

Nanda Amalia, SH, M.Hum
Ramziati, SH, M.Hum
Tri Widya Kurniasari, SH, M.Hum

Modul
PRAKTEK KEMAHIRAN HUKUM
PERANCANGAN KONTRAK



UNIMAL **PRESS**

PRAKTEK KEMAHIRAN HUKUM
PERANCANGAN KONTRAK

**PRAKTEK KEMAHIRAN HUKUM
PERANCANGAN KONTRAK**

Penyusun:

Nanda Amalia, SH, M.Hum

Ramziati, SH, M.Hum

Tri Widya Kurniasari, SH, M.Hum

UNIMAL PRESS

Judul: **Modul Praktek Kemahiran Hukum, Perancangan Kontrak**
Ukuran buku: **xvii + 168 hlm., 14,8 cm x 21 cm**

Cetakan Pertama: Tahun 2015
Hak Cipta © dilindungi Undang-undang
All Rights Reserved

Penulis:
Nanda Amalia, SH, M.Hum.
Ramziati, SH, M.Hum
Tri Widya Kurniasari, SH, M.Hum

Design cover:
Penata Letak:
Pracetak dan Produksi: **Unimal Press**

Penerbit:

UNIMAL PRESS

Unimal Press
Jl. Sulawesi No.1-2
Kampus Bukit Indah, Blang Pulo, Lhokseumawe 24351, ACEH
INDONESIA
Telp. 0645-41373. Fax. 0645-44450
Laman: www.unimal.ac.id/unimalpress.
Email: unimalpress@gmail.com

ISBN: 978-602-1373-31-6



Dilarang keras memfotocopy atau memperbanyak sebahagian atau seluruh buku ini tanpa seizin tertulis dari Penerbit

Pengantar Penyusun

Segala puja dan puji kita panjatkan ke hadirat Allah Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, karena berkat rahmat, lindungan dan kemudahan yang diberikan NYA - lah Modul Perkuliahan Perancangan Kontrak ini dapat tersusun. Tak lupa, shalawat teriring salam semoga selalu dicurahkan oleh Allah SWT kepada kekasih semua orang yang beriman, yaitu Muhammad SAW., keluarganya yang mulia, para sahabatnya yang agung, serta para pengikutnya sampai akhir zaman nanti.

Sangat disadari, bahwa minimnya akses bagi mahasiswa untuk dapat memperluas wawasannya dalam pengembangan ilmu - khususnya, akses terhadap kemampuan membeli, serta masih minimnya toko-toko buku yang dapat memenuhi kepentingan mahasiswa dimaksud akan sangat mempengaruhi minat belajar yang bersangkutan. Untuk itu, keberadaan modul yang sangat sederhana ini merupakan upaya penyusun untuk memberikan bekal awal bagi mahasiswa dalam menambah referensinya dalam mengikuti perkuliahan Perancangan Kontrak

Penyusunan modul ini berpedoman pada Garis Besar Pedoman Pembelajaran (GBPP) dan Satuan Acara Perkuliahan (SAP) Matakuliah Perancangan Kontrak dan didukung berbagai literature buku maupun referensi terkait lainnya.

Terima kasih yang sebesar-besarnya kami haturkan kepada semua pihak khususnya rekan-rekan pengajar matakuliah Perancangan Kontrak pada Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh yang telah dengan ikhlas memberikan bantuan maupun dukungannya. Melalui Modul ini juga kami harapkan saran-saran serta kebaikan untuk penyempurnaan di masa datang. Dan hanya kepada Allah lah, kami mohonkan taufik dan hidayah - NYA, semoga niat dan usaha kami yang tulus ini mendapatkan keridhaan NYA. Amiin.

Lhokseumawe, 01 Nopember 2015

Tim Penyusun,

Nanda Amalia, SH., M.Hum

Ramziati, S.H., M.Hum

Tri Widya Kurnasari, S.H., M.Hum

Daftar Isi

Pengantar Penyusun	vi
Daftar Isi	viii
PENGANTAR MATAKULIAH	1
1. Konsep Dasar Perancangan Kontrak.....	31
1.1. Istilah dan Pengertian Perancangan Kontrak.....	32
1.2.Sumber-Sumber Hukum Perancangan Kontrak.....	35
1.3.Manfaat Perancangan Kontrak.....	37
2. Hukum Perikatan & Hukum Perjanjian.....	40
2.1.Aspek Hukum Perikatan:.....	41
2.1.1.Pendahuluan (Defenisi, Para Pihak & Objek Perikatan).....	41
2.1.2. Jenis Perikatan.....	43
2.1.3.Schuld & Haftung dalam Perikatan.....	49
2.1.4.Prestasi, Wanprestasi & Ganti Rugi.....	50
2.1.5.Force Majeure dan Akibat Hukumnya.....	53
2.1.6.Hapusnya Perikatan.....	56
2.2.Aspek Hukum Perjanjian	75
2.2.1.Defenisi dan Istilah.....	75
2.2.2. Teori - teori tentang Kontrak.....	76
2.2.3.Asas-asas dalam Perjanjian;.....	82
2.2.4.Bagian-bagian dari Perjanjian;.....	85
2.2.5.Syarat Sah Perjanjian;.....	86
3. MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (MOU)	93
3.1.Istilah dan Pengertian MoU.....	94
3.2.Tempat Pengaturan MoU.....	101
3.3.Kedudukan Memorandum Of Understanding Dalam Hukum Perjanjian	102

3.4.Kedudukan Memorandum Of Understanding sebelum adanya Perjanjian.....	104
3.5.Akibat Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Suatu Memorandum Of Understanding.....	107
3.6.Tujuan dibuatnya MoU	108
3.7.Kekuatan Mengikat MoU	114
1. Mazhab Hukum Alam	116
2.Mazhab Positivisme Yuridis	117
3.7.Bentuk dan Struktur MoU.....	122
4. AKTA	125
4.1.Pengertian Akta	126
4.2.Macam-macam Akta	127
4.2.1.Akta Otentik	127
4.2.2.Akta di Bawah Tangan	130
4.3.Fungsi Akta	132
4.4. Keberadaan, Peran Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta	134
4.5. Keberadaan PPAT dalam Pembuatan akta Tanah 137	
5. KONTRAK	144
5.1.Kontrak	146
5.2.Addendum	157
5.3.Penggunaan Bahasa Hukum	159
LAMPIRAN.....	172
CONTOH 1.....	173
CONTOH 2.....	175
CONTOH 3.....	178
CONTOH 4.....	180
CONTOH 5.....	181
CONTOH 6.....	183
CONTOH 7.....	187

PENGANTAR MATAKULIAH

Nama Matakuliah : Perancangan Kontrak
Kode Matakuliah : HKB 862
Semester/sks : VI (enam)/ 2 (dua) sks

A. Manfaat Matakuliah

Matakuliah Perancangan Kontrak ini bermanfaat bagi mahasiswa dan calon lulusan Program Studi Ilmu Hukum Universitas Malikussaleh untuk meningkatkan kompetensi pendidikannya, keterampilannya dan kemahirannya dalam menyusun berbagai rancangan kontrak yang dibutuhkan oleh masyarakat.

B. Deskripsi Perkuliahan

Matakuliah Perancangan Kontrak merupakan matakuliah inti pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum - Universitas Malikussaleh yang masuk pada kategori Matakuliah Keahlian Berkarya (MKK) yang bersifat wajib. Diajarkan untuk mahasiswa semester IV, dengan pra syarat mahasiswa telah lulus 111 (seratus sebelas) sks.

Substansi pokok bahasan pada perkuliahan ini akan membahas aspek-aspek praktis dalam merancang kontrak dengan uraian pada masing-masing pokok bahasan sebagai berikut:

1. Konsep Dasar Perancangan Kontrak.
2. Hukum Perikatan & Hukum Perjanjian.
3. Memorandum of Understanding (MoU).
4. Akta.
5. Struktur dan Anatomi Kontrak.
6. Kontrak.
7. Telaah Akta Notaris/PPAT.
8. Merancang Kontrak.

C. Tujuan Instruksional

Matakuliah ini dirancang dalam 16 (enam belas) kali pertemuan dengan 8 (delapan) pokok bahasan utama. Untuk itu, setelah menempuh mata kuliah ini, diharapkan mampu mencapai tujuan instruksional umum maupun tujuan instruksional khusus sebagaimana disajikan berikut:

1. Tujuan Instruksional Umum

Setelah menyelesaikan matakuliah ini, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Malikussaleh diharapkan mampu menjelaskan dan mampu menyusun rancangan kontrak sederhana dalam bentuk kontrak *nominaat* dan kontrak *in-nominaat*.

2. Tujuan Instruksional Khusus

- Mahasiswa mampu menjelaskan konsep dasar perancangan kontrak;
- Mampu menjelaskan sumber-sumber hukum perancangan kontrak;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tujuan perancangan Kontrak;
- Mahasiswa mampu menjelaskan hukum perikatan dalam berbagai aspeknya;
- Mahasiswa mampu menjelaskan hukum perjanjian sebagai sumber perikatan;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Istilah dan pengertian MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang tempat pengaturan MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Jenis-jenis MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Tujuan dibuatnya MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Kekuatan Mengikat MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Jangka Waktu Berlakunya MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Bentuk dan struktur MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan pengertian akta;

- Mahasiswa mampu menjelaskan berbagai macam akta;
- Mahasiswa mampu menjelaskan fungsi akta;
- Mahasiswa mampu menjelaskan keberadaan, Peran Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta;
- Secara umum, mahasiswa mampu menjelaskan struktur dan anatomi kontrak;
- Secara khusus, mahasiswa mampu menyusun narasi bagian komparisi dan bagian recital pada draft kontrak;
- Mahasiswa mampu menjelaskan bagian-bagian isi dari suatu kontrak;
- Mahasiswa dapat menyusun struktur dasar dari suatu kontrak;
- Mahasiswa dapat menyusun deskripsi bagian pendahuluan suatu kontrak;
- Mahasiswa dapat menyusun deskripsi bagian isi suatu kontrak;
- Mahasiswa dapat menyusun deskripsi bagian penutup suatu kontrak;
- Mahasiswa dapat menyusun deskripsi klausula addendum dalam suatu kontrak;

- Mahasiswa dapat menerapkan bahasa hukum dalam sebuah kontrak;
- Mahasiswa di dalam kelompok mengumpulkan berbagai contoh kontrak yang ada di kantor Notaris/PPAT;
- Mahasiswa di dalam kelompok dapat menyusun mini paper / assignment hasil studi lapangan ke kantor Notaris/PPAT;
- Mahasiswa di dalam kelompok dapat menelaah bagian-bagian struktur dan anatomi kontrak hasil studi lapangannya ke kantor Notaris/PPAT;
- Mahasiswa dapat menyusun kontrak dari jenis kontrak berikut:
 1. Jual – beli.
 2. Sewa menyewa.
 3. Perjanjian kerja.
 4. Perjanjian perdamaian.
 5. Utang piutang.
 6. Sewa beli.
 7. Perjanjian persekutuan.

