalan ada dua kemungkinan, yaitu ditolak atau dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Apabila putusan pembatalan itu dikabulkan maka Ketua Pengadilan Negeri menentukan lebih lanjut akibat pembatalan seluruhnya atau sebagian putusan arbitrase. Terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut, pemohon atau termohon dapat mengajukan permohonan banding ke Mahkamah Agung yang memutuskan dalam tingkat pertama dan terakhir. Mahkamah Agung mempertimbangkan serta memutuskan permohonan banding dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah permohonan banding tersebut diterima oleh Mahkamah Agung.

## **11. Berakhirnya Tugas Arbiter**

Berakhirnya tugas arbiter diatur dalam Pasal 73 sampai dengan Pasal 74 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Tugas Arbiter berakhir karena:

- a. putusan mengenai sengketa telah diambil,
- b. jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian arbitrase atau sesudah diperpanjang oleh pihak telah lampau, atau
- c. para pihak sepakat untuk menarik kembali penunjukan arbiter.

Meninggalnya salah satu pihak tidak mengakibatkan tugas yang telah diberikan kepada arbiter berakhir.

## **D. MEDIASI-ARBITRASE (MED-ARB)**

Salah satu variasi dari mediasi adalah suatu prosedur di mana sengketa pertama kali diselesaikan dengan mediasi dan berikutnya bilamana perlu terhadap isi isu yang tidak terselesaikan dilakukan melalui arbitrase. Bila mediasi gagal menyelesaikan sengketa itu, mediator akan memberi saran kepada para pihak hasil apa yang kira-kira akan diperoleh bila kasus tersebut diselesaikan melalui

arbitrase, tetapi mediator tidak diperkenankan menjadi arbiter dalam sengketa tersebut. Para pihak sebelumnya harus telah menyetujui bahwa bila mereka tidak dapat menyelesaikan sengketa mereka melalui mediasi, mereka akan menyerahkan sengketanya kepada orang lain atau suatu panel untuk suatu arbitrase yang mengikat.

## **E. HAKIM PARTIKELIR (*PRIVATE JUDGES*)**

Pemeriksaan isu-isu tertentu atau keseluruhan sengketa di depan hakim partikelir, wasit atau magister, harus dengan suatu penunjukan, atas dasar persetujuan para pihak. Hakim partikelir, wasit, mendengar dan menentukan sebagian atau seluruh isu dalam suatu gugatan perdata. Setelah persidangan secara partikelir, wasit atau hakim partikelir akan menyerahkan penemuan-penemuan fakta dan kesimpulan hukumnya secara tertulis kepada pengadilan yang menunjuknya. Ini semua mewakili pertimbangan/putusan dari pengadilan yang ditunjuk, yang tidak sama dengan putusan arbitrase, di situ hak-hak untuk melakukan upaya hukum sepenuhnya dapat dilaksanakan. Prosedur ini menyediakan keluwesan waktu dan pemilihan pembuat keputusan.

Prosedur ini juga memperbolehkan para pihak untuk menentukan apakah akan menerapkan ketentuan pembuktian dan prosedur beracara, dan apakah akan merekam seluruh acara. Tidak sama dengan seorang arbiter, seorang hakim partikelir disyaratkan menerapkan hukum substantif sebagaimana apabila sengketa itu dilitigasikan.

## **F. KONSILIASI**

Salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah *konsiliasi*. Konsiliasi diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Pasal 33 ayat (1) Piagam PBB, dan *The International Chamber of Commerce (ICC)*.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian konsiliasi. Konsiliasi adalah suatu usaha untuk mempertemukan keinginan pihak yang berselisih untuk mencapai persetujuan dan menyelesaikan perselisihan tersebut. Sedangkan menurut Oppenheim, konsiliasi adalah

”Suatu proses penyelesaian sengketa dengan menyerahkannya kepada suatu komisi orang-orang yang bertugas menguraikan/menjelaskan fakta-fakta dan (biasanya setelah mendengar para pihak dan mengupayakan agar mereka mencapai suatu kesepakatan), membuat usulan-usulan suatu penyelesaian, namun keputusan tersebut tidak mengikat” (dalam Huala Adolf dan A. Chanderawulan, 1995: 186).

Inti konsiliasi dalam definisi di atas adalah penyelesaian sengketa kepada sebuah komisi dan keputusan yang dibuat oleh komisi tersebut tidak mengikat para pihak. Artinya bahwa para pihak dapat menyetujui atau menolak isi keputusan tersebut.

Model konsiliasi yang berkembang di Amerika agak berbeda dengan yang berkembang di Jepang atau Korea Selatan. Sistem konsiliasi di Amerika merupakan tahap awal dari proses mediasi, dengan acuan penerapan: apabila terhadap seseorang diajukan proses mediasi, dan kedudukannya sebagai Responden maka pada tahap yang demikian berarti telah diperoleh penyelesaian tanpa melanjutkan pembicaraan, karena pihak Responden dengan kemauan baik (*good-will*) bersedia menerima apa yang dikemukakan pihak *claimant*. Lain halnya konsiliasi yang dikembangkan di Jepang atau Korea. Konsiliasi diletakkan dalam suatu koneksitas dengan mediasi dan arbitrase (mediasi-konsiliasi-arbitrase). Proses penyelesaiannya dilakukan secara bertahap; derajat permusuhan yang dapat terjadi sebagai hasil dari litigasi.

## **G. MEDIASI**

### **1. Pengertian Mediasi**

Di dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan bahwa mediasi adalah pengikutsertaan pihak ketiga dalam proses penyelesaian sengketa. Dalam proses itu pihak ketiga bertindak sebagai penasihat.

Steven Rosenberg, Esq. mengartikan mediasi sebagai:

*Method of Dispute Resolution that is voluntary, confidential generally, and cooperative* (Steven Rosenberg, 200: 6). Yang secara bebas diartikan bahwa mediasi adalah metode penyelesaian masalah yang dilakukan secara sukarela, rahasia, dan biasanya kooperatif, tidak ada unsur paksaan.

Jay Folberg mengartikan mediasi sebagai:

"Proses negosiasi yang dibantu secara netral dalam upaya mencapai konsensus dan penyelesaian sengketa." (Jay Folberg, 2000: 1)

Apabila diperhatikan kedua definisi di atas, ada lima unsur yang tercantum dalam pengertian mediasi, yaitu

- a. proses negosiasi,
- b. metode penyelesaian masalah,
- c. dilakukan secara sukarela,
- d. dilakukan secara netral,
- e. rahasia,
- f. kooperatif,
- g. tidak ada unsur paksaan, dan
- h. mencapai konsensus.

Pada dasarnya tujuan mediasi adalah untuk konsensus para pihak tentang konflik yang timbul di antara para pihak.

### **2. Tujuan dan Manfaat Mediasi**

Tujuan mediasi adalah tidak untuk menghakimi salah atau benar namun lebih memberikan kesempatan kepada para pihak untuk:

- a. menemukan jalan keluar dan pembaruan perasaan,



- b. melenyapkan kesalahpahaman,
- c. menentukan kepentingan yang pokok,
- d. menemukan bidang-bidang yang mungkin dapat persetujuan, dan
- e. menyatukan bidang-bidang tersebut menjadi solusi yang disusun sendiri oleh para pihak (Rudjiono, 1996).

Jay Folberg dan Steven Rosenberg mengemukakan manfaat mediasi, yaitu

- a. kontrol terhadap para pihak,
- b. kerahasiaan,
- c. murah,
- d. cepat,
- e. fleksibel,
- f. peningkatan hubungan,
- g. penyelesaian masalah lebih kreatif,
- h. mengurangi hambatan komunikasi (menjadi pendengar yang aktif-bahasa netral),
- i. menyelesaikan sengketa bagian demi bagian (membagi-bagi masalah),
- j. berfokus pada pemecahan masalah (membentuk kembali),
- k. asumsi-asumsi pertanyaan (penelaahan),
- l. perubahan persepsi (mendidik),
- m. menyadari dengan diplomatis atas harapan yang tidak riil (agen kenyataan),
- n. membedakan jabatan dan kepentingan (bagaimana dan mengapa),
- o. memenuhi kebutuhan semua orang yang terlibat (penawaran berdasarkan kepentingan),
- p. menyelenggarakan pertemuan terpisah (mengadakan rapat),
- q. memaksimalkan pilihan (memperluas alternatif), dan
- r. membantu pihak terkait mengemban tanggung jawab dan menerima konsekuensinya (pemberdayaan diri sendiri) (Jay Folberg, 2000: 1; Steven Rosenberg, 2000: 6).

Dari berbagai manfaat yang dipaparkan di atas maka manfaat yang paling esensi dari mediasi adalah murah, cepat, dan komunikasi di antara para pihak. Karena mediasi ini difokuskan untuk menyelesaikan persoalan secara damai.

### **3. Proses Mediasi**

Untuk memperoleh hasil yang optimal dari kegiatan mediasi ini maka diperlukan sebuah proses yang teratur dan terencana. Prosesnya adalah sebagai berikut.

- a. Pendahuluan dan membuat kontrak/menciptakan struktur dan kepercayaan (membuat agenda dan menyetujui aturan dasar).
- b. Mencari fakta-fakta dan mengisolasi permasalahan (apa yang penting dan mengapa memisahkan orang dari jabatannya).
- c. Menciptakan pilihan dan alternatif (mencari dan mengumpulkan, menemukan, memisahkan orang dari jabatannya).