D. Strategi Perkuliahan

Perkuliahan ini mengkombinasikan metode ceramah, sumbang saran (*brain storming*), diskusi, *student center learning* dan *project based learning* (PBL). Melalui

kombinasi metode ini diharapkan mahasiswa mendapatkan pemahaman yang komprehensif mengenai materi perkuliahan.

Metode ceramah digunakan dengan tujuan untuk dapat memberikan arahan serta pemahaman awal bagi mahasiswa tentang pokok bahasan serta sub pokok bahasan. Sedangkan metode sumbang saran digunakan untuk meningkatkan keterampilan mahasiswa dalam menyampaikan gagasan, fikiran serta pendapatnya di hadapan kelas.

Kedua metode ini diperkaya dengan metode diskusi, *student center learning* dan *project based learning (PBL)* yang akan diselenggarakan pada beberapa pokok bahasan yang bertujuan untuk meningkatkan keterampilan mahasiswa dalam bekerja secara personal maupun bersama tim (*team work*) dengan dengan target masing-masing peserta secara pribadi maupun dalam kelompok akan menghasilkan lembar kerja dan mempresentasikannya di hadapan kelas. Metode ini juga akan melatih mahasiswa untuk mampu berbicara dan menyampaikan gagasannya dihadapan publik.

Secara khusus, *Project Based Learning (PBL)* akan diselenggarakan dimulai pada minggu ke delapan sampai dengan minggu ke lima belas, dan ditutup dengan uji kompetensi keahlian perancangan kontrak pada minggu ke enam belas atau minggu terakhir perkuliahan.

E. Materi/Bacaan Pokok

Buku atau bacaan pokok yang dipergunakan dalam perkuliahan ini adalah sebagai berikut:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. A.P. Parlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), Mandar Maju, Bandung.
3. Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Djembatan, Jakarta.
4. Budiono Kusumohamidjojo., 2001, Panduan untuk Merancang Kontrak, Grasindo, Jakarta.
5. C.S.T. Kansil., 1989, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.
6. Djaja Meliala., 2007, Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan, Nuansa Aulia, Bandung
7. Erman Rajagukguk, 1994, Kontrak Dagang Internasional dalam Praktik di Indonesia, Universitas Indonesia, Jakarta.
8. Gunawan Widjaya & Kartini Muljadi., 2002, Hapusnya Perikatan, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
9. Mariam Darus Badrul Zaman, 1994, Aneka Hukum Bisnis, Alumni, Bandung.

10. -----, 2005, K.U.H. Perdata Buku III - Hukum Perikatan dengan Penjelasan, Alumni, Bandung.
11. Munir Fuady., 2002, Pengantar Hukum Bisnis - Menata Bisnis Modern di Era Global, Citra Aditya Bakti, Bandung.
12. Hasanuddin Rahman, 2000, Legal Drafting, Citra Aditya Bakti, Bandung.
13. Herlien Soerojo, 2003, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya: Arkola, 2003).
14. I.G Rai Widjaya, 2003, Merancang Suatu Kontrak (Contact Drafting), Megapoin, Jakarta.
15. Libertus Jehani, 2007, Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian dilengkapi contoh-contohnya, VisiMedia, Jakarta.
16. Nanda Amalia, 2012, Hukum Perikatan, Unimal Press, Lhokseumawe.
17. Pieter Mahmud Marzuki, 2000, Kontrak Dan Pelaksanaannya, Makalah disampaikan pada Seminar tentang Hukum Kontrak di Bali, 28-29 Juni 2000, hlm.17-19
18. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta.
19. Richardo Simanjuntak, Teknik Perancangan Kontrak, Kontan, Jakarta.

20. Salim H.S., S.H., M.S., 2003, Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta.
21. Salim HS., 2007, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding, Sinar Grafika, Jakarta.
22. Syamsul Anwar, 2010, Hukum Perjanjian Syariah, Rajawali Pers, Jakarta.
23. Sudikno Mertokusumo, 1981, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta.
24. Suharjono, 1995, "Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123", Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum, (Desember)

F. Tugas Perkuliahan

1. Setiap bahan perkuliahan sebagaimana disebutkan pada agenda perkuliahan/jadwal program harus sudah dibaca oleh mahasiswa sebelum mengikuti perkuliahan pada setiap sessinya;
2. Mahasiswa secara mandiri diwajibkan untuk menyerahkan 2 (dua) artikel terkait dengan perkembangan hukum kontrak dan *contract drafting* melalui berbagai studi literature;
3. Artikel sebagaimana dimaksud di atas diharapkan ditelusuri oleh mahasiswa dari sumber yang representatif dan valid;

4. Mahasiswa di dalam kelompok kecil (3 - 4 orang) menyusun lembar kerja (dalam bentuk presentasi *power point*) dan mempresentasikannya dihadapan kelas, setelah melakukan kegiatan studi lapangan (wawancara & observasi) ke Notaris/PPAT ;
5. Tugas mandiri sebagaimana disampaikan pada poin 2 di atas akan menjadi nilai mahasiswa pada kategori Tugas Terstruktur dengan bobot poin 20 %;
6. Tugas dan lembar kerja kelompok sebagaimana disampaikan pada poin 4 di atas akan menjadi nilai mahasiswa pada kategori Ujian Tengah Semester (UTS) dengan bobot poin 25 %;
7. Jadwal pengumpulan Tugas Terstruktur sesuai dengan agenda perkuliahan;
8. Pelaksanaan quis akan diselenggarakan pada minggu ke-empat;
9. Pelaksanaan Ujian Tengah Semester (UTS) akan diadakan sesuai dengan jadwal pada kalender akademik semester berjalan dengan bentuk presentasi kelompok;
10. Pelaksanaan Ujian Akhir Semester (UAS) akan diadakan sesuai dengan jadwal pada kalender akademik semester berjalan dengan bentuk Essay Test dan Penyusunan Rancangan Kontrak.

G. Kriteria Penilaian

Penilaian terhadap capaian prestasi belajar mahasiswa dalam matakuliah PKH Perancangan Kontrak akan dilakukan oleh Tim Dosen Pengampu Matakuliah dengan menggunakan kriteria penilaian sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Akademik Universitas Malikussaleh.

Penilaian akan dilakukan oleh dosen pengampu dengan aspek sebagai berikut:

- Kuis Bobot Nilai 15 %;
- Tugas Terstruktur Bobot Nilai 20%;
- UTS Bobot Nilai 25 %;
- UAS Bobot Nilai 40 %;

Selain memperhatikan aspek-aspek sebagaimana disampaikan di atas, penilaian pada matakuliah ini juga akan memperhatikan aspek etika, kedisiplinan serta partisipasi mahasiswa di dalam proses pembelajaran secara keseluruhan.

H. Agenda Perkuliahan

Pertemuan Ke-	Pokok Bahasan & Sub Pokok Bahasan	Bacaan Wajib
1	Konsep Dasar Perancangan	1. Salim HS, Hukum

	<p>Kontrak</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Istilah dan Pengertian Perancangan Kontrak. 2. Sumber-Sumber Hukum Perancangan Kontrak. 3. Manfaat Perancangan Kontrak. 	<p>Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, 2004, Sinar Grafika, Jakarta.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Salim HS, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding, 2007, Sinar Grafika, Jakarta. 3. I.G Rai Widjaya, Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting), 2003, Megapoin, Jakarta. 4. Richardo Simanjuntak, Teknik Perancangan Kontrak, Kontan, Jakarta. 5. R. Subekti., &
--	--	---

		R. Tjitrosudibio., 1994, " Kitab Undang-undang Hukum Perdata ", Cetakan ke dua puluh enam, Pradnya Paramita, Jakarta.
--	--	---

Pertemuan Ke-	Pokok Bahasan & Sub Pokok Bahasan	Bacaan Wajib
2	Hukum Perikatan & Hukum Perjanjian (review) Aspek Hukum Perikatan: 1. Jenis Perikatan a) Menurut Ilmu Hukum Perdata;	1. Abdul Kadir Muhammad, 1986, " Hukum Perjanjian ", Alumni, Bandung. 2. C.S.T. Kansil., 1989, " Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum

	<p>b) Menurut Undang undang</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Schuld & Haftung dalam Perikatan. 3. Prestasi, Wanprestasi & Ganti Rugi. 4. Force Majeure dan Akibat Hukumnya 5. Hapusnya Perikatan. 	<p>Indonesia", Balai Pustaka, Jakarta.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Djaja Meliala., 2007, "Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan", Nuansa Aulia, Bandung. 4. Gunawan Widjaya & Kartini Muljadi., 2002, "Hapusnya Perikatan", RajaGrafindo Persada, Jakarta. 5. Mariam Darus Badrul Zaman, 1994, "Aneka Hukum
3	<p>Aspek Hukum Perjanjian</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Defenisi dan Istilah; 2. Teori-teori Yuridis dan Konseptual tentang Perjanjian; 3. Asas-asas dalam Perjanjian; 	<ol style="list-style-type: none"> 4. Gunawan Widjaya & Kartini Muljadi., 2002, "Hapusnya Perikatan", RajaGrafindo Persada, Jakarta. 5. Mariam Darus Badrul Zaman, 1994, "Aneka Hukum

	<p>4. Subjek & objek Perjanjian;</p> <p>5. Bagian-bagian dari Perjanjian;</p> <p>6. Syarat Sah Perjanjian;</p> <p>7. Konsekuensi Yuridis Perjanjian</p>	<p>Bisnis", Alumni, Bandung.</p> <p>6. ----- , 2005, "K.U.H. Perdata Buku III - Hukum Perikatan dengan Penjelasan", Alumni, Bandung.</p> <p>7. Munir Fuady., 2002, "Pengantar Hukum Bisnis - Menata Bisnis Modern di Era Global", Citra Aditya Bakti, Bandung.</p> <p>8. Nanda Amalia, 2012, "Hukum Perikatan", Unimal Press, Lhokseumawe.</p>
--	---	--

		<p>9. R. Subekti., & R. Tjitrosudibio. , 1994, "Kitab Undang-undang Hukum Perdata", Cetakan ke dua puluh enam, Pradnya Paramita, Jakarta.</p>
--	--	--

Pertemuan Ke-	Pokok Bahasan & Sub Pokok Bahasan	Bacaan Wajib
4	<p>Memorandum of Understanding (MoU)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Istilah dan Pengertian MoU 2. Tempat Pengaturan MoU 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Salim HS, Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, 2004, Sinar Grafika, Jakarta.

	<p>3. Kedudukan MoU dalam Hukum Perjanjian</p> <p>4. Kedudukan MoU sebelum Adanya Perjanjian</p> <p>5. Akibat Hukum terhadap adanya Wanprestasi dalam MoU</p> <p>6. Tujuan dibuatnya MoU</p> <p>7. Kekuatan Mengikat MoU</p> <p>8. Jangka Waktu Berlakunya MoU</p> <p>9. Bentuk dan Struktur MoU</p>	<p>2. Salim HS., Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding, 2007, Sinar Grafika, Jakarta.</p> <p>3. I.G Rai Widjaya, Merancang Suatu Kontrak (Contact Drafting), 2003, Megapoin, Jakarta.</p> <p>4. Richardo Simanjuntak, Teknik Perancangan Kontrak, Kontan, Jakarta</p> <p>5. Marbun, B.N., Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum,</p>
--	--	--

		<p>Jakarta, Puspa Swara.</p> <p>6. Hikmahanto Juwana, 2002, Hukum Ekonomi dan Hukum Internasional . Lentera Hati, Jakarta.</p> <p>7. Nyoman Sudana dkk, 1998, Teaching Material Penyusunan Kontrak Dagang, Depok, Tanpa Penerbit.</p> <p>8. Indonesia. Kitab Undang-unda ng Hukum Perdata. Cet. 1 (Jogyakarta: Pustaka Yustisia, 2008).</p> <p>9. Ricardo Simanjuntak, 2006, Teknik</p>
--	--	--

		<p>Perancangan Kontrak Bisnis, Mingguan Ekonomi & Bisnis Kontan, Jakarta.</p> <p>10. Erman Rajagukguk, 1994, Kontrak Dagang Internasional dalam Praktik di Indonesia, Universitas Indonesia, Jakarta.</p> <p>11. Syamsul Anwar, 2010, Hukum Perjanjian Syariah, Rajawali Pers, Jakarta.</p>
--	--	--

Pertemuan Ke-	Pokok Bahasan & Sub Pokok Bahasan	Bacaan Wajib
5	<p>Akta</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pengertian Akta 2. Macam-macam Akta 3. Fungsi Akta 4. Keberadaan, Peran Notaris dan PPAT Dalam Pembuatan Akta 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Salim HS, Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, 2004, Sinar Grafika, Jakarta. 2. Salim HS, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding, 2007, Sinar Grafika, Jakarta. 3. I.G Rai Widjaya, Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting), 2003, Megapoin, Jakarta. 4. Suharjono, "Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123", Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum, (Desember 1995). 5. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio,

		<p>1980, Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta.</p> <p>6. Sudikno Mertokusumo, 1981, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta.</p> <p>7. Herlien Soerojo, 2003, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, Arkola, Surabaya</p> <p>8. Boedi Harsono, 2005, Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, Djembatan, Jakarta.</p> <p>9. A.P.Parlindungan, 1999, Pendaftaran Tanah di Indonesia</p>
--	--	--

		<p>(Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun1998), Mandar Maju, Bandung.</p> <p>10. Pieter Mahmud Marzuki, 2000, Kontrak Dan Pelaksanaannya, Makalah disampaikan pada Seminar tentang Hukum Kontrak di Bali, 28-29 Juni 2000, hlm.17-19</p> <p>11. R. Subekti., & R. Tjitrosudibio., 1994, “Kitab Undang-undang Hukum Perdata”, Cetakan ke dua puluh enam, Pradnya Paramita, Jakarta.</p>
--	--	---

Pertemuan Ke-	Pokok Bahasan & Sub Pokok Bahasan	Bacaan Wajib
6	<p>Struktur dan Anatomi Kontrak</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Judul 2. Kepala 3. Komparasi 4. Recital 5. Isi Kontrak 6. Penutup 7. Tandatangan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Salim H.S., S.H., M.S., 2003, Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 105 - 139. 2. Hasanuddin Rahman, 2000, Legal Drafting, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 59 - 143. 3. Libertus Jehani, 2007, Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian dilengkapi contoh-

		<p>contohnya, VisiMedia, Jakarta.</p> <p>4. Budiono Kusumohami djojo., 2001, Panduan untuk Merancang Kontrak, Grasindo, Jakarta</p>
7	Ujian Tengah Semester (UTS)	
8	<p>Kontrak</p> <p>1. Bagian Pendahuluan</p> <p>a. Sub Bagian Pembuka</p> <p>b. Sub Bagian Pencantuman Identitas Para Pihak</p> <p>c. Sub</p>	<p>1. Salim H.S., S.H., M.S., 2003, Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 105 - 139.</p> <p>2. Hasanuddin Rahman, 2000,</p>

	<p>Bagian Penjelasan</p> <p>2. Bagian Isi</p> <p>a. Klausula Defenisi/ Ketentuan Umum</p> <p>b. Klausula Transaksi</p> <p>c. Klausula Spesifik</p> <p>d. Klausula Antisipatif</p>	<p>Legal Drafting, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 59 - 143.</p> <p>3. Libertus Jehani, 2007, Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian dilengkapi contoh- contohnya, VisiMedia, Jakarta.</p>
9	<p>3. Bagian Penutup</p> <p>a. Sub Bagian Kata Penutup</p> <p>b. Sub Bagian Ruang Penempat an Tanda Tangan</p> <p>c. Lampiran</p> <p>d. Status lampiran</p> <p>e. Isi Lampiran</p> <p>4. Adendum</p>	<p>4. Budiono Kusumohami djojo., 2001, Panduan untuk Merancang Kontrak, Grasindo, Jakarta</p> <p>5. Salim H.S., S.H., M.S., 2003, Hukum Kontrak,</p>

	5. Penggunaan Bahasa Hukum	<p>Teori & Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 105 - 139.</p> <p>6. Hasanuddin Rahman, 2000, Legal Drafting, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 59 - 143.</p> <p>7. Nanda Amalia, 2012, Hukum Perikatan, Unimal Press, Lhokseumawe .</p>
--	----------------------------	---

Pertemuan Ke-	Pokok Bahasan & Sub Pokok Bahasan	Bacaan Wajib
10	Telaah Akta	1. Salim HS,
11	Notaris/PPAT	2004,

12	<ol style="list-style-type: none"> 1. Jual-Beli 2. Sewa Menyewa 3. Perjanjian Kerja 4. Perjanjian Perdamaian 5. Utang Piutang 6. Sewa Beli 7. Perjanjian Persekutuan 	<p>Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta.</p> <p>2. Salim HS, 2007, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding, Sinar Grafika, Jakarta.</p> <p>3. I.G Rai Widjaya, 2003, Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting), Megapoin,</p>
----	---	--

		<p>Jakarta.</p> <p>4. Richardo Simanjuntak, Teknik Perancangan Kontrak, Kontan, Jakarta.</p> <p>5. Akta Notaris Terkait</p>
13	<p>Merancang Kontrak</p> <p>1. Jual beli</p> <p>2. Sewa menyewa</p>	<p>1. Salim HS, Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, 2004, Sinar Grafika, Jakarta.</p> <p>2. Salim HS, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding, 2007,</p>
14	<p>3. Perjanjian kerja</p> <p>4. Perjanjian perdamaian</p>	
15	<p>5. Utang piutang</p> <p>6. Sewa beli</p> <p>7. Perjanjian persekutuan</p> <p>8. Lain-lain Jenis</p>	

	Kontrak	<p>Sinar Grafika, Jakarta.</p> <p>3. I.G Rai Widjaya, Merancang Suatu Kontrak (Contact Drafting), 2003, Megapoin, Jakarta.</p> <p>4. Richardo Simanjuntak, Teknik Perancangan Kontrak, Kontan, Jakarta.</p>
16	Ujian Akhir Semester (UAS)	

I. **Petunjuk Praktis Penggunaan Modul**

Modul Matakuliah Praktek Kemahiran Hukum Perancangan Kontrak disusun dengan mendasarkan pada Garis-Garis Besar Program

Pengajaran (GBPP) dan Satuan Acara Perkuliahan (SAP), oleh karenanya kedua hal ini akan disampaikan di awal, dengan tujuan agar setiap peserta didik (mahasiswa) dapat terlebih dahulu membaca dan memahaminya.

Setiap pokok bahasan pada modul ini diawali dengan penjabaran Tujuan Instruksional Umum (TIU) dan Tujuan Instruksional Khusus (TIK) pada pokok bahasan dimaksud. Pada masing-masing peserta didik diharapkan mengawali pembelajarannya dengan membaca dan memahami TIU dan TIK dimaksud, untuk kemudian melanjutkannya pada rincian sub pokok bahasan.

Pada bagian berikutnya adalah uraian tentang pokok bahasan dan sub pokok bahasan yang disusun dengan mendasarkan pada kepustakaan penunjang. Modul ini juga dilengkapi dengan tugas dan latihan soal, yang diharapkan dapat dikerjakan oleh peserta didik dalam menguji pemahamannya atas pokok bahasan dimaksud.

1. Konsep Dasar Perancangan Kontrak

Tujuan Instruksional Umum:

Setelah menyelesaikan matakuliah ini, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Malikussaleh diharapkan mampu menjelaskan dan mampu menyusun rancangan kontrak sederhana dalam bentuk kontrak nominaat dan kontrak in-nominaat.

Tujuan Instruksional Khusus:

- Mahasiswa mampu menjelaskan konsep dasar perancangan kontrak
- Mahasiswa mampu menjelaskan sumber-sumber hukum perancangan kontrak;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tujuan perancangan kontrak.

Sub Pokok Bahasan:

1. Istilah dan Pengertian Perancangan Kontrak.
2. Sumber-Sumber Hukum Perancangan Kontrak.
3. Manfaat Perancangan Kontrak.

Uraian:

1.1. Istilah dan Pengertian Perancangan Kontrak

Istilah kontrak berasal dari bahasa Inggris, yaitu *contract*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *overeenkomst* yang artinya perjanjian sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerduta. Sementara itu istilah kontrak dalam Bahasa Indonesia sudah lama ada, seperti misalnya kontrak kerja. Dalam *Black's Law Dictionary*, *contract* adalah "*an agreement between two or more persons which creates an obligation to do or not to do a particular thing*". J.Satrio juga menyatakan hal yang sama tentang apa yang dimaksud dengan kontrak, yaitu suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus (J. Satrio, 1992: 33). Sedangkan Subekti secara tegas membedakan antara Perjanjian, Perikatan dan Kontrak. Menurutnya kontrak adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis (Subekti, 1979: 1).