- d. Negosiasi dan membuat keputusan (berfokus kepada kepentingan, menyetujui prinsip-prinsip).
- e. Klarifikasi/menyusun rencana (satu prosedur teks).
- f. Tinjauan hukum/proses (apabila perlu).
- g. Penerapan/tinjauan dan revisi (mungkin tidak melibatkan penengah) (Jay Folberg, 2000: 1).

Steven Rosenberg, Ezq. mengemukakan proses mediasi sebagai berikut.

- a. Membawa mereka ke meja perundingan (dari sudut pandang peserta) dengan proses sebagai berikut.
  - 1) kelebihan-kelebihan kepada pihak oposisi, apabila adanya komunikasi yang baik,
  - 2) ajak teman mediator,
  - 3) ajak teman penasihat hukum,
  - 4) menggunakan provider,
  - 5) menggunakan *quiche*,
  - 6) digunakan sedini mungkin, dan
  - 7) jangan memulai tanpa kuasa.

- b. Uraian model mediasi

Model mediasi dapat dibagi menjadi tiga macam, yaitu

- 1) model komersial,
- 2) interpersonal (Hukum Keluarga), dan
- 3) hibrida (surat keputusan Hakim).

- d. Peran-peran

- 1) peserta,
- 2) pengacara (konsultan), dan
- 3) mediator:
  - a) pemberian kuasa dan penguatan versus efisiensi dan perlindungan,
  - b) menyediakan struktur sebagai penyelenggara pertemuan yang adil,
  - c) membuat batasan-batasan,
  - d) pendengar yang efektif,
  - e) moderator/fasilitator,
  - f) menyampaikan informasi (pembawa pesan),
  - g) penilai konflik,
  - h) analisis dan penjelasan permasalahan dan pilihan,
  - i) pembentukan ulang kerangka,
  - j) konsultan negosiasi,
  - k) pendidik untuk proses negosiasi kolaboratif,
  - l) mencari alternatif dan mengembangkan sumber,
  - m) orang kepercayaan/konfidan,
  - n) pengujian realita,

- o) kejahatan advokat,
- p) katalis,
- q) membantu para pihak untuk memperoleh penyelesaian, dan
- r) bukan seorang hakim/arbitrator.

e. Tahapan proses mediasi

1) Penyusunan kontrak/struktur

Tujuan penyusunan kontrak adalah sebagai berikut.

- a) Menjalin hubungan, dengan cara: (1) menggunakan isyarat mata dan bahasa tubuh, (2) memberikan perhatian penuh, (3) anggapan yang penuh empati, dan (4) berikan waktu yang seimbang.
- b) Menjelaskan proses. Hal-hal yang dijelaskan meliputi: (1) peranan dan tujuannya, (2) sukarela, (3) kerahasiaan, (4) ketidakberpihakan, (5) sesi gabungan, dan (6) mengadakan rapat, dan lain-lain.
- c) Mengukur kesesuaian pihak-pihak untuk mediasi.

Hal-hal yang dipersoalkan dalam mengukur kesesuaian dan kemungkinan mediasi adalah (1) mengapa pihak-pihak melakukan mediasi, (2) apakah mereka terdorong untuk menyelesaikan konflik, (3) apakah mereka ingin mencapai resolusi yang dapat diterima masing-masing pihak, (4) apakah mereka memiliki informasi yang diperlukan untuk melakukan negosiasi yang cerdas, dan (5) apakah mereka memiliki kemampuan personel untuk melakukan negosiasi secara efektif dengan pihak lain.

d) Menentukan aturan dasar

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam menentukan aturan dasar.

1) Pernyataan pembuka mediator. Tujuannya adalah

- (a) menjalin hubungan,
- (b) mengukur tingkat mediabilitas,
- (c) menjelaskan proses,
- (d) mendiskusikan aturan dasar.

2) Keharusan, yaitu

- (a) penyimpangan,
- (b) kendala waktu,
- (c) sukarela,
- (d) kerahasiaan,
- (e) peran mediator, dan
- (f) prosedur.

3) Membuat keputusan: atas dasar apa, atau menurut kriteria apa, keputusan harus dibuat/kemungkinan dasar-dasar pengambilan keputusan. Dasar-dasar pengambilan adalah berdasarkan:

- (a) hukum dan prinsip dasar,
- (b) keadilan,



- (c) kebutuhan dan kepentingan,
  - (d) hubungan,
  - (e) kesepakatan sebelumnya,
  - (f) kriteria personel, dan
  - (g) realitas praktis dan ekonomis.
- 2) Pengembangan isu
- a) Pernyataan pembukaan para pihak, yaitu
    - (1) mengumpulkan informasi,
    - (2) menentukan kepentingan,
    - (3) menentukan isu,
    - (4) meyakinkan pihak lain dengan menyajikan informasi, dan
    - (5) transisi dari komunikasi dengan mediator sampai komunikasi langsung antarpihak.
  - b) Menyusun agenda: agenda memungkinkan mediator melangkah ke depan.
- 3) Pembahasan konflik
- a) Dapat merupakan tahapan yang paling sulit.
  - b) Apabila mediator menghindari tahapan ini dapat berakibat:
    - (1) kehilangan inti permasalahan,
    - (2) kehilangan kesempatan untuk mencapai solusi yang saling menguntungkan,
    - (3) telaah "pola",
    - (4) menjajaki isu dan mengumpulkan data,
    - (5) mulai mengatasi isu seringkali lebih produktif daripada mulai dengan pembelaan. Dalam membahas isu, kita sering memecahkan masalahnya,
    - (6) memberi fasilitas untuk melakukan komunikasi negosiasi.
  - c) Pertanyaan terbuka.
  - d) Pernyataan ulang terhadap pesan dan memberikan pengakuan terhadap pesan.
  - e) Mencari informasi mengenai isu dan kepentingan.
  - f) Bahasa yang netral.
  - g) Mencatat komentar konsiliator.
  - h) Rangkuman.
- 4) Penyelesaian konflik (mencari solusi)
- a) Meninjau ulang kepentingan.
  - b) Menentukan pilihan.
  - c) Mengevaluasi pilihan-pilihan.
  - d) Memilih dan memodifikasi pilihan.
  - e) Solusi yang kreatif.
- 5) Penutup
- a) Membuat draf perjanjian tertulis.
  - b) Tinjauan ulang terhadap masalah teknis (hukum).
  - c) Penjelasan pembeli.

Apabila diperhatikan proses tersebut, tampaklah bahwa proses itu sangat panjang, sehingga memerlukan waktu yang lama dalam penyelesaian suatu kasus. Namun, apabila kita meringkasnya maka proses tersebut sangat singkat. Prosesnya cukup pengembangan *issue*, pembahasan sengketa, penyelesaian konflik, dan kesimpulan.

## **H. MINI-TRIAL**

Persidangan/pemeriksaan mini merupakan suatu negosiasi terstruktur yang biasanya berbentuk suatu pertukaran informasi yang tidak mengikat. Hal ini dilakukan di hadapan suatu panel yang terdiri dari para pihak dan kadang-kadang seorang penasihat netral yang melaksanakan berbagai fungsi. Setelah persidangan mini, para wakil pihak-pihak dapat bertanya kepada penasihat netral mengenai suatu pendapat seperti pada hasil persidangan pada umumnya. Bilamana kasus tidak terselesaikan, para pihak bebas untuk memulai lagi dengan proses penyelesaian sengketa yang lain, termasuk litigasi. Biasanya disepakati bahwa keseluruhan proses akan dilakukan secara konfidensial.

## **I. SUMMARY JURY TRIAL**

*Summary jury trial* adalah suatu persidangan *jury* secara *summir* yang terdiri dari presentasi singkat para pengacara tentang suatu kasus perdata. Hal itu dilakukan kepada para juri (dipilih dengan menggunakan cara yang sama sebagaimana diperlakukan dalam persidangan formal), yang dimohon untuk memberikan keputusan yang tidak mengikat (*advisory*). Ini merupakan kombinasi dari argumentasi pembukaan dan penutupan dengan suatu ulasan tentang pembuktian persidangan yang diharapkan.

Prosedur ini yang secara khas berlangsung satu hari, dirancang untuk persidangan perkara perdata yang kompleks yang dapat berlangsung selama seminggu bahkan sebulan. Wakil para pihak dengan kewenangan untuk menyelesaikan kasus biasanya diminta untuk menghadiri persidangan itu. Setelah putusan yang tidak mengikat itu dinyatakan, para pihak dan penasihat diberikan kesempatan untuk menanyai juri mengenai keputusan mereka. Negosiasi-negosiasi penyelesaian diharapkan berlangsung setelah itu.

## **J. NEUTRAL EXPERT FACT-FINDING**

*Neutral expert fact-finding* adalah penunjukan seorang ahli yang netral oleh para pihak untuk membuat penemuan fakta-fakta yang mengikat ataupun tidak, atau bahkan membuat pengarahannya materi tersebut secara mengikat. Penunjukan ini dilakukan sebelum memulai litigasi.

Bilamana suatu sengketa sudah benar-benar dalam litigasi, ahli yang netral yang ditunjuk oleh pengadilan ataupun oleh pihak-pihak dapat mengarahkan para

pihak untuk melakukan reevaluasi estimasi apa kiranya yang akan mereka peroleh dan dalam menjembatani/memperpendek perbedaan-perbedaan di antara mereka.