Dari berbagai pengertian yang ada, maka dapat disimpulkan bahwa definisi kontrak adalah "hubungan hukum antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya" (H.S. Salim, 2013: 27). Atau secara sempit dapat dikatakan kontrak adalah suatu kesepakatan yang diperjanjikan (*promissory agreement*) diantara dua atau lebih pihak yang dapat menimbulkan atau menghilangkan

hubungan hukum. Meskipun secara bahasa sama artinya dengan perjanjian namun ada perbedaan pemahaman dengan perjanjian. Perbedaan pengertian antara keduanya dapat dilihat dari bentuk dibuatnya suatu perjanjian. Tidak semua perjanjian dibuat secara tertulis, karena perjanjian dapat berupa lisan maupun tulisan. Perjanjian yang dibuat secara tertulis itulah yang disebut kontrak.

Kontrak dalam prakteknya selalu dibuat tertulis dan harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam pembuatan sebuah kontrak, selain memenuhi syarat sahnya perjanjian maka pemahaman tentang hukum kontrak harus dikuasai karena dalam pembuatan kontrak kepentingan para pihak akan diakomodir dalam suatu perjanjian.

Penyusunan kontrak merupakan persoalan tentang perancangan dan analisa terhadap kepentingan hukum para pihak yang melakukan kesepakatan. Karena setiap kontrak mempunyai resiko yang berbeda-beda berdasarkan kepentingan para pihak, maka suatu kontrak harus disusun sesuai dengan ketentuan serta dilakukan analisa terhadap kontrak tersebut. Yang menjadi pertanyaan adalah apa yang dimaksud dengan perancangan kontrak?

Dalam kamus Bahasa Indonesia, perancangan berarti proses, cara atau perbuatan merancang. Perancangan kontrak (*contract drafter*, ada juga yang menyebut *legal drafter*) adalah suatu bentuk perbuatan merancang dengan melakukan persiapan pembuatan, penyusunan kontrak yang dimulai dari pengumpulan

bahan-bahan hukum, penafsiran dan menuangkan keinginan para pihak dalam kontrak. Merancang kontrak adalah mengatur dan merencanakan struktur, anatomi, dan substansi kontrak yang dibantu oleh para pihak. Dalam melakukan perancangan kontrak, terutama kontrak bisnis, harus memahami asas-asas, prinsip-prinsip dan sumber hukum kontrak menurut hukum positif Indonesia seperti KUH Perdata dan perundang-undangan yang berkaitan dengan substansi kontrak.

Sebelum kontrak ditandatangani untuk disetujui oleh para pihak, yang mesti dilakukan lebih dulu adalah menganalisa kontrak. Analisa/penelaahan/kajian/interpretasi/penafsiran terhadap suatu rancangan kontrak adalah dengan melihat apakah terpenuhi syarat-syarat sahnya kontrak, penerapan azas-azas hukum, ketentuan perundang-undangan yang terkait, keinginan para pihak serta bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang mengikatkan diri dalam kontrak tersebut.

Dalam membuat kontrak, terutama kontrak bisnis, ada tiga tahap yang dilalui hingga pelaksanaan kontrak, yaitu :

- (1) Tahap *pracontractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan,
- (2) Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak, dan
- (3) Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Perancangan kontrak merupakan tahap *pra-contractual dan contractual*.

1.2.Sumber-Sumber Hukum Perancangan Kontrak

Seperti telah diuraikan pada bagian di atas, bahwa dalam menyusun sebuah perancangan kontrak seorang *contract drafter* perlu memahami dan menguasai hukum kontrak yang ada di Indonesia. Hukum kontrak yang ada di Indonesia diatur di dalam Buku III KUH Perdata, yang terdiri dari 18 bab dan 631 pasal, dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864. Pengaturan perancangan kontrak di Buku III KUH Perdata meliputi:

- a. Perikatan pada umumnya (Pasal 1233 KUH Perdata - Pasal 1312 KUH Perdata)
- b. Perikatan yang dilahirkan dari perjanjian (Pasal 1313 KUH Perdata - Pasal 1352 KUH Perdata)
- c. Hapusnya perikatan (Pasal 1381 KUH Perdata - Pasal 1456 KUH Perdata)
- d. Jual beli (Pasal 1457 KUH Perdata - 1540 KUH Perdata)
- e. Tukar menukar (Pasal 1541 KUH Perdata - Pasal 1546 KUH Perdata)
- f. Sewa menyewa (Pasal 1548 KUH Perdata - Pasal 1600 KUH Perdata)
- g. Persetujuan untuk melakukan pekerjaan (Pasal 1601 KUH Perdata - Pasal 1617 KUH Perdata)
- h. Persekutuan (Pasal 1618 KUH Perdata - Pasal 1652 KUH Perdata)
- i. Badan Hukum (Pasal 1653 KUH Perdata - Pasal 1665 KUH Perdata)
- j. Hibah (Pasal 1666 KUH Perdata - Pasal 1693 KUH Perdata)

- k. Penitipan barang (Pasal 1694 KUH Perdata - Pasal 1739 KUH Perdata)
- l. Pinjam pakai (Pasal 1740 KUH Perdata - Pasal 1753 KUH Perdata)
- m. Pinjam meminjam (Pasal 1754 KUH Perdata - Pasal 1769 KUH Perdata)
- n. Bunga tetap atau abadi (Pasal 1770 KUH Perdata - Pasal 1773 KUH Perdata)
- o. Perjanjian untung-untungan (Pasal 1774 KUH Perdata - Pasal 1791 KUH Perdata)
- p. Pemberian Kuasa (Pasal 1792 KUH Perdata - Pasal 1819 KUH Perdata)
- q. Penanggungan utang (Pasal 1820 KUH Perdata - Pasal 1850 KUH Perdata)
- r. Perdamaian (Pasal 1851 KUH Perdata - Pasal KUH Perdata)

Dari seluruh pasal di atas sesungguhnya tidak disebutkan pasal berapa yang secara pasti menjadi acuan dalam merancang sebuah kontrak. Namun bila melihat Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya", maka para pihak diberi kebebasan untuk dapat:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Kebebasan membuat kontrak ini tidak serta merta membebaskan para pihak untuk membuat kontrak sebebaskan-bebasnya sesuai yang diinginkan. Kontrak apapun yang dibuat harus tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan serta memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata sebagai syarat sahnya sebuah perjanjian.

1.3. Manfaat Perancangan Kontrak

Manfaat yang didapatkan dalam proses perancangan dan analisa suatu kontrak bagi para pihak diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan kepastian tentang identitas pihak-pihak yang dalam kenyataannya terlibat dalam perjanjian;
- b. Memberikan kepastian dan ketegasan tentang hak dan kewajiban utama masing-masing pihak sesuai dengan inti kontrak atau perjanjian yang hendak diwujudkan para pihak;
- c. Memberikan jaminan tentang keabsahan hukum (*legal validity*) dan kemungkinan pelaksanaan secara yuridis (*legal enforceability*) dari kontrak yang dibuat;
- d. Memberikan petunjuk tentang tata cara pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak yang terbit dari kontrak yang mereka adakan;
- e. Memberikan jaminan kepada masing-masing pihak bahwa pelaksanaan janji-janji yang telah disepakati dalam kontrak yang bersangkutan

- akan menerbitkan hak untuk menuntut pelaksanaan janji-janji atau prestasi dari pihak yang lain yang mengingkari janjinya;
- f. Menyediakan jalan yang dianggap terbaik bagi para pihak untuk menyelesaikan perselisihan-perselisihan atau perbedaan pendapat yang mungkin terjadi ketika transaksi bisnis mulai dilaksanakan;
 - g. Memberikan jaminan bahwa janji-janji dan pelaksanaan janji-janji yang dimuat di dalam kontrak adalah hal-hal yang mungkin wajar, patut dan adil untuk dilaksanakan (*fair and reasonable*).

Kepustakaan:

1. Salim HS, **Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, 2004, Sinar Grafika, Jakarta.**
2. _____, **Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding, 2007, Sinar Grafika, Jakarta.**
3. I.G Rai Widjaya, **Merancang Suatu Kontrak (Contact Drafting), 2003, Megapoin, Jakarta.**
4. Richardo Simanjuntak, **Teknik Perancangan Kontrak, Kontan, Jakarta.**
5. R. Subekti., & R. Tjitrosudibio., 1994, "**Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**", Cetakan ke dua puluh enam, Pradnya Paramita, Jakarta.

Tugas & Latihan Soal:

1. Jelaskan yang anda fahami tentang kontrak dan perancangan kontrak!
2. Jelaskan tahapan penyusunan kontrak!
3. Jelaskan substansi pengaturan yang ada pada Pasal 1338. Berikan contohnya!
4. Berikan pandangan saudara terkait dengan manfaat dilakukannya perancangan kontrak.

2. Hukum Perikatan & Hukum Perjanjian

Tujuan Instruksional Umum:

Setelah menyelesaikan matakuliah ini, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Malikussaleh diharapkan mampu menjelaskan dan mampu menyusun rancangan kontrak sederhana dalam bentuk kontrak nominaat dan kontrak in-nominaat.

Tujuan Instruksional Khusus:

- Mahasiswa mampu menjelaskan hukum perikatan dalam berbagai aspeknya;
- Mahasiswa mampu menjelaskan hukum perjanjian sebagai sumber perikatan.

Sub Pokok Bahasan:

2.1. Aspek Hukum Perikatan:

1. Pendahuluan (Defenisi, Para Pihak & Objek Perikatan).
2. Jenis Perikatan.
3. Schuld & Haftung dalam Perikatan.
4. Resiko, Wanprestasi & Ganti Rugi.
5. Force Majeure dan Akibat Hukumnya.
6. Hapusnya Perikatan.

2.2. Aspek Hukum Perjanjian

1. Defenisi dan Istilah.
2. Teori-teori Yuridis dan Konseptual tentang Perjanjian.
3. Asas-asas dalam Perjanjian.
4. Subjek & objek Perjanjian.
5. Bagian-bagian dari Perjanjian.
6. Syarat Sah Perjanjian.
7. Konsekuensi Yuridis Perjanjian.

Uraian:

2.1.Aspek Hukum Perikatan:

2.1.1.Pendahuluan (Defenisi, Para Pihak & Objek Perikatan)

Hukum perikatan merupakan istilah yang paling luas cakupannya. Istilah "perikatan" merupakan kesepadanan dari istilah Bahasa Belanda "*Verbintenis*" (Munir Fuady, 1999: 1). Istilah hukum perikatan mencakup semua ketentuan dalam buku ketiga KUH Perdata.