### **K. EARLY NEUTRAL EVALUATION**

Program ini bertujuan untuk mengurangi biaya-biaya serta hambatan-hambatan dalam melakukan proses litigasi. Di dalam program ini, seorang praktisi hukum yang handal, netral, berpengalaman, membantu para pihak dan penasihat, sebelum pemeriksaan pendahuluan, menganalisis isu-isu kritis yang dipertengorkan, kebutuhan mereka dalam pemeriksaan pendahuluan, kekuatan dan kelemahan relatif mereka, nilai keseluruhan dari kasus tersebut. Sang penilai secara jujur memberikan penilaian terhadap hal-hal itu dan membantu pihak yang bersengketa menyusun sendiri suatu rencana untuk berbagai informasi dan atau memimpin pemeriksaan pendahuluan yang bertujuan mengarahkan negosiasi yang serius sesegera mungkin.

## **Daftar Pertanyaan**

1. a. Sebutkan bentuk-bentuk penyelesaian sengketa yang Anda ketahui!  
b. Sebutkan cara-cara penyelesaian sengketa melalui ADR!
2. a. Kemukakan perbedaan antara *the binding adjudicative procedure* dengan *the nonbinding adjudicative procedure*!  
b. Kemukakan pula persamaan antara *the binding adjudicative procedure* dengan *the nonbinding adjudicative procedure*!
3. Kemukakan kekurangan dan kelebihan dalam penyelesaian konflik melalui litigasi (pengadilan)!
4. a. Kemukakan pengertian arbitrase!  
b. Sebutkan dan jelaskan alasan-alasan memilih arbitrase!
5. a. Sebutkan sengketa yang dapat diselesaikan melalui lembaga arbitrase!  
b. Sebutkan klausula dalam perjanjian arbitrase!
6. a. Sebutkan prinsip-prinsip dalam penyelesaian sengketa melalui arbitrase!  
b. Sebutkan macam-macam lembaga arbitrase!
7. a. Siapa yang berwenang untuk memeriksa perkara arbitrase?  
b. Kapan berakhirnya tugas arbiter?
8. a. Kemukakan perbedaan antara konsiliasi dengan mediasi!  
b. Kemukakan tujuan dan manfaat mediasi!





# **BAB 8 BERAKHIRNYA KONTRAK**

## **A. CARA 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 bisa berarti segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh kedua pihak, bisa jual beli, utang piutang, sewa-menyewa, dan lain-lain.

Di dalam Rancangan Undang-Undang Kontrak telah ditentukan tentang berakhirnya kontrak. Pengakhiran kontrak dalam rancangan itu diatur dalam Pasal 7.3.1 sampai dengan Pasal 7.3.5. Ada lima hal yang diatur dalam pasal tersebut, yaitu

1. hak untuk mengakhiri kontrak,
2. pemberitahuan pengakhiran,
3. ketidakpelaksanaan yang sudah diantisipasi,
4. jaminan yang memadai dari ketidakpelaksanaan tersebut, dan
5. pengaruh dari pengakhiran secara umum.

Hak untuk mengakhiri kontrak diatur dalam Pasal 7.3.1. yang berbunyi: "Suatu pihak dapat mengakhiri kontrak tersebut di mana kegagalan untuk melaksanakan suatu kewajiban sesuai dengan kontrak tersebut mencapai pada tingkat ketidakpelaksanaan yang mendasar (Pasal 7.3.1 ayat (1))."

Hal-hal yang harus dipertimbangkan untuk menentukan kegagalan dalam melaksanakan suatu kewajiban pada tingkat ketidakpelaksanaan yang mendasar, yaitu

1. ketidakpelaksanaan tersebut pada prinsipnya telah menghilangkan hak dari pihak yang dirugikan untuk mengharapkan apa yang menjadi haknya sesuai dengan kontrak tersebut, kecuali pihak lainnya tidak menduga atau tidak dapat menduga atau tidak dapat menduga secara layak hasil semacam itu;
2. kesesuaian yang sangat ketat dengan kewajiban yang tidak dilaksanakan adalah penting sesuai dengan kontrak tersebut;
3. ketidakpelaksanaan tersebut telah dilakukan secara sengaja atau karena kecerobohan;

4. ketidakpelaksanaan tersebut memberikan kepada pihak yang dirugikan alasan untuk percaya bahwa pihak tersebut tidak dapat menyandarkan diri pada pelaksanaan di masa yang akan datang dari pihak lainnya;
5. pihak yang tidak dapat melaksanakan tersebut akan menderita kerugian yang tidak proporsional sebagai persiapan dari pelaksanaan apabila kontrak diakhiri (Pasal 7.3.1 Rancangan Undang-Undang Kontrak).

Setiap kontrak yang akan diakhiri oleh salah satu pihak maka ia harus memberitahukannya kepada pihak lainnya (Pasal 7.3.2 Rancangan Undang-Undang Kontrak).

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional juga diatur secara rinci tentang berakhirnya perjanjian internasional. Ada delapan cara berakhirnya perjanjian internasional, yaitu

1. terdapat kesepakatan para pihak melalui prosedur yang ditetapkan dalam perjanjian;
2. tujuan perjanjian telah tercapai;
3. terdapat perubahan mendasar yang mempengaruhi pelaksanaan perjanjian;
4. salah satu pihak tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan perjanjian;
5. dibuat suatu perjanjian baru yang menggantikan perjanjian lama;
6. muncul norma-norma baru dalam hukum internasional;
7. objek perjanjian hilang;
8. terdapat hal-hal yang merugikan kepentingan nasional (Pasal 18 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional).

Di samping kedelapan cara berakhirnya perjanjian internasional tersebut, di dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 ditentukan berakhirnya perjanjian sebelum jangka waktunya. Di dalam pasal itu disebutkan bahwa: "Perjanjian internasional berakhir sebelum waktunya, berdasarkan kesepakatan para pihak, tidak mempengaruhi penyelesaian setiap pengaturan yang menjadi bagian perjanjian dan belum dilaksanakan secara penuh pada saat berakhirnya perjanjian tersebut." Pasal ini memberikan perlindungan kepada negara peminjam atau pihak swasta bahwa perjanjian yang berakhir sebelum waktunya tidak mempengaruhi dalam penyelesaian setiap pengaturan yang menjadi bagian perjanjian dan belum dilaksanakan.

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).

Kesepuluh cara berakhirnya perikatan tersebut tidak disebutkan, mana perikatan yang berakhir karena perjanjian dan undang-undang. Sebab untuk mengklasifikasinya 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.

Kedua belas cara tersebut, disajikan dalam subbab berikut ini.

## **B. 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. Orang yang Berwenang dan Berhak untuk Melakukan Pembayaran**

Orang yang dapat melakukan pembayaran utang, adalah

- a. debitur yang berkepentingan langsung,
  - b. penjamin atau *borgtocher*,
  - c. orang ketiga yang bertindak atas nama debitur.
- Orang yang berhak menerima pembayaran, yaitu
- a. kreditur,
  - b. orang yang menerima kuasa dari kreditur,
  - c. orang yang telah ditunjuk oleh hakim, dan
  - d. orang-orang yang berhak menurut undang-undang (Pasal 1385 KUH Perdata).

Pertanyaannya sekarang adalah bagaimanakah jika debitur melakukan pembayaran kepada orang yang tidak berwenang? Pertanyaan ini dijawab oleh Pasal 1387 BW, yaitu (1) pembayaran dianggap tidak sah, (2) pembayaran dapat dibatalkan, dan (3) pembayaran bisa dianggap sah dan berharga jika debitur dapat membuktikan bahwa pembayaran terhadap yang tak berwenang tadi benar-benar telah menolong dan membawa manfaat bagi kreditur.

## **3. 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."

Pada dasarnya yang menjadi objek pembayaran dalam Pasal 1389 KUH Perdata tergantung dari sifat dan isi perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Contoh, A meminjam uang pada B sebesar Rp1.000.000,00 dan berjanji akan membayar pada tanggal 15 Januari 1996 maka yang harus dibayar oleh A adalah utangnya sebesar Rp1.000.000,00 bukan dalam bentuk lainnya. Utang itu harus dibayar secara kontan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1390 KUH Perdata yang berbunyi: "Seorang debitur tidak dapat memaksa kreditur untuk menerima pembayaran dengan angsuran, meskipun utang itu dapat dibagi-bagi." Ketentuan Pasal 1390 KUH Perdata itu tidak memperhatikan secara saksama ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUH Perdata, yang memberikan kebebasan kepada individu untuk membuat perjanjian dengan siapa pun. Karena pada saat ini dengan berkembangnya lembaga perbankan, dimungkinkan pembayaran dilakukan secara angsuran disertai bunga. Suatu contoh, A telah meminjam uang di bank

sebesar Rp5.000.000,00. Di dalam perjanjian ditentukan bahwa A harus membayar pokok pinjaman beserta bunganya setiap bulannya sebesar Rp167.500,00 selama 60 bulan. Ini berarti bahwa yang harus dibayar oleh A adalah utangnya yang ada pada bank, yang berupa pinjaman ditambah bunganya. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa objek pembayaran tergantung dari sifat dan isi dari perjanjian.

#### **4. Tempat Pembayaran Dilakukan**

Tempat pembayaran dilakukan ditentukan dalam Pasal 1393 KUH Perdata. Pada dasarnya, tempat pembayaran dilakukan adalah di tempat yang telah ditetapkan dalam perjanjian, antara kreditur dan debitur. Akan tetapi, apabila kedua belah pihak tidak menentukan secara tegas tempat pembayaran maka pembayaran dapat dilakukan di tempat-tempat sebagai berikut.

- a. Tempat barang berada sewaktu perjanjian dibuat. Contohnya, A telah membeli sebidang tanah seluas 1,50 ha pada B. Tanah itu terletak di Kecamatan Narmada maka tempat pembayarannya dilakukan di Kecamatan Narmada;
- b. Tempat tinggal kreditur, dengan syarat kreditur harus secara terus-menerus berdiam dan bertempat tinggal di tempat tersebut. Contohnya, A telah membeli benda bergerak, seperti mobil kepada B. Di dalam perjanjian antara A dan B tidak ditentukan tempat pembayarannya maka pembayaran itu dapat dilakukan di tempat tinggal kreditur;
- c. Tempat tinggal debitur.