Buku ketiga KUH Perdata tidak memberikan penjelasan yang spesifik tentang pengertian perikatan, namun demikian, para ahli memberikan pengertian tentang perikatan ini di antara nya yang disampaikan oleh Mariam Darus Badruzaman, bahwa perikatan dimaknai sebagai "hubungan (hukum) yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang terletak di bidang harta kekayaan, dengan pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi tersebut"(Mariam Darus Badrul Zaman, 1994: 3).

Sedangkan hukum perikatan merupakan seperangkat aturan yang memberikan pengaturan terhadap dilaksanakannya perikatan.

Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang". Selain itu, perikatan juga dapat bersumber dari Jurisprudensi, Hukum Tertulis dan Tidak Tertulis serta Ilmu Pengetahuan Hukum.

Sebagaimana telah disampaikan bahwa perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara dua orang atau lebih yang terletak di bidang harta kekayaan, dengan mana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi tersebut. Pihak yang berhak atas prestasi adalah pihak yang aktif, lazim disebut sebagai kreditur atau yang berpiutang. Sebaliknya, pihak yang pasif atau pihak yang wajib memenuhi prestasi disebut dengan debitur atau yang berutang. Mereka inilah yang disebut sebagai subjek atau para pihak dalam perikatan. Keberadaan para pihak dapat berupa orang ataupun badan hukum/badan usaha.

Tentang debitur atau yang berutang disyaratkan harus selamanya diketahui, karena seseorang tidaklah dapat menagih seorang lainnya jika keberadaannya tidak diketahui ataupun tidak dikenal. Berbeda halnya dengan kreditur, boleh seseorang yang tidak diketahui ataupun tidak disyaratkan untuk diketahui keberadaannya. Selain itu, keberadaan debitur dan kreditur dapat digantikan. Penggantian debitur harus diketahui oleh kreditur, namun

penggantian kreditur dapat terjadi secara sepihak. (Mariam Darus Badrul Zaman, 1994: 4).

Pasal 1234 KUH Perdata memberikan pengaturan tentang objek ataupun jenis perikatan. Objek dalam perikatan adalah sesuatu yang ingin dicapai oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian itu. Objek dalam hukum perikatan lazim juga disebut sebagai *prestasi* dalam perikatan, yaitu:

1. Untuk memberikan sesuatu;
2. Untuk berbuat sesuatu;
3. Untuk tidak berbuat sesuatu.

2.1.2. Jenis Perikatan

Perikatan menurut para ahli dibedakan dalam berbagai jenis sebagai berikut:

A. Menurut Ilmu Hukum Perdata:

- 1) Dilihat dari objek nya:
 - a) Untuk memberikan sesuatu;
 - b) Untuk berbuat sesuatu;
 - c) Untuk tidak berbuat sesuatu;
 - d) Perikatan manasuka;
 - e) Perikatan fakultatif;
 - f) Perikatan generic dan spesifik;
 - g) Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi;
 - h) Perikatan yang sepiantas lalu dan terus menerus;
- 2) Dilihat dari subjeknya:
 - a) Perikatan tanggung menanggung (*hoofdelijk/solidair*);

b) Perikatan pokok & tambahan
(*principale & accessoir*);

- 3) Dilihat dari daya kerjanya:
- a) Perikatan dengan ketetapan waktu;
 - b) Perikatan bersyarat.

B. Menurut Undang-undang:

- 1) Perikatan untuk memberikan sesuatu
(Pasal 1235 - 1238 KUH Perdata).

Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termaktub kewajiban yang berutang untuk menyerahkan harta benda yang bersangkutan dan merawatnya sebagaimana bapak rumah tangga yang baik, sampai pada saat penyerahannya.

Perikatan ini *prestatie*-nya adalah untuk memberikan sesuatu (menyerahkan) yang dikenal juga dengan istilah *levering* dan merawatnya.

Kewajiban menyerahkan adalah kewajiban pokok, sedangkan kewajiban merawat adalah kewajiban *preparatoir*, yang dilaksanakan oleh debitur menjelang pemenuhan kewajiban pokoknya.

Contoh perikatan untuk memberikan sesuatu adalah Jual Beli, Sewa Beli, Tukar Menukar.

- 2) Perikatan untuk berbuat sesuatu dan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1239 -1242 KUH Perdata).

KUH Perdata tidak memberikan pernyataan secara tegas tentang perikatan untuk berbuat sesuatu dan perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. (Lihat lebih lanjut ketentuan Pasal 1239 s/d 1242 KUH Perdata).

Pasal 1239 KUH Perdata sebagai pasal awal - pada bagian ketiga dari Bab Kesatu tentang Perikatan-perikatan umum menyatakan bahwa, "Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajibannya memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga".

Ketentuan Pasal tersebut di atas, memberikan pengaturan tentang tuntutan ganti rugi yang dapat diajukan oleh si yang berpiutang,

ketika yang berutang tidak memenuhi perikatannya.

3) Perikatan Bersyarat (Pasal 1253, 1259 - 1267 KUH Perdata).

Pasal 1253 KUH Perdata menyatakan bahwa "Perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menangguhkan perikatan, sehingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut".

Syarat tersebut harus dinyatakan secara tegas dalam perikatan. Namun batasan terhadap syarat tersebut telah diatur dalam undang-undang yaitu:

- a. bertujuan melakukan sesuatu yang tidak mungkin dilaksanakan;
- b. bertentangan dengan kesusilaan;
- c. dilarang undang-undang;
- d. pelaksanaannya tergantung dari kemauan orang yang terikat.

Pasal 1266 KUH Perdata memberikan pengaturan tentang “Ingkar janji yang merupakan syarat batal dalam suatu perjanjian timbal balik”.

- 4) Perikatan dengan ketetapan waktu (Pasal 1268 - 1271 KUH Perdata).
Perikatan dengan ketetapan waktu adalah suatu perikatan yang tidak menanggukkan perikatan, hanya menanggukkan pelaksanaannya.
- 5) Perikatan Manasuka/ Alternative (Pasal 1272 - 1277 KUH Perdata).
Dalam perikatan alternative ini, debitur dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu barang yang disebutkan dalam perikatan, tetapi ia tidak dapat memaksa yang berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian dari barang yang lain.
- 6) Perikatan Tanggung Renteng/ Tanggung Menanggung (Pasal 1278 - 1303 KUH Perdata).
Perikatan tanggung menanggung atau tanggung renteng terjadi antara beberapa orang berpiutang, jika di dalam perjanjian secara tegas kepada

masing-masing diberikan hak untuk menuntut pemenuhan seluruh hutang, sedangkan pembayaran yang dilakukan kepada salah satu membebaskan orang yang berhutang meskipun perikatan menurut sifatnya dapat dipecah atau dibagi antara orang yang berpiutang tadi.

Tanggung renteng dibedakan yang aktif dan pasif. Tanggung renteng aktif adalah perikatan tanggung menanggung yang pihaknya terdiri dari beberapa kreditur. Sedangkan yang pasif adalah terjadinya suatu perikatan tanggung menanggung diantara orang-orang yang berutang yang mewajibkan mereka melakukan suatu hal yang sama. salah seorang dari kreditur dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pemenuhan dari salah seorang membebaskan orang-orang berutang lainnya terhadap si berpiutang/kreditur.

- 7) Perikatan yang dapat dibagi dan yang tidak dapat dibagi (Pasal 1296 - 1303 KUH Perdata).
Pada perikatan ini, objeknya adalah mengenai suatu barang yang

penyerahannya, atau suatu perbuatan yang pelaksanaannya dapat dibagi-bagi, baik secara nyata ataupun perhitungan.

- 8) Perikatan dengan ancaman hukuman (Pasal 1304 - 1312 KUH Perdata). Ancaman hukuman adalah suatu keterangan, yang sedemikian rupa disampaikan oleh seseorang untuk adanya jaminan pelaksanaan perikatan. Maksud adanya ancaman hukuman ini adalah :
- a. untuk memastikan agar perikatan itu benar-benar dipenuhi;
 - b. untuk menetapkan jumlah ganti rugi tertentu apabila terjadi wanprestasi dan untuk menghindari pertengkaran tentang hal tersebut.

Ancaman hukuman ini bersifat *accessoir*. Batalnya perikatan pokok mengakibatkan batalnya ancaman hukuman. Batalnya ancaman hukuman tidak berakibat batalnya perikatan pokok.

2.1.3.Schuld & Haftung dalam Perikatan.

Schuld adalah kewajiban kreditur untuk menyerahkan prestasi kepada debitur. Sedangkan *Haftung* adalah kewajiban debitur untuk menyerahkan harta kekayaannya untuk diambil kreditur sebanyak utang debitur, guna pelunasan hutang si debitur, apabila debitur tidak memenuhi kewajiban membayar utang tersebut. (Mariam Darus Badruzaman, 1994: 5). Antara *Schuld* dan *haftung* adalah dapat dibedakan namun tidak terpisahkan.

Salah satu pasal yang memberikan pengaturan tentang *schuld* dan *haftung* ini adalah Pasal 1131 KUH Perdata "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan".

2.1.4. Prestasi, Wanprestasi & Ganti Rugi.

Prestasi atau dalam hukum kontrak dikenal juga dalam istilah Inggris sebagai *performance* adalah pelaksanaan dari isi kontrak yang telah diperjanjikan menurut tata cara yang telah disepakati bersama (*term and condition*). Macam-macam prestasi adalah yang diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata. Sedangkan, wanprestasi atau yang juga dikenal dengan cidera janji; *default*; *non-fulfillment*; ataupun *breach of contract* adalah suatu kondisi tidak dilaksanakannya suatu prestasi/ kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati bersama - sebagaimana yang dinyatakan dalam kontrak.

Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan; kelalaian ataupun tanpa kesalahan (kesengajaan dan/ kelalaian). Konsekwensi yuridis dari wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi.

Bentuk-bentuk ataupun model wanprestasi adalah :

- a. Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- b. Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- c. Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.

Pada beberapa kondisi tertentu, seseorang yang telah tidak melaksanakan prestasi-nya sesuai dengan ketentuan yang dinyatakan dalam kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa perkecualian) tidak dengan sendirinya dia dianggap telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak telah ditentukan lain dalam kontrak atau undang-undang maka wanprestasinya di debitur - resmi - terjadi setelah debitur **dinyatakan lalai** oleh kreditur, yaitu dikeluarkannya "akta lalai" oleh pihak kreditur. Hal ini diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata "Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan".