Tempat pembayaran itu bersifat fakultatif, artinya bahwa pihak debitur dan kreditur dapat memilih salah satu dari tiga tempat itu untuk melakukan pembayaran utang.

#### **5. 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.

#### **6. Subrogasi**

Subrogasi diatur 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 diperuntukkan melunasi utang debitur;
- c. 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 Rp300.000,00. 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.

## **C. NOVASI**

### **1. Pengertian Novasi**

Novasi diatur dalam Pasal 1413 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1424 KUH Perdata. Novasi (pembaruan 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, dititikberatkan 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:

- a. adanya perjanjian baru,
- b. adanya subjek yang baru,
- c. adanya hak dan kewajiban, dan
- d. adanya prestasi.

## **2. Macam Novasi**

Di dalam Pasal 1413 KUH Perdata, novasi dibedakan menjadi tiga macam, yaitu (1) novasi objektif, (2) novasi subjektif yang pasif, dan (3) novasi subjektif yang aktif.

Novasi objektif, yaitu suatu perjanjian yang dibuat antara debitur dan kreditur, di mana perjanjian lama dihapuskan. Ini berkaitan dengan objek perjanjian. Contohnya, A telah membeli kain baju pada B seharga Rp200.000,00, tetapi harga barang itu baru dibayar Rp100.000,00. Ini berarti bahwa A masih berutang pada B sebesar Rp100.000,00. Akan tetapi, A membeli kain baju yang lain seharga Rp200.000,00 dan harga tersebut belum dibayarnya. Kemudian antara A dan B membuat perjanjian, yang isinya bahwa utang A sebanyak Rp400.000,00 termasuk utang lamanya.

Novasi subjektif yang pasif, yaitu perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, namun debiturnya diganti oleh debitur yang baru, sehingga debitur lama dibebaskan. Inti dari novasi subjektif yang pasif adalah penggantian debitur lama dengan debitur baru. Contohnya, A berutang pada B. Namun, dalam pelaksanaan pembayaran utangnya A diganti oleh C sebagai debitur baru, sehingga yang berutang akhirnya adalah C kepada B.

Novasi subjektif yang aktif, yaitu penggantian kreditur, di mana kreditur lama dibebaskan dari kontrak, dan kemudian muncul kreditur baru dengan debitur lama. Inti novasi ini adalah penggantian kreditur. Contohnya, si Ani berutang pada Mina. Namun di dalam pelaksanaan perjanjian ini kedudukan si Mina yang tadinya sebagai kreditur kini diganti oleh si Ali sebagai kreditur. Sehingga perjanjian utang piutang itu tadinya terjadi antara si Ani (debitur) dengan si Ali (kreditur).

### **3. Orang Yang Cakap Melakukan Novasi**

Pada dasarnya, orang yang cakap melakukan novasi, baik objektif maupun subjektif adalah orang-orang yang sudah dewasa atau sudah kawin. Ukuran kedewasaan adalah sudah berumur 21 tahun. Orang yang tidak cakap melakukan novasi adalah orang yang di bawah umur, di bawah pengampuan, atau istri. Istri dalam melakukan novasi harus didampingi oleh suaminya. Namun, dalam perkembangannya istri dapat melakukan novasi secara mandiri (SEMA No. 3 Tahun 1963 jo. Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974). Kehendak untuk melakukan novasi harus dilakukan dengan sebuah akta. Ketentuan ini tidak bersifat memaksa, oleh karena untuk novasi subjektif yang pasif tidak perlu bantuan debitur (Pasal 1415 KUH Perdata).

### **4. 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.

## **D. KOMPENSASI**

### **1. Pengertian Kompensasi**

Kompensasi atau perjumpaan utang diatur dalam Pasal 1425 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1435 KUH Perdata. Yang diartikan dengan kompensasi, adalah penghapusan masing-masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih 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.

### **2. Cara Terjadinya Kompensasi**

Cara terjadinya kompensasi dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu (1) demi hukum, dan (2) atas permintaan kedua belah pihak (Pasal 1426 KUH Perdata; Pasal 1431 KUH Perdata).

Perjumpaan utang demi hukum atau *ipso jure compensatur* adalah suatu perjumpaan utang yang terjadi tanpa adanya pemberitahuan dan permintaan dari pihak debitur dan kreditur. Ada dua kelemahan kompensasi yang terjadi demi hukum, yaitu

- a. akan mengakibatkan terjadinya hal-hal yang menegangkan antara pihak-pihak yang berkepentingan;
- b. adanya larangan kompensasi yang tercantum dalam Pasal 1429 KUH Perdata.

Ada tiga larangan kompensasi, yaitu (1) dituntutnya pengembalian suatu barang yang secara berlawanan dengan hukum, yaitu merampas dari pemilikinya, (2) dituntutnya pengembalian barang sesuatu yang ditiptikan atau dipinjamkan, dan (3) terhadap suatu utang yang bersumber dari tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tidak dapat disita (Pasal 1429 KUH Perdata).

Pada kompensasi dengan sendirinya saling perhitungan yang menghapuskan/meniadakan masing-masing pihak, sesuai dengan besar kecilnya tagihan yang ada pada masing-masing pihak. Misalnya, A telah menyewakan rumah kepada B seharga Rp300.000,00/tahun. B baru menyerahkan uang sewa sebesar Rp150.000,00 untuk enam bulan pertama, dan B berjanji menyerahkan sisanya pada bulan ketujuh pada A. Akan tetapi, pada saat bulan kedua A sangat membutuhkan uang untuk menyekolahkan anaknya, dan A meminjam uang pada B sebesar Rp150.000,00. Ini berarti bahwa demi hukum terjadi kompensasi antara A dan B, walaupun B seharusnya menyerahkan sisa sewa rumah pada bulan ketujuh.

Kompensasi kontraktual adalah suatu bentuk kompensasi yang terjadi atas dasar permintaan dan persetujuan antara pihak debitur dan kreditur (Pasal 1431 KUH Perdata).

Pada dasarnya semua utang piutang yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dapat dilakukan kompensasi kontraktual. Namun, ada beberapa pengecualian, yaitu sebagai berikut.

- a. Jika utang-utang dari kedua belah pihak tidak dapat dibayar di tempat yang sama maka utang itu tidak dapat dikompensasi, selain penggantian biaya pengiriman (Pasal 1432 KUH Perdata).
- b. Kompensasi tidak dapat dilakukan atas kerugian hak yang diperoleh pihak ketiga (Pasal 1434 ayat (1) KUH Perdata).
- c. Seorang debitur yang kemudian menjadi kreditur pula, setelah pihak ketiga menyita barang yang harus dibayarkan, tidak dapat menggunakan kompensasi atas kerugian penyita (Pasal 1434 ayat (2) KUH Perdata).

Ketiga hal itu tidak dapat dilakukan kompensasi kontraktual karena cara memperolehnya bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.



## E. PERCAMPURAN UTANG

Percampuran utang diatur dalam Pasal 1436 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1437 KUH Perdata. Di dalam NBW (BW Baru) negeri Belanda, percampuran utang diatur dalam Pasal 1472 NBW. Percampuran utang adalah percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan sebagai kreditur menjadi satu (Pasal 1436 KUH Perdata). Ada dua cara terjadinya percampuran utang, yaitu

1. dengan jalan penerusan hak dengan alas hak umum. Misalnya, si kreditur meninggal dunia dan meninggalkan satu-satunya ahli waris, yaitu debitur. Ini berarti bahwa dengan meninggalnya kreditur maka kedudukan debitur menjadi kreditur;
2. dengan jalan penerusan hak di bawah alas hak khusus, misalnya pada jual beli atau *legaat*.

Pada umumnya percampuran utang terjadi pada bentuk-bentuk debitur menjadi ahli waris dari kreditur.

## F. 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 perutangannya. Ada dua cara terjadinya pembebasan utang, yaitu (1) cuma-cuma, dan (2) prestasi dari pihak debitur. Pembebasan utang dengan cuma-cuma harus dipandang sebagai penghadiah (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.

## G. KEBATALAN ATAU PEMBATALAN KONTRAK

### 1. Pengertiannya

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 pengampuan;
- 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.

Di samping ketiga cacat kehendak itu, dalam doktrin dikenal cacat kehendak keempat, yaitu penyalahgunaan keadaan (*undue influence*).

Pada mulanya ajaran penyalahgunaan keadaan timbul di Inggris pada abad ke-15 dan 16. Hal ini disebabkan dalam hukum Inggris hanya dikenal paksaan fisik, sedangkan paksaan moral tidak diatur dalam *Common Law*. Untuk melengkapi hal itu maka dalam *equity* diciptakan doktrin atau ajaran *undue influence* tersebut. *Undue influence* didasarkan pada penyalahgunaan keadaan ekonomis dan psikologis salah satu pihak. Penyalahgunaan keadaan ekonomis adalah penyalahgunaan keadaan oleh salah satu pihak, terutama ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah. Dengan demikian, si ekonomi lemah tidak mempunyai kekuasaan yang berimbang untuk saling tawar-menawar antara keduanya.

## 2. Macam Kebatalan

Kebatalan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu (1) kebatalan mutlak dan (2) kebatalan relatif. Kebatalan mutlak adalah suatu kebatalan yang tidak perlu dituntut secara tegas. Kebatalan mutlak terjadi karena (1) cacat bentuknya, (2) perjanjian itu dilarang undang-undang, (3) bertentangan dengan kesusilaan, dan (4) bertentangan dengan ketertiban umum. Contoh kebatalan mutlak, dikemukakan berikut ini.