Akta lalai dalam praktek dikenal juga dengan istilah somasi (*somatie*: Belanda, *Sommation/Notice of Default*: Inggris). Akta lalai ini sendiri dikenal dan diberlakukan oleh Negara-negara dengan *Civil Law System* seperti Perancis, Jerman, Belanda dan Indonesia. Sedangkan Negara-negara dengan *Common Law System* tidak memberlakukan stelsel akta lalai ini.

Pengecualian terhadap akta lalai adalah dalam hal:

1. Jika di dalam kontrak ditentukan termin waktu;
2. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi;
3. Debitur keliru memenuhi prestasi;
4. Ditentukan dalam undang-undang bahwa wanprestasi terjadi demi hukum.

Contoh, ketentuan Pasal 1626 KUH Perdata “Sekutu diwajibkan memasukkan sejumlah uang dan tidak melakukannya, itu menjadi berutang bunga atas jumlah itu, demi hukum dengan tidak usah ditagihnya pembayaran uang tersebut, terhitung sejak hari uang tersebut sedianya harus dimasukkan....”

Dalam hal wanprestasi yang terjadi adalah berupa tidak sempurna memenuhi prestasi maka dalam ilmu hukum kontrak dikenal suatu doktrin yang disebut “Doktrin Pemenuhan Prestasi Substansial (*Substantial Performance*)” yang mengajarkan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi, namun pihak tersebut telah melaksanakan prestasinya secara substansial maka pihak lain tersebut harus juga

melaksanakan prestasinya secara sempurna (*Substantial Performance*). Dengan kata lain, jika salah satu pihak telah melaksanakan *Substantial Performance*, maka pihak lain harus memenuhi prestasinya sendiri sebagaimana yang telah disepakati atau ditetapkan dalam kontrak, dan tidak dibenarkan kepadanya untuk melaksanakan doktrin *exception non adimpleti contractus*, yaitu doktrin yang mengajarkan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya maka pihak lain dapat juga telah melaksanakan prestasinya.

Contoh: seorang pemborong (*aanemeer*) mengikatkan dirinya kepada pihak yang memborongkan (*bouwheer*) untuk mendirikan bangunan. Setelah dinyatakan selesai pekerjaannya ternyata dia belum memasang kunci-kunci bagi bangunan tersebut, maka dapat dikatakan dia telah melaksanakan kontrak tersebut secara substansial.

2.1.5. Force Majeure dan Akibat Hukumnya.

Force Majeure merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan/peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak. Keadaan/peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk. Peristiwa tersebut terjadinya juga tidak telah diasumsikan terlebih dahulu kemungkinannya (seandainya telah diasumsikan kemungkinannya, maka para pihak harusnya telah menegoisiasikannya

di dalam kontrak). Contoh peristiwa yang menyebabkan force majeure adalah terjadinya air bah, banjir badang, meletusnya gunung merapi, gempa bumi, mogok massal serta munculnya peraturan baru yang melarang pelaksanaan prestasi dari kontrak tersebut.

Pasal 1244 & 1245 KUH Perdata mengatur masalah force majeure dalam hubungannya dengan penggantian biaya rugi dan bunga saja; namun demikian ketentuan ini juga dapat dipergunakan sebagai pedoman dalam mengartikan force majeure secara umum. Berdasarkan Pasal tersebut di atas, Force Majeure dapat terjadi disebabkan:

1. karena sebab-sebab yang tidak terduga;
2. karena keadaan memaksa;
3. karena perbuatan tersebut dilarang.

Apabila force majeure terjadi terhadap suatu kontrak, sehingga salah satu atau kedua belah pihak terhalang untuk melaksanakan prestasinya, maka para pihak dibebaskan untuk melaksanakan prestasi dan tidak ada satu (1) pihak pun yang dapat meminta ganti rugi karena tidak dilaksanakannya kontrak bersangkutan.

Force majeure menurut Munir Fuady (2002: 17 - 21) dapat dibedakan atas:

1. Force majeure yang objektif, terjadi terhadap benda yang menjadi objek dari

- kontrak tersebut, misal benda tersebut terbakar atau terbawa banjir badang.
2. Force majeure yang subjektif, terjadi terhadap subjek dari perikatan itu. Misalnya jika si debitur cacat seumur hidup, atau sakit berat sehingga tidak mungkin lagi memenuhi prestasi.
 3. Force majeure yang absolute, yaitu keadaan dimana prestasi oleh debitur tidak mungkin sama sekali dapat dipenuhi untuk dilaksanakan bagaimanapun keadaannya. Disebut juga dengan istilah *impossibility* - misal, jika barang yang menjadi objek dalam perikatan tersebut tidak dapat lagi ditemui di pasaran dikarenakan sudah tidak diproduksi lagi.
 4. Force majeure yang relative, disebut juga dengan *impracticality* - merupakan kondisi dimana pemenuhan prestasi secara normal tidak lagi dapat dilaksanakan, walaupun secara tidak normal pada dasarnya masih bias dilaksanakan. contoh force majeure bentuk ini adalah terhadap kontrak ekspor impor dimana tiba-tiba pemerintah mengeluarkan larangan terhadapnya. Secara normal, kontrak ini tidak dapat dilaksanakan, namun dengan cara tidak normal seperti penyelundupan (illegal), kontrak masih dapat dilaksanakan.
 5. Force Majeure yang permanent, dalam hal ini prestasi sama sekali tidak mungkin dapat dilaksanakan, sampai kapan pun walau bagaimanapun. Misal, kontrak pembuatan

lukisan, tetapi si pelukis menderita sakit stroke (misalnya) yang tidak dapat sembuh lagi sehingga dia tidak mungkin lagi melukis sampai kapan pun.

6. Force majeure yang temporer adalah suatu force majeure dimana prestasi tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu, tetapi nantinya masih mungkin dilakukan. Misal, perjanjian pengadaan suatu produk tertentu, namun dikarenakan berhentinya operasional pabrik yang disebabkan oleh mogok buruh, maka force majeure terjadi. Setelah keadaan reda, dan buruh kembali bekerja dan pabrik beroperasi kembali maka prestasi dapat dilanjutkan kembali.
(Munir Fuady., 2002: 17 - 20).

2.1.6.Hapusnya Perikatan.

Rumusan Pasal 1381 KUH Perdata mengatur sepuluh (10) cara hapusnya/berakhirnya perikatan, yaitu: a) karena pembayaran, b) karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, c) karena pembaharuan utang, d) karena perjumpaan utang atau kompensasi, e) karena percampuran utang, f) karena pembebasan utang, g) karena musnahnya barang yang terutang, h) karena kebatalan atau pembatalan, i) karena berlakunya suatu syarat batal dan j) karena lewat waktu, sebagaimana yang diatur dalam buku keempat KUH Perdata.

Kesepuluh sebab hapusnya perikatan tersebut secara umum dapat dikelompokkan kepada 5 (lima) hal. Berikut akan disampaikan pemaparan masing-masing sebab hapusnya perikatan:

a. Pemenuhan Perikatan.

1) Pembayaran.

Pemenuhan perikatan dengan dilakukannya pembayaran diatur dalam Pasal 1382 KUH Perdata. Yang dimaksudkan dengan pembayaran oleh hukum perikatan adalah setiap tindakan pemenuhan prestasi, walau bagaimanapun bentuk dan sifat dari prestasi tersebut. Dengan terjadinya pembayaran ini maka terlaksanalah perjanjian di antara kedua belah pihak.

Ketentuan Pasal 1382 KUH Perdata menyatakan, **"Tiap perikatan dapat dipenuhi oleh siapa saja yang berkepentingan, seperti seorang yang turut berutang atau seorang penanggung utang. Suatu perikatan bahkan dapat dipenuhi juga oleh seorang pihak ketiga, yang tidak mempunyai kepentingan, asal saja orang pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk melunasi utangnya si berutang, atau jika ia bertindak atas namanya sendiri, asal ia tidak menggantikan hak-hak si berpiutang"**.

Berdasarkan Pasal tersebut di atas, yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan pembayaran adalah debitur, namun demikian

selain debitur ada juga pihak-pihak lain yang dapat melakukan pembayaran yaitu :

(a) Dia adalah seorang yang turut berutang;

Pemenuhan perikatan oleh seorang turut berutang menghapuskan perikatan yang ada antara debitur dengan kreditor, dengan pengertian bahwa dengan dipenuhinya kewajiban debitur oleh seorang yang turut berutang, debitur dibebaskan dari kewajibannya untuk melakukan kewajiban yang sama berdasarkan pada perikatan yang sama.

Ketentuan ini merupakan penjabaran dari Pasal 1280 KUH Perdata yang menyatakan "**Di pihak debitur terjadi suatu perikatan tanggung menanggung, manakala mereka semua wajib melaksanakan satu hal yang sama, sedemikian rupa sehingga salah satu dapat dituntut untuk seluruhnya, dan pelunasan oleh salah satu dapat membebaskan debitur lainnya terhadap kreditor**".

(b) Seorang penanggung utang;

Ketentuan mengenai penanggungan utang dapat dilihat pada Pasal 1820 KUH Perdata yang menyatakan "**Penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan pihak kreditor, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya debitur manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya**".

Berdasarkan pasal tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa suatu penanggungan utang adalah diberikan secara sukarela atas kehendak dari penanggung secara pribadi.

Selain itu, pelunasan utang debitor kepada kreditor oleh seorang penanggung utang ini adalah dalam kondisi setelah ternyata bahwa benda-benda debitor yang menjadi jaminan pelunasan utangnya debitor (*haftung*) tidak mencukupi untuk melunasi hutangnya kepada kreditor.

Ketentuan penting lainnya tentang penanggungan utang ini dapat dilihat pada Pasal 1839 KUH Perdata, yang berbunyi:

"Penanggung yang telah membayar, dapat menuntutnya kembali dari debitor utama, baik penanggungan itu telah diadakan dengan maupun tanpa pengetahuan debitor utama.

Penuntutan kembali ini dilakukan baik mengenai uangnya pokok maupun mengenai bunga serta biaya-biaya.

Mengenai biaya-biaya tersebut, penanggung hanya dapat menuntutnya kembali, sekedar ia telah memberitahukan kepada debitor utama tentang tuntutan-tuntutan yang ditujukan kepadanya, di dalam waktu yang patut.

Penanggung ada juga mempunyai hak menuntut penggantian biaya, rugi dan bunga, jika ada alasan untuk itu”.

Selanjutnya dalam Pasal 1840 KUH Perdata disebutkan bahwa **“Penanggung yang telah membayar menggantikan demi hukum segala hak kreditor terhadap debitor”**. Maknanya debitor yang kewajibannya kepada kreditor telah dipenuhi oleh penanggung tidak pernah lepas dari kewajibannya untuk memenuhi kewajibannya semula.

Seorang penanggung yang telah membayarkan tangnya debitor kepada kreditor, dapat menuntut kembali dari debitor tersebut, dengan tidak memperhatikan apakah penanggungan itu telah diadakan dengan maupun tanpa sepengetahuan debitor tersebut.

Penuntutan ini dapat atas utang pokok yang telah dibayarkan maupun atas bunga serta biaya-biaya yang telah dikeluarkan.

- (c) Seorang pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan, asal saja orang pihak ketiga itu bertindak atas nama dan untuk kepentingan melunasi hutangnya debitor, atau pihak ketiga tersebut bertindak atas namanya sendiri - asal ia tidak menggantikan hak-hak kreditor.**

Penggantian oleh seorang pihak ketiga ini diatur dalam Pasal 1400 KUH Perdata yang berbunyi:

"Subrogasi atau penggantian hak-hak kreditor kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditor, dapat terjadi baik karena persetujuan maupun demi undang-undang".

Berdasarkan rumusan ini dapat diketahui bahwa:

- i. Pelunasan utang debitor terhadap kreditor demi hukum dapat dilakukan oleh pihak ketiga;
- ii. Penggantian ini dapat terjadi, baik dikarenakan undang-undang maupun dikarenakan adanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Penggantian oleh pihak ketiga ini dapat terjadi dikarenakan adanya kepentingan dari pihak ketiga tersebut ataupun terjadi oleh seorang pihak ketiga yang tidak mempunyai kepentingan.

Pasal 1382 ayat (2) KUH Perdata memungkinkan hapusnya perikatan dikarenakan pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dengan syarat bahwa:

- (1) pihak ketiga tersebut haruslah bertindak untuk dan atas nama debitor dan untuk melunasi utang debitor; atau
- (2) dalam hal pihak ketiga tersebut bertindak untuk dan atas namanya sendiri, maka ia harus menegaskan bahwa pembayaran atau pelunasan yang dilakukan oleh nya tersebut tidak dengan tujuan untuk menggantikan hak-hak kreditor.

2. Penawaran Pembayaran Tunai yang Diikuti oleh Penyimpanan atau Penitipan.

Alasan kedua yang menghapuskan perikatan adalah dilakukannya pembayaran tunai dengan diikuti oleh penyimpanan atau penitipan. Ketentuan terhadap nya dapat kita lihat pada Pasal 1404 sampai dengan 1412 KUH Perdata.

Sebagai catatan awal perlu disampaikan, bahwa dalam penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, hanya berlaku untuk perikatan yang mempunyai prestasi untuk menyerahkan atau memberikan sesuatu yang berupa benda bergerak.

Ketentuan Pasal 1404 KUH Perdata menyatakan bahwa:

"Jika si berpiutang menolak pembayaran, maka si berutang dapat melakukan penawaran pembayaran tunai apa yang diutangnya, dan jika si berpiutang menolaknya, menitipkan uang atau barangnya kepada Pengadilan.

Penawaran yang demikian diikuti dengan penitipan, membebaskan debitor dan berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu telah dilakukan menurut undang-undang sedangkan apa yang dititipkan secara itu tetap atas tanggungan kreditor".

Ketentuan Pasal 1404 KUH Perdata ini bertujuan untuk memberikan perlindungan bagi seorang debitor yang beritikad baik, dalam hal mana ia bermaksud untuk melakukan pembayaran sesuai dengan kewajibannya.

Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan ini untuk dapat sahnyanya dilakukan, harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut - dan berlaku mutlak dan memaksa. Persyaratan dimaksud adalah diatur dalam ketentuan Pasal 1405 KUH Perdata:

1. penawaran dilakukan kepada seorang kreditor atau kepada seorang yang

- berkuasa menerimanya untuk kepentingan/atas nama kreditor;
2. penawaran itu dilakukan oleh seorang yang berkuasa untuk membayar;
 3. penawaran itu mengenai semua utang pokok dan bunga yang dapat ditagih, beserta biaya yang telah ditetapkan dan mengenai sejumlah uang untuk biaya yang belum ditetapkan, dengan tidak mengurangi penetapan semula;
 4. ketetapan waktu yang telah ditentukan telah tiba, jika ketetapan waktu itu dibuat untuk kepentingan kreditor;
 5. syarat dengan mana utang telah dibuat telah terpenuhi;
 6. penawaran itu dilakukan di tempat yang menurut persetujuan, pembayaran harus dilakukan dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada kreditor pribadi atau di tempat tinggal yang sungguh-sungguh atau di tempat tinggal yang telah dipilihnya;
 7. penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau juru sita, kedua-duanya disertai dengan dua orang saksi.

Pada prinsipnya, suatu penawaran pembayaran tunai yang disertai dengan penyimpanan atau penitipan, selama telah

dilaksanakan menurut ketentuan Pasal 1405 dan Pasal 1406 tersebut di atas maka telah demi hukum menghapuskan perikatan tersebut, untuk kepentingan dari tidak hanya debitor melainkan juga mereka yang terikat secara tanggung menanggung dengan debitor, dan juga para penanggung utang debitor.

3. Pembaharuan Utang.

Pembaharuan utang dikenal juga dengan istilah novasi, merupakan salah satu bentuk hapusnya perikatan yang terwujud dalam bentuk lahirnya perikatan baru.

Ketentuan Pasal 1413 KUH Perdata mengatur tiga macam cara untuk melaksanakan pembaharuan utang:

- a) Apabila seorang debitor membuat suatu perikatan utang baru guna orang yang mengutangkan kepadanya, yang menggantikan utang yang lama, yang dihapuskan karenanya;
- b) Apabila seorang debitor baru ditunjuk untuk menggantikan debitor lama, yang oleh kreditor dibebaskan dari perikatannya;
- c) Apabila sebagai akibat suatu persetujuan baru, seorang kreditor baru ditunjuk untuk menggantikan kreditor lama,

terhadap siapa debitor dibebaskan dari perikatannya.

Berdasarkan ketentuan di atas dapat diketahui bahwa, dengan terjadinya pembaharuan utang (novasi) maka perikatan lama menjadi hapus dengan terbentuknya perikatan baru yang dibuat oleh para pihak yang sama. Berlakunya perikatan yang baru ini masih tetap harus mendasarkan pada ketentuan dan syarat-syarat sahnya perjanjian.

b. Perjumpaan Utang, Percampuran Utang & Pembebasan Utang.

1. Perjumpaan Utang.

Perjumpaan utang yang diistilahkan dengan kompensasi adalah menunjuk pada suatu keadaan dimana dua orang saling memiliki kewajiban atau utang satu terhadap lainnya. Dalam kondisi ini, oleh undang-undang ditetapkan bahwa bagi kedua belah pihak yang saling berkewajiban atau berutang tersebut, terjadilah penghapusan utang-utang mereka satu terhadap yang lainnya, dengan cara memperjumpakan utang pihak yang satu dengan utang pihak yang lain. Hal ini sebagaimana dinyatakan adalah merupakan penjabaran dari ketentuan Pasal 1425 KUH Perdata.

Pada Pasal 1426 KUH Perdata dinyatakan tiga (3) syarat untuk dapat terjadinya perjumpaan utang, yaitu:

- a) kedua kewajiban atau utang yang diperjumpakan tersebut haruslah utang yang telah ada pada waktu perjumpaan serta telah jatuh tempo dan dapat ditagih serta dapat dihitung besarnya;
- b) kewajiban atau utang tersebut ada secara bertimbal balik antara dua pihak, yang satu merupakan debitor sekaligus kreditor terhadap yang lainnya. Sehingga harus adanya dua pihak yang saling berutang secara timbal balik.
- c) Kewajiban atau utang yang diperjumpakan tersebut haruslah utang dengan wujud prestasi yang sama atau objek yang sama, atau jumlah uang yang sama.

2. Percampuran Utang.

Percampuran utang diatur dalam Pasal 1436 KUH Perdata, yang menyatakan : **"Apabila kedudukan-kedudukan sebagai kreditor dan debitor berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang dengan mana piutang dihapuskan"**.

Pada kondisi ini, percampuran utang adalah terjadi dalam hal ada nya satu utang. Berbeda dengan perjumpaan utang yang terkait sekurang-kurangnya dua utang yang saling bertimbal balik. Konsekuensi dari terjadinya percampuran utang ini adalah dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1437 KUH Perdata, yang menyatakan **"Percampuran utang yang terjadi pada**

diri debitor utama, berlaku juga untuk keuntungan para penanggung utangnya.

Percampuran yang terjadi pada dri penanggung utang, tidak sekali-kalimengakibatkan hapusnya utang pokok. Percampuran yang terjadi pada diri salah satu debitor tanggung menanggung, tidak berlaku untuk keuntungan para debitor tanggung menanggung lain hingga melebihi bagiannya dalam utang yang ia sendiri menjadi debitornya”.

Rumusan pasal 1437 sebagaimana tersebut di atas, mempunyai korelasi dan konsekuensi logis dengan bunyi Pasal 1820 KUH Perdata yang mengatur tentang penanggungan utang.

Percampuran utang dapat terjadi dalam hal:

- a) Perkawinan, yang dari dilangsungkannya perkawinan maka percampuran utang secara terbatas dapat terjadi dengan bersatunya harta bersama dari suami istri;
- b) Merger (Penggabungan) dan konsolidasi (Peleburan).

3. Pembebasan Utang.

Pembebasan utang dimaknai sebagai suatu perbuatan yang dilakukan oleh kreditor yang membebaskan debitor dari kewajibannya untuk memenuhi prestasi, atau utang berdasarkan pada perikatannya kepada kreditor tersebut. Terjadinya pembebasan utang akan menghapuskan perikatan yang melahirkan utang yang sedianya harus dipenuhi atau dilaksanakan oleh debitor tersebut.

Ketentuan yang berkaitan dengan pembebasan utang ini dapat dilihat dalam Pasal 1294 KUH Perdata

yang menyatakan bahwa "jika kreditor telah membebaskan salah satu debitor dari perikatannya tanggung menanggung, dan satu atau beberapa debitor lainnya jatuh dalam keadaan tidak mampu, maka bagian orang-orang yang tak mampu ini harus dipikul bersama-sama oleh debitor-debitor lainnya dan debitor yang telah melunasi utangnya, menurut imbang bagian masing-masing".

c. Musnahnya Barang yang Terutang.