- a. Perjanjian yang harus dibuat dengan bentuk tertentu, ternyata bentuk itu tidak dipenuhi.
- b. Perjanjian yang bersifat formil, misalnya hibah yang harus dibuat dengan akta notaris.
- c. Perjanjian perburuhan harus tertulis.
- d. Perjanjian kawin harus dibuat dengan akta notaris (Pasal 147 KUH Perdata).

Kebatalan relatif adalah suatu kebatalan yang dituntut secara tegas, dan biasanya diajukan oleh salah satu pihak. Misalnya wakil dari orang yang tidak

wenang melakukan perbuatan hukum atau orang yang terhadapnya dilakukan kekerasan atau penipuan atau orang yang berada dalam kekhilafan. Contoh kebatalan relatif, dikemukakan berikut ini.

- a. Perjanjian yang diancam dengan *actio pauliana*, yaitu perjanjian yang menimbulkan kerugian pihak kreditur maka kreditur dapat meminta kebatalan/pembatalan yang dibuat dengan debitur yang merugikan kreditur.
- b. Perjanjian yang hanya berlaku bagi Pihak I dan II, tetapi tidak berlaku bagi kreditur.
- c. Perjanjian jual beli antara suami istri, kalau merugikan kreditur dapat dimintakan pembatalan.
- d. Perjanjian penghadiahan antara suami istri, kalau merugikan kreditur dapat dimintakan pembatalan.

### 3. Akibat Kebatalan

Akibat kebatalan kontrak dapat dilihat dari dua aspek, yaitu (1) orang-orang yang tidak wenang melakukan perbuatan hukum, dan (2) cacat kehendak. Akibat kebatalan perikatan bagi orang-orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah pulihnya barang-barang dan orang-orang yang bersangkutan, seperti sebelum perikatan dibuat (Pasal 1451 KUH Perdata). Dengan pengertian, bahwa segala sesuatu yang telah diberikan atau dibayar kepada orang yang tidak berwenang hanya dapat dituntut kembali bila:

- a. barang yang bersangkutan masih berada di tangan orang yang tidak berwenang lagi;
- b. orang yang tidak berwenang itu telah mendapat keuntungan dari apa yang telah diberikan atau dibayar;
- c. apa yang dinikmati telah dipakai bagi kepentingannya.

Akibat kebatalan karena cacat kehendak, yaitu pulihnya barang-barang dan orang-orang yang bersangkutan seperti dalam keadaan semula (Pasal 1452 KUH Perdata).

### 4. Jangka Waktu Pembatalan Perjanjian

Undang-undang tidak membatasi jangka waktu tuntutan pembatalan perjanjian secara khusus. Namun, dalam undang-undang ditentukan jangka waktu yang pendek, yaitu lima tahun (Pasal 1454 KUH Perdata). Jangka waktu itu mulai berlaku bagi:

- a. orang yang belum dewasa, sejak hari kedewasaannya;
- b. pengampuan, sejak hari pencabutan pengampuan;
- c. paksaan, sejak hari paksaan berhenti;
- d. penipuan, sejak hari diketahuinya penipuan;
- e. pembayaran tak terutang, sejak debitur mengetahui bahwa ia tidak mempunyai utang pada kreditur; dan



- f. tuntutan pembatalan perikatan menjadi gugur, apabila perikatan itu dikuatkan secara tegas atau secara diam-diam oleh orang-orang tersebut di atas (Pasal 1456 KUH Perdata).

## **H. 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.

## **I. 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.

Berikut ini disajikan berbagai substansi kontrak yang mencantumkan jangka waktu berakhirnya kontrak.

1. Perjanjian kredit antara BRI dengan nasabah.

Perjanjian ini merupakan perjanjian kredit antara BRI dengan nasabah. Besarnya pinjaman yang diterima oleh nasabah sebanyak Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah). Bunga per tahun sebesar 18%. Besarnya angsuran setiap bulan yang harus diangsur oleh nasabah sebanyak Rp442.800,00 (empat ratus empat puluh dua ribu delapan ratus rupiah). Jangka waktu kredit selama 36 bulan dan dimulai bulan November 2000 sampai dengan bulan Oktober 2004. Pada dasarnya, BRI Cabang Mataram memberikan kelonggaran kepada nasabah tentang jangka waktu pinjaman, yaitu selama 60 bulan. Jangka waktu itu tergantung pada nasabah. Semakin lama jangka waktu kredit maka semakin kecil angsurannya, tetapi semakin pendek jangka waktunya, semakin besar angsurannya. Nasabah tinggal memilih waktu yang pendek atau lama.

2. Perjanjian kredit pemilikan rumah antara BTN Cabang Mataram dengan nasabah.

Jangka waktu kontrak selama 20 tahun dan mulai membayar angsuran bulan Maret 1989 dan berakhir nantinya pada bulan Maret 2009. Pertimbangan para nasabah memilih jangka waktu pembayaran kredit yang lebih lama adalah didasarkan pada besar atau kecil pembayaran angsuran yang harus

dilakukan oleh nasabah. Jangka waktu kredit yang lama ini, pada saat perjanjian dibuat penghasilan nasabah pada waktu itu sangat kecil. Karena untuk mendapatkan pinjaman kredit, penghasilan nasabah minimal Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah). Apabila nasabah membayar angsuran sebesar Rp30.000,00/bulan maka nasabah masih dapat membiayai kebutuhan hidupnya.

3. Perjanjian sewa penggunaan fasilitas dan pelayanan jasa pelabuhan penyeberangan Kayangan.

Perjanjian ini merupakan perjanjian yang dibuat antara PT Angkutan Sungai Danau dan Penyeberangan (Persero), Cabang Kayangan, Jalan Pelabuhan Kayangan, Lombok NTB, Indonesia dengan PT Newmont Nusa Tenggara (PT NNT), Jalan Pendidikan Nomor 64, Mataram, Lombok NTB, Indonesia. Isi perjanjian meliputi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan umum, dasar-dasar pelaksanaan perjanjian, ruang lingkup perjanjian, pembayaran, jangka waktu perjanjian, kewajiban para pihak, pembatalan dan sanksi, berakhirnya perjanjian, penyelesaian perselisihan, tempat kedudukan, fasilitas lainnya, dan lainnya. Ruang lingkup perjanjian meliputi sewa perairan/kolam pelabuhan, sewa tanah, biaya pas masuk penumpang, biaya pas petugas operasional dan ABK, biaya pas masuk dan parkir kendaraan. Besarnya sewa penggunaan fasilitas tersebut selama setahun sebanyak Rp300.054.000,00 (tiga ratus juta lima puluh empat ribu rupiah). Jangka waktu perjanjian selama 12 bulan, yang dimulai dari tanggal 1 Agustus 2000 sampai dengan 31 Juli 2001. Perjanjian tersebut kini telah berakhir, dan pihak PT Newmont Nusa Tenggara tidak memperpanjang perjanjian tersebut, karena perusahaan ini telah menyewa lokasi yang lainnya.

Dari uraian di atas, jelaslah bahwa jangka waktu berakhirnya kontrak tidak ada yang sama antara satu dengan yang lainnya. Ada jangka waktu kontraknya singkat dan ada juga jangka kontraknya panjang. Penentuan jangka waktunya tergantung kepada kemauan para pihak. Apabila kita meminjam kredit maka semakin lama waktu peminjaman, semakin kecil angsuran yang harus dibayar. Akan tetapi, semakin singkat jangka waktu yang diperjanjikan maka semakin besar angsuran kredit yang harus dibayar oleh nasabah.

## **J. DILAKSANAKAN OBJEK PERJANJIAN**

Pada dasarnya objek perjanjian adalah sama dengan prestasi. Prestasi itu terdiri dari melakukan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Di dalam perjanjian timbal balik, seperti jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, dan lain-lain telah ditentukan objek perjanjian. Misalnya, dalam perjanjian jual beli tanah, yang menjadi objek perjanjian adalah barang dan harga. Pihak penjual tanah berkewajiban untuk menyerahkan tanah secara riil dan menyerahkan surat-surat tanah tersebut, begitu juga pembeli tanah berkewajiban untuk menyerahkan uang harga tanah tersebut. Sedangkan hak dari penjual tanah

adalah menerima uang harga tanah dan hak dari pihak pembeli menerima tanah beserta surat-surat yang menyertainya.

Dengan telah dilaksanakan objek perjanjian maka perjanjian antara penjual dan pembeli telah berakhir, baik secara diam-diam maupun secara tegas. Contoh lainnya, dalam perjanjian jasa dokter, di mana dokter memeriksa pasien dan menyerahkan resep kepada pasien, dan pasien membayar jasa dokter. Sejak terjadi pembayaran jasa dokter oleh pasien, pada saat itulah perjanjian itu telah berakhir.

## **K. KESEPAKATAN KEDUA BELAH PIHAK**

Kesepakatan kedua belah pihak merupakan salah satu cara berakhirnya kontrak, di mana kedua belah pihak telah sepakat untuk menghentikan kontrak yang telah ditutup antara keduanya. Motivasi mereka untuk menyepakati berakhirnya kontrak tersebut adalah berbeda-beda antara satu dengan lainnya. Ada yang menyepakatinya didasarkan pada nilai-nilai kemanusiaan dan ada juga yang menyepakati karena bisnis. Pertimbangan karena bisnis adalah didasarkan pada untung rugi. Apabila salah satu pihak merasa rugi untuk melaksanakan substansi kontrak tersebut, salah satu meminta kepada pihak lainnya untuk mengakhiri kontrak tersebut dan pihak lainnya akan menyetujuinya.

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai kontrak yang dibuat oleh para pihak, ditemukan pasal-pasal yang mengatur tentang berakhirnya perjanjian berdasarkan atas kesepakatan kedua belah pihak. Pasal-pasal yang berkaitan dengan hal itu, dapat dilihat pada Pasal 22 Kontrak Karya antara Pemerintah Indonesia dan PT Newmont Nusa Tenggara. Pasal 22 ayat (1) Kontrak Karya itu berbunyi: "Selama jangka waktu persetujuan ini, setelah mempergunakan segenap kesungguhan yang wajar di dalam usahanya untuk melaksanakan kegiatan-kegiatannya berdasarkan persetujuan ini, apabila menurut pendapat perusahaan bahwa pengusahaan tidak dapat dikerjakan, perusahaan akan berkonsultasi dengan Menteri dan kemudian dapat menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada Menteri untuk mengakhiri perjanjian ini, dan untuk dibebaskan dari kewajiban-kewajibannya. Pemberitahuan tersebut harus disertai dengan data dan keterangan tentang kegiatan perusahaan berdasarkan perjanjian ini yang akan meliputi, tetapi tidak terbatas pada dokumen-dokumen, peta-peta, rencana-rencana, lembaran-lembaran kerja, dan lain-lain data dan keterangan teknis. Dengan penegasan tentang perjanjian tentang pengakhiran itu oleh Menteri atau dalam waktu 6 (enam) bulan setelah dikirimkannya pemberitahuan tertulis oleh perusahaan, mana yang terlebih dahulu, perjanjian ini dengan sendirinya akan berakhir dan perusahaan akan dibebaskan dari kewajiban-kewajibannya berdasarkan perjanjian ini, kecuali mengenai hal-hal yang secara khusus diatur selanjutnya dalam pasal ini.



Pengakhiran ini disebabkan karena perusahaan tidak dapat mengerjakan usahanya dengan baik, sehingga PT Newmont Nusa Tenggara dapat meminta kepada Pemerintah Indonesia untuk mengakhiri kontrak tersebut. Tentunya pengakhiran tersebut, harus disetujui oleh Pemerintah Indonesia. Ada empat periode dalam pengakhiran kontrak berdasarkan kesepakatan ini, yaitu sebagai berikut.

1. Periode penyelidikan umum atau eksplorasi, yaitu periode untuk melakukan penyelidikan atau eksplorasi terhadap potensi sumber daya tambang yang terdapat di Batu Hijau, Nusa Tenggara Barat.
2. Periode studi kelayakan (*feasibility studies*), yaitu tahap untuk menilai layak atau tidaknya potensi sumber daya tambang yang akan dikelola oleh perusahaan.
3. Periode konstruksi, yaitu periode untuk membangun infrastruktur untuk menunjang pelaksanaan kegiatan tambang.
4. Periode operasi, yaitu suatu periode perusahaan telah melaksanakan kegiatan tambang untuk dikelola menjadi konsentrat. Konsentrat inilah yang akan dipasarkan atau dijual oleh perusahaan.

Masing-masing periode para pihak dapat menyepakati untuk mengakhiri kontrak karya yang dibuat oleh para pihak. Para pihaknya adalah Pemerintah Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh Menteri Pertambangan dan Energi dan PT Newmont Nusa Tenggara. Pengakhiran kontrak ini didasarkan nilai-nilai ekonomis dari objek perjanjian. Apabila objeknya tidak mempunyai nilai ekonomis yang tinggi maka salah satu pihak, terutama PT Newmont Nusa Tenggara akan mengajukan permohonan kepada Pemerintah Indonesia untuk mengakhiri kontrak tersebut, walaupun jangka waktu kontrak belum berakhir.

#### **L. PEMUTUSAN KONTRAK SECARA SEPIHAK**

Pada dasarnya kontrak harus dilaksanakan oleh para pihak berdasarkan itikad baik, namun dalam kenyataannya sering kali salah satu pihak tidak melaksanakan substansi kontrak, walaupun mereka telah diberikan somasi sebanyak tiga kali berturut-turut. Karena salah satu pihak lalai melaksanakan prestasinya maka pihak yang lainnya dengan sangat terpaksa memutuskan kontrak itu secara sepihak. Pemutusan kontrak secara sepihak merupakan salah satu cara untuk mengakhiri kontrak yang dibuat oleh para pihak. Artinya pihak kreditur menghentikan berlakunya kontrak yang dibuat dengan debitur, walaupun jangka waktunya belum berakhir. Ini disebabkan debitur tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya.

Di dalam praktik pembuatan kontrak yang dibuat oleh para pihak, banyak ditemui substansi kontrak yang telah mencantumkan berakhirnya kontrak berdasarkan pemutusan kontrak oleh salah satu pihak. Berbagai isi kontrak tersebut, disajikan berikut ini.

1. Surat perjanjian pelaksanaan pengadaan bahan operasional pendidikan (bahan kimia) Universitas Mataram tahun anggaran 1999/2000 antara Pemimpin Proyek Universitas Mataram dengan PT Matra Magita.

Pemutusan perjanjian secara sepihak diatur dalam Pasal 20 Surat Perjanjian Pelaksanaan Pengadaan Bahan Operasional Pendidikan (bahan kimia). Pasal 20 berbunyi: "Pihak Pertama berhak memutuskan perjanjian secara sepihak, dengan pemberitahuan 7 (tujuh) hari sebelumnya setelah melakukan peringatan/teguran tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut kepada Pihak Kedua." Adapun yang dijadikan alasan pemutusan perjanjian secara sepihak oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah sebagai berikut.

- a. Dalam waktu 1 (satu) bulan terhitung tanggal surat perjanjian ini tidak atau belum mulai melaksanakan pekerjaan pemborongan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 surat perjanjian ini.
- b. Dalam waktu 1 (satu) bulan berturut-turut tidak melanjutkan pekerjaan pemborongan yang telah dimulainya.
- c. Secara langsung atau tidak langsung dengan sengaja memperlambat penyelesaian pekerjaan ini.
- d. Memberikan keterangan tidak benar yang merugikan atau dapat merugikan Pihak Pertama sehubungan dengan pekerjaan pemborongan ini.
- e. Jika pekerjaan pemborongan ini dilaksanakan oleh Pihak Kedua tidak sesuai dengan jadwal waktu (*time schedule*) yang dibuat oleh Pihak Kedua dan telah disetujui oleh Pihak Pertama.
- f. Telah dikenakan denda keterlambatan sebesar 5% dari harga borongan.

Alasan-alasan pemutusan kontrak secara sepihak yang dilakukan oleh Pihak Pertama, bukanlah kumulatif, tetapi apabila salah satu alasan tersebut tidak dipenuhi oleh Pihak Kedua maka sudah dianggap cukup oleh Pihak Pertama untuk melakukan pemutusan kontrak secara sepihak kepada Pihak Kedua. Apabila pemutusan kontrak secara sepihak terjadi maka Pihak Pertama dapat menunjuk pemborong lain atas kehendak dan berdasarkan pilihan sendiri untuk menyelesaikan pemborongan tersebut. Pihak Kedua berkewajiban untuk menyerahkan kepada Pihak Pertama segala arsip, gambar-gambar, perhitungan, dan keterangan-keterangan lainnya yang berhubungan dengan perjanjian ini. Persoalannya kini, bagaimana dengan jaminan pelaksanaan dan jaminan uang muka yang telah disetorkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama? Pada dasarnya, jaminan pelaksanaan dan uang muka akan dikembalikan kepada Pihak Kedua, dengan syarat harus memperhitungkan prestasi yang telah dilaksanakan oleh Pihak Kedua.

2. Perjanjian kerja sama penanaman tembakau.

Perjanjiannya dibuat antara PT BAT Indonesia Tbk. (Pihak Pertama) dengan petani tembakau (Pihak Kedua). Objek perjanjiannya adalah pemberian bantuan modal kerja guna membiayai pengelolaan penanaman tembakau.

Perjanjian ini terdiri atas 12 pasal. Pasal yang berkaitan dengan pemutusan kontrak secara sepihak diatur dalam Pasal 9 Perjanjian Kerja Sama Penanaman Tembaku. Di dalam pasal itu ditentukan bahwa Pihak Pertama dapat mengakhiri perjanjian ini setiap waktu tanpa mengindahkan sesuatu jangka waktu, apabila terjadi salah satu atau lebih hal-hal sebagai berikut.

- a. Pihak Kedua tidak atau belum menggunakan panjar biaya operasional setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak tanggal berlaku efektifnya perjanjian ini.
- b. Pihak Kedua memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar kepada Pihak Pertama.
- c. Pihak Kedua ternyata sebelum perjanjian ini ditandatangani telah memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank atau pemberi uang pinjaman atau bantuan lainnya tanpa pemberitahuan hal tersebut kepada Pihak Pertama.
- d. Pihak Kedua ternyata setelah perjanjian ini ditandatangani memperoleh fasilitas kredit atau pinjaman dari bank atau pemberi pinjaman atau bantuan lainnya tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.
- e. Pihak Kedua menggunakan panjar biaya operasional berdasarkan perjanjian ini tidak sesuai dengan penggunaannya.
- f. Pihak Kedua tidak melakukan pembayaran kembali atas panjar biaya operasional yang telah diterima beserta biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban lainnya terhadap Pihak Pertama yang timbul berdasarkan perjanjian ini pada waktu ditentukan dalam perjanjian ini.
- g. Pihak Kedua menanggung utang pihak ketiga tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama.
- h. Pihak Kedua meninggalkan tempat/kedudukan tanpa seizin Pihak Pertama, meninggal dunia, atau dalam hal Pihak Kedua merupakan sesuatu badan hukum, pengurusnya meninggalkan tempat tinggal/kedudukan tanpa seizin Pihak Pertama, meninggal dunia atau mengambil keputusan untuk membubarkan badan itu, atau apabila susunan pengurus atau anggaran dasarnya diubah sehingga menurut pendapat Pihak Pertama risiko menjadi bertambah besar atau jaminan menjadi berkurang.
- i. Terhadap Pihak Kedua diajukan permohonan pernyataan pailit atau ia sendiri mengajukan permohonan tersebut dan dalam hal Pihak Kedua minta atau mendapat penundaan pembayaran.
- j. Pihak Kedua menurut keputusan hakim atau menurut hukum tidak diperbolehkan menguasai atau mengurus harta bendanya atau dikenakan hukuman penjara.
- k. Harta benda Pihak Kedua yang dipakai sebagai jaminan untuk mendapatkan pinjaman berdasarkan perjanjian ini habis binasa atau terkena pencabutan



- hak atasnya, ataupun pemilik tanah menghentikan hak-hak kebendaan atas harta/aset yang terikat kepada Pihak Pertama sebagai jaminan.
- l. Timbulnya berbagai keadaan atau kejadian yang sedemikian rupa sehingga menurut pendapat Pihak Pertama menghendaki seketika itu juga perlu diambil tindakan-tindakan untuk mengamankan, menagih, dan menuntut pengembalian dari seluruh jumlah pinjaman serta jumlah lainnya yang telah diterima dan terutang oleh Pihak kedua terhadap Pihak Pertama.
  - m. Atas harta benda Pihak Kedua dilakukan penyitaan *executorial* atas penyitaan *conservator*.

Walaupun Pihak Pertama telah menentukan isi perjanjian secara lengkap dan menyeluruh, namun para pihak sering kali tidak mengotak atik substansi kontrak. Kontrak itu hanya sebuah pedoman bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajiban. Kontrak itu setelah ditandatangani lalu disimpan dalam lemari. Baru dibuka kembali apabila dalam pelaksanaan kontrak tersebut menimbulkan persoalan, seperti Pihak Kedua tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya.

Pihak Pertama, dalam hal ini ekonomi kuat telah menentukan cara berakhirnya kontrak yang dilakukan secara sepihak, namun dalam kenyataannya pengusaha ekonomi kuat belum pernah menghentikan kontrak secara sepihak. Ini disebabkan pengusaha membutuhkan mitra kerja yang saling menguntungkan. Tanpa adanya bantuan mitra tersebut tidak mungkin pengusaha ekonomi kuat dapat melaksanakan usahanya dengan baik. Pengusaha ekonomi kuat berkewajiban untuk membina mitra kerjanya.

## M. PUTUSAN PENGADILAN

Penyelesaian sengketa di bidang kontrak dapat ditempuh melalui dua pola, yaitu melalui pengadilan dan di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan lazim disebut dengan *alternative dispute resolution* (ADR). Cara ini dapat dilakukan dengan konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli. Apabila kelima cara itu telah dilakukan oleh para pihak namun masih juga menemui jalan buntu maka salah satu pihak, terutama pihak yang dirugikan dalam pelaksanaan kontrak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri di tempat kontrak atau objek berada.

Biasanya dalam kontrak yang dibuat oleh para pihak, telah ditentukan tempat penyelesaian sengketa. Di dalam Pasal 19 Perjanjian Pinjam Pakai Kawasan Hutan tanpa Kompensasi antara Departemen Kehutanan dan Perkebunan dengan PT Newmont Nusa Tenggara disebutkan: "Apabila persengketaan tersebut tidak dapat diselesaikan melalui musyawarah dan mufakat maka kedua belah pihak sepakat dan setuju untuk menyelesaikannya dengan memilih domisili di Pengadilan Negeri Mataram." Ini berarti bahwa para pihak memilih Pengadilan Negeri Mataram tempat menyelesaikan sengketa. Pertimbangan dipilihnya Pengadilan Negeri

Mataram sebagai tempat menyelesaikan sengketa kontrak tersebut, karena sebagai berikut.

1. Perjanjian itu dibuat dan ditandatangani di Mataram.
2. Kantor Cabang PT Newmont Nusa Tenggara dan Kantor Wilayah Kehutanan dan Perkebunan Nusa Tenggara Barat berada di Mataram.

Apabila dilihat objek perjanjian maka objeknya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Sumbawa. Seharusnya penyelesaian sengketa kontrak itu diselesaikan oleh Pengadilan Negeri Sumbawa karena objeknya berada di Sumbawa, namun para pihak telah sepakat untuk menyelesaikannya di Pengadilan Negeri Mataram.

Hal yang sangat penting dilakukan oleh para pihak yang mengajukan sengketa kontrak ke Pengadilan adalah para pihak harus dapat membuktikan tentang apa yang dituntut. Misalnya, yang dituntut adalah menghentikan kontrak yang dibuat antara kreditur dan debitur. Permintaan penghentian kontrak ini disebabkan debitur tidak melaksanakan prestasi sebagaimana mestinya.

Berdasarkan apa yang diajukan oleh para pihak maka Pengadilan dapat memutuskan untuk mengakhiri kontrak yang dibuat oleh para pihak, berdasarkan alat bukti yang disampaikannya. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa berakhirnya kontrak karena putusan pengadilan, yaitu tidak berlakunya kontrak yang dibuat oleh para pihak, yang disebabkan adanya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Di kalangan pengusaha, dalam penyelesaian sengketa jarang mengajukan gugatan ke Pengadilan. Karena untuk mengajukan perkara ke pengadilan membutuhkan biaya yang besar, waktu yang lama, dan timbulnya konflik yang terus-menerus di kalangan mereka. Untuk menghindari hal itu, mereka menggunakan cara-cara yang dianggap menguntungkan kedua belah pihak.

Walaupun di dalam kontrak yang dibuat oleh para pihak telah ditentukan cara penyelesaian sengketa, yaitu melalui pengadilan, namun dalam kenyataannya para pihak jarang menyelesaikan sengketa tersebut ke pengadilan. Di kalangan pengusaha, jarang para pihak menggugat pihak lawannya ke pengadilan, hal ini dikemukakan Stewart Maculay. Stewart Maculay yang telah melakukan riset terhadap pengusaha di Wiscounsen, Amerika Serikat (dalam Lawrence M. Friedman, 2001: 197), menemukan bahwa banyak di antara mereka cenderung mengenyampingkan hukum kontrak (formal) dan doktrin kontrak. Terutama mereka menghindari untuk saling menggugat meskipun perkaranya benar-benar menurut hukum formal. Alasannya tidak aneh; pengusaha saling tergantung; mereka hidup dan bekerja dalam jaringan hubungan yang berkesinambungan. Di antara perusahaan manufaktur mungkin membeli penjepit kertas, pulpen, dan peralatan kantor dari dealer yang sama dari tahun ke tahun. Langsung menggugat; atau berselisih kelewat batas, atau mempertahankan hak-hak, atau mempertahankan

hak-hak yang tidak masuk akal akan mengganggu; ini cenderung meretakan hubungan yang bernilai ini. Juga ada norma, praktik, dan konsepsi rasa hormat dan sportif yang biasanya dianut oleh pengusaha.

Dari uraian ini, jelaslah bahwa para pengusaha di Amerika Serikat, di dalam menyelesaikan sengketa di kalangan mereka karena pengusaha saling tergantung; mereka hidup dan bekerja dalam jaringan hubungan yang berkesinambungan.

## **Daftar Pertanyaan**

1. a. Sebutkan cara-cara berakhirnya kontrak, menurut Pasal 18 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional, Pasal 1381 KUH Perdata, dan menurut praktiknya!  
b. Sebutkan orang-orang yang berwenang untuk melakukan pembayaran!  
c. Sebutkan tempat dilakukan pembayaran!
2. a. Sebutkan macam-macam subrogasi yang Anda ketahui! Jelaskan!  
b. Kemukakan cara-cara terjadinya subrogasi kontraktual!
3. a. Sebutkan dan jelaskan pengertian dan unsur-unsur novasi!  
b. Sebutkan macam-macam novasi yang Anda ketahui!  
c. Kemukakan akibat novasi! Jelaskan!
4. a. Kemukakan tujuan kompensasi!  
b. Sebutkan dan jelaskan cara-cara terjadinya kompensasi!
5. a. Kemukakan perbedaan antara percampuran utang dengan pembebasan utang!  
b. Kemukakan cara terjadinya pembebasan utang!
6. a. Sebutkan dan jelaskan penyebab timbulnya pembatalan kontrak!  
b. Sebutkan dan jelaskan jenis-jenis cacat kehendak yang Anda ketahui!
7. Apakah yang menyebabkan salah satu para pihak memutuskan perjanjian secara sepihak? Jelaskan jawaban Anda!



# DAFTAR PUSTAKA

- Adolf Huala dan A. Chandrawulan. 1995. *Masalah-Masalah Hukum dalam Perdagangan Internasional*. Jakarta: Rajawali.
- Algra, N.E., dkk. 1983. *Mula Hukum*. Bandung: Binacipta.
- Algra, N.E., dkk. 1983. *Kamus Istilah Hukum Fockema Andereae Belanda-Indonesia*. Bandung: Bina Cipta.
- Apeldoorn, Van. 1985. *Pengantar Ilmu Hukum*. Cetakan ke-10. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Asser's, C. 1991. *Pengkajian Hukum Perdata Belanda*. Diterjemahkan oleh Sulaeman. Jakarta: Dian Rakyat.
- Bakels, H.L. 1988. *Burgerlijk Wetboek*. Deventer: Kluwer.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1993. *KUH Perdata, Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. 1980. *Perjanjian Baku (Standar), Perkembangannya di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Bayles, Michael D. 1987. *Principles of Law A Normatif Analysis*. Holland: Riding Publishing Company Dordrecht.
- Berman, Harold J. 1996. *Ceramah-Ceramah tentang Hukum Amerika*. Jakarta: Tatanusa.
- Brietzkie, Paul H. 1993. *Relevansi Hukum Kontrak Amerika di Indonesia*. Makalah disajikan pada Acara *Workshop Comparative Contract*, kerja sama antara Elips Project dengan Fakultas Hukum Unair Surabaya, tanggal 4 Desember 1993.
- Calamari, Jhon D. dan Joseph M. Perillo. 1990. *Contracts Second Edition*. St. Paul Minn: West Publishing Co.
- Departemen Pertambangan dan Energi. 1996. *Kontrak Karya Antara Pemerintah Indonesia dengan PT Newmont Nusa Tenggara*.
- Dunne, Van dan Van der Burght. 1987. *Hukum Perjanjian*. Diterjemahkan oleh Lely Niwan. Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata. Yogyakarta, Januari 1987.

- Dunne, Van. 1990. *Wanprestasi dan Keadaan Memaksa, Ganti Kerugian*. Diterjemahkan oleh Lely Niwan. Dewan Kerja Sama Ilmu Hukum Belanda dengan Proyek Hukum Perdata. Yogyakarta, Januari 1987.
- Folberg, Jay. 2000. *Mediasi*. Makalah disajikan pada pelatihan *Legislative Drafting Training and Mediation Training*, 14–18 November 2001 di Bali. Kerja sama Center for Commercial Law and Economics-University. Udayana University.
- Friedman, Lawrence M. 2001. *American Law An Introduction*. Penerjemah Whisnu Basuki. Jakarta: Tata Nusa.
- Friedman, W. 1990. *Teori dan Filsafat Hukum (Susunan I)*. Penerjemah Muhammad Arifin. Jakarta: Rajawali Pers.
- \_\_\_\_\_. 1990. *Teori dan Filsafat Hukum (Susunan II)*. Penerjemah Muhammad Arifin. Jakarta: Rajawali Pers.
- \_\_\_\_\_. 1990. *Teori dan Filsafat Hukum (Susunan III)*. Penerjemah Muhammad Arifin. Jakarta: Rajawali Pers.
- Goodpaster, Garry. 1995. *Tinjauan terhadap Penyelesaian Sengketa, dalam Seri: Dasar Hukum Ekonomi 2 Arbitrase Indonesia*, oleh Agnes Toar, dkk. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Hartono, Sunaryati. 1986. *Kapita Selekta Perbandingan Hukum*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_\_\_. 1991. *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*. Bandung: Alumni.
- Hatta, Sri Gambir Melati. 2000. *Sewa Beli sebagai Perjanjian Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Hutagalung, Arie S. 1993. *Hukum Perjanjian di Indonesia: Masalah-Masalah Praktis dalam Pembuatan Perjanjian Bisnis*. Makalah disajikan pada Acara *Workshop Comparative Contract*, kerja sama antara Elips Project dengan Fakultas Hukum Unair Surabaya, tanggal 4 Desember 1993.
- Institut Pendidikan dan Manajemen Indonesia. 1992. *Peta Pewaralabaan (Franchising) di Dunia Manajemen*. Jakarta.
- Jenie, Siti Ismijati. 1994. *Tinjauan Umum Mengenai Leasing dan Peranannya dalam Usaha Memenuhi Kebutuhan Akan Alat-Alat Produksi*. Makalah disajikan pada Penataran Dosen Hukum Perdata, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, dari tanggal 1–13 Agustus 1994.

- \_\_\_\_\_. *Kedudukan Perjanjian Leasing di dalam Hukum Perdata di Indonesia serta Kemungkinan Pengaturan Aspek-Aspek Hukumnya di Masa Mendatang*. Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana, UGM.
- Juwana Hikmahanto. tt. *Perancangan Kontrak Modul I sampai dengan VI*. Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM Jakarta.
- Khaerandy, Ridhwan. 1992. *Aspek-Aspek Hukum Franchise dan Keberadaannya dalam Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Majalah Unisa, UII.
- Knapp, Charles L. and M. Crystal. Nathan. 1993. *Problems in Contract Law Case and Materials*. Little, Brown and Company, Boston Toronto London.
- Kompas. 1990. *Aspek Hukum dari Franchise*. Jakarta, 21-3-1990.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2000. *Kontrak dan Pelaksanaannya*. Makalah disampaikan pada Seminar tentang Hukum Kontrak di Bali, 28-29 Juni 2000.
- Muhammad Abdul Kadir. 1986. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- M. Husseyn Umar dan A. Suprayani Kardono. 1995. *Hukum dan Lembaga Arbitrase di Indonesia*. Jakarta: Proyek Elips.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Mertokusumo, Sudikno. 1986. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- \_\_\_\_\_. 1990. *Beberapa Aspek Perkembangan Hukum Perdata Tertulis*. Ceramah pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah, Solo, 18 Agustus 1990.
- \_\_\_\_\_. 1987. *Rangkuman Kuliah Hukum Perdata*. Yogyakarta: Fakultas Pascasarjana Universitas Gadjah Mada.
- Niewenhuis. 1985. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Diterjemahkan Djasadin Saragih. Surabaya: Universitas Airlangga,
- Pakpahan, Noemin S. 1998. *Pengembangan Hukum Ekonomi*. Jakarta: Elips Project.
- Putra, Ida Bagus Wyasa. 2000. *Aspek-Aspek Hukum Perdata Internasional dalam Transaksi Bisnis Internasional*. Bandung: Refika Aditama.
- Raphael, Jesse S. 1962. *The Collier Quick and Easy Guide to Law*. New York: Collier Books.
- Roedjiono. 1996. *Alternative Dispute Resolution (Pilihan Penyelesaian Sengketa)*. Makalah disajikan pada Penataran Dosen Hukum Perdata, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta.



- Rosenberg, Steven, Esq. 2000. *Mediation*. Makalah disajikan pada pelatihan *Legislative Drafting Training and Mediation Training*, 14-18 November 2001 di Bali. Kerja sama Center for Commercial Law and Economics-University. Udayana University.
- Rusli, Hardijan. 1997. *Perseroan Terbatas dan Aspek Hukumnya*. Jakarta: Sinar Harapan.
- Salim HS. 1993. *Bayi Tabung: Tinjauan Aspek Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 1997. *Dasar-Dasar Hukum Kehutanan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 1988. *Penerapan Ajaran Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah*. Makalah disajikan dalam Diskusi Interen Fakultas Hukum Unram, 26 September 1998.
- \_\_\_\_\_. 2002. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 2002. *Analisis Yuridis terhadap Substansi Kontrak yang Bertentangan dengan Asas Kebebasan Berkontrak (Studi di Kota Mataram)*. Mataram: Lembaga Penelitian Universitas Mataram.
- \_\_\_\_\_. 2002. *Kajian Yuridis terhadap Substansi Kontrak Karya PT Newmont Nusa Tenggara*. Sumbawa: Gaung Sumbawa.
- Saragih, Djasadin. 1993. *Sekilas Perbandingan Hukum Kontrak Civil Law dan Common Law*. Makalah disajikan pada Acara *Workshop Comparative Contract*, kerja sama antara Elips Project dengan Fakultas Hukum Unair Surabaya, tanggal 4 Desember 1993.
- Sarjono. 1991. *Bunga Rampai Perbandingan Hukum Perdata*. Penyunting Ny. S.O. Pasaribu, S.H., dkk. Jakarta: Ind Hill-Co.
- Setiawan, Ery dan Ny. Yuliana. 1995. *Laporan Seminar Nasional Mengenai Arbitrase Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa*. Surabaya, 23 Maret 1995.
- Simanjuntak, Emy Pangaribuan. 1994. *Common Law dan Equity dan Mengenal Trust*. Makalah disajikan pada Penataran Dosen Hukum Perdata, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, dari tanggal 1-13 Agustus 1994.
- Soemitro, Rochmat. 1993. *Hukum Perseroan Terbatas, Yayasan, dan Wakaf*. Bandung: Erisco.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1980. *Hukum Perutangan Bagian B. Seksi Hukum Perdata*. Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM.
- Subekti, R. 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.

- \_\_\_ . 1986. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_ . 1985. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- \_\_\_ . dan R. Tjitrosudibio. 1984. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- \_\_\_ . 1993. *Arbitrase Perdagangan*. Jakarta: Bina Cipta.
- \_\_\_ . 1993. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Vollmar, H.F.A. 1989. *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid I*. Diterjemahkan oleh I.S. Adiwimarta. Jakarta: Rajawali Pers.
- \_\_\_ . 1984. *Pengantar Studi Hukum Perdata Jilid II*. Diterjemahkan oleh I.S. Adiwimarta. Jakarta: Rajawali Pers.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase Penyelesaian Sengketa.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. 2000. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. 2000. Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. 2000. Harvarindo.
- Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional. 2000. Harvarindo.
- Rancangan Undang-Undang tentang Kontrak. Jakarta: Elips Project.
- Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan Barang-Barang Internasional (*United Nation Convention on Contract for the International Sale of Goods*).