Eksistensi ataupun keabsahan dari adanya suatu perjanjian adalah digantungkan pada keberadaan dari objek yang diperjanjikan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1320 jo. 1333 KUH Perdata dalam hal mana dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian baik berupa untuk melakukan sesuatu, untuk memberikan sesuatu maupun untuk tidak berbuat sesuatu adalah harus memiliki suatu kebendaan sebagai objek perjanjiannya. Kebendaan tersebut sebagai objek perikatan haruslah diketahui dan dapat ditentukan jenisnya. Terhadap jumlahnya sendiri, apabila belum diketahui secara pasti jumlahnya maka dapat ditentukan kemudian. Yang tidak kalah penting adalah, suatu perikatan yang mensyaratkan adanya kebendaan dalam objeknya haruslah berupa benda yang dapat diperdagangkan, dengan tetap mengindahkan ketentuan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum maupun kesusilaan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka ketika benda yang menjadi objek perikatannya

musnah, tidak dapat diperdagangkan ataupun hilang, maka hapuslah perikatannya, asal kan barang tersebut musnah, ataupun hilang di luar salahnya debitor dan sebelum ia lalai menyerahkannya.

Pernyataan sebagaimana tersebut di atas dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1444 KUH Perdata, yang berlaku pada perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu. Sejalan dengan hal ini Pasal 1235 KUH Perdata menyatakan bahwa "**Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaktub kewajiban untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan**".

Dalam hal kebendaan yang musnah, hilang atau karena sesuatu hal tidak dapat lagi diperdagangkan maka hal tersebut memberikan hak atau tuntutan ganti rugi kepada debitor terhadap pihak ketiga mengenai kebendaan tersebut. Hal ini menunjukkan pada pentingnya untuk menegakkan asas keadilan dan kepatutan.

Pada rumusan pasal 1444 KUH perdata juga diatur bahwa dalam hal perikatan bersumber dari undang-undang sebagai perbuatan melawan hukum, maka musnahnya kebendaan yang sedianya harus dikembalikan berdasarkan pada perikatan yang bersumber dari undang-undang karena perbuatan melawan hukum tersebut tidak menghapuskan

kewajiban debitor untuk mengganti harga dari kebendaan tersebut.

d. Kebatalan dan Pembatalan Perikatan serta Berlakunya Syarat Batal.

Pada bagian ini, pembahasan adalah berkaitan dengan berakhirnya perikatan yang disebabkan oleh kebatalan atau pembatalan. Pembahasan juga akan berkaitan dengan syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Untuk mengulas kaji pada pembahasan ini, bahwa telah diketahui untuk dapat sahnya suatu perjanjian harus lah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sah perjanjian. Syarat sah mana terbagi atas syarat sah subjektif dan syarat sah objektif.

Dalam hal musnahnya barang sebagai bentuk hapusnya perikatan, maka pembicaraan adalah berkaitan dengan syarat sah objektif dari suatu perikatan.

Ketentuan Pasal 1320 angka 1 dan 2 KUH Perdata memberikan alasan kepada salah satu pihak dalam perjanjian untuk membatalkan perjanjian yang telah dibuat oleh nya.

Bahwa pembatalan atas suatu perjanjian dapat dimintakan dalam hal:

- 1) Tidak telah terjadi kesepakatan bebas dari para pihak yang membuat perjanjian, baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam perjanjian pada saat perjanjian itu dibuat. (lihat lebih lanjut ketentuan Pasal 1321 sampai dengan 1328 KUH

Perdata). Dalam hal ini, jika terjadi kondisi di atas maka hak untuk meminta pembatalan perjanjian adalah pada saat ia mengetahui telah terjadi nya kekhilafan, paksaan atau penipuan pada dirinya.

- 2) Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam hukum (lihat lebih lanjut Pasal 1330 dan 1331 KUH Perdata), dan atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu. Dalam hal ketidak cakapan, maka setelah pihak yang tidak cakap tersebut menjadi cakap dan atau oleh wakilnya yang sah adalah berhak untuk memintakan pembatalan perjanjian.

Perlu diingat bahwa dalam hal terjadinya salah satu atau dua keadaan disebut di atas, maka berarti perikatan yang lahir dari perjanjian itupun hapus demi hukum.

Ketentuan mengenai hak untuk mengajukan pembatalan sendiri dapat dilihat pada rumusan Pasal 1446 sampai dengan 1450 KUH Perdata.

Pasal 1446 ayat 1 KUH Perdata menyatakan "semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa, atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum (Note: disebut juga "dapat dibatalkan") dan atas tuntutan yang dimajukan oleh atau dari pihak mereka, harus dinyatakan batal (Note : "dibatalkan"), semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau pengampuannya".

Lebih lanjut, secara umum ketentuan Pasal 1454 KUH Perdata menentukan bahwa penuntutan terhadap pembatalan dapat diajukan dalam jangka waktu lima (5) tahun, terhitung sejak:

- 1). Dalam hal kebelumdewasaan sejak hari kedewasaannya;
- 2). Dalam hal pengampunan, sejak hari pencabutan pengampunan;
- 3). Dalam hal paksaan, sejak hari paksaan itu telah berhenti;
- 4). Dalam hal kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu;
- 5). Dalam hal perbuatan seorang perempuan bersuami yang dilakukan tanpa kuasa suami, sejak hari pembubaran perkawinan;
- 6). Dalam hal batalnya suatu perikatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1341, maka sejak hari diketahuinya bahwa kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada.

Akibat hukum dari terjadinya pembatalan ini adalah bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan sebelum perjanjian dibuat. (lihat lebih lanjut ketentuan Pasal 1451 dan 1452 KUH Perdata).

Berlakunya syarat batal sebagai suatu sebab berakhirnya perikatan diatur dalam Bab I Buku III Perikatan, pada Pasal 1265 KUH Perdata, yang menyatakan "Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan

semula, seolah-oleh tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan; hanyalah ia mewajibkan kreditor mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”.

Berdasarkan pasal tersebut di atas maka dapat diketahui bahwa setiap perikatan yang telah dibuat secara sah oleh para pihak dan bahkan telah dilaksanakan sekalipun dapat dikembalikan keadaannya seperti semula, jika hal tersebut memang dikehendaki oleh para pihak. Hal ini terjadi dengan dicantumkannya klausula yang mengatur tentang syarat batal dalam perjanjian tersebut.

Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata menyatakan bahwa **“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihaknya tidak memenuhi kewajiban tersebut.**

Dalam hal yang demikian, persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan.

Jika syarat batal tersebut tidak dinyatakan dalam persetujuan maka Hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan”.

e. Lewat Waktu (Daluarsa).

Ketentuan tentang lewat waktu atau yang juga dikenal dengan daluarsa adalah diatur dalam bagian tersendiri dalam Buku Keempat KUH Perdata, yang dalam Pasal 1946 KUH Perdata dinyatakan bahwa **"Daluarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang"**.

Ketentuan tentang daluarsa secara garis besar dimulai pada Bab Ketujuh Buku Keempat tentang Pembuktian dan Daluarsa.

Pada bagian kesatunya diatur tentang daluarsa umumnya;

Pada bagian kedua tentang daluarsa dipandang sebagai alat untuk memperoleh sesuatu;

Pada Bagian ketiga tentang daluarsa dipandang sebagai suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu kewajiban.

Pada Bagian keempat tentang sebab-sebab yang mencegah daluarsa.

Pada Bagian kelima tentang sebab-sebab yang menangguhkan berjalannya daluarsa.

2.2.Aspek Hukum Perjanjian

2.2.1.Defenisi dan Istilah

Perjanjian lazim dikenal ataupun disebut sebagai kontrak, yang merupakan adopsi dari istilah Inggris "*contract*", serta juga dikenal sebagai "*agreement*" atau "*overeenkomst*" dalam bahasa

Belanda. Selain itu, dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, perjanjian juga dikenal dengan istilah “persetujuan”.

Defenisi dari perjanjian sendiri diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi **“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”**.

Defenisi di atas menurut Mariam Darus Badruzaman (1994:18) dianggap terlalu luas dan tidak lengkap. Terlalu luas karena di dalamnya juga dianggap dapat mencakup hal-hal mengenai janji kawin, yang merupakan perbuatan di dalam hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, namun istimewa sifatnya karena mendapatkan pengaturan hukum tersendiri. Dianggap tidak lengkap, karena di dalam hanya merumuskan perjanjian secara sepihak saja.

Black’s Law Dictionary memberikan pengertian perjanjian sebagai *“an agreement between two or more persons which creates an obligations to do or not to do a peculiar things”*. Pengertian lain disampaikan dalam Munir Fuady (2002:9) adalah suatu perjanjian atau serangkaian perjanjian dimana hukum memberikan ganti rugi terhadap wanprestasi dari kontrak tersebut, dan oleh hukum, pelaksanaan dan kontrak tersebut dianggap merupakan suatu tugas yang harus dilaksanakan.

2.2.2. Teori – teori tentang Kontrak.

Ilmu hukum mengenal beberapa teori tentang perjanjian, yaitu : 1) Teori berdasarkan prestasi kedua

belah pihak, 2) Teori berdasarkan Formasi Kontrak, 3) Teori Dasar Klasik, 4) Teori Holmes tentang Tanggung Jawab yang berkenaan dengan kontrak, serta 5) Teori Liberal tentang kontrak. (Munir Fuady, 1999: 4 - 11).

a. Teori berdasarkan prestasi kedua belah pihak adalah dengan melihat prestasi dari para pihak yang terlibat dalam kontrak.

1) *Will Theory*;

Disebut juga dengan teori hasrat yang menekankan kepada pentingnya hasrat atau "will" atau "intend" dari pihak yang memberikan janji.

Teori ini kurang mendapat tempat, dikarenakan bersifat (sangat) subjektif, dalam hal mana menurut teori ini yang terpenting dari suatu kontrak bukanlah apa yang dilakukan oleh para pihaknya, tetapi apa yang mereka inginkan - belaka. Aspek pemenuhan dari kontraknya sendiri dianggap sebagai urusan belakangan, karena yang didahulukan adalah kehendaknya.

2) *Equivalent Theory*;

Teori ini mengajarkan bahwa suatu kontrak baru mengikat jika para pihaknya telah memberikan prestasi yang seimbang atau sama nilai (*equivalent*). Dalam prakteknya sekarang, teori ini mulai ditinggalkan dikarenakan banyak kontrak dalam

perkembangannya dan dikarenakan alasan apapun dilakukan dengan prestasi yang tidak seimbang antara para pihak.

3) *Bargaining*

Theory;

Teori ini merupakan perkembangan dari teori sama nilai. Teori ini mengajarkan bahwa suatu kontrak hanya mengikat sejauh apa yang telah dinegoisiasikan dan kemudian disetujui oleh para pihak.

4) *Injurious*

Reliance Theory;

Disebut dengan teori kepercayaan merugi, bahwa kontrak sudah dianggap ada jika dengan kontrak yang bersangkutan sudah menimbulkan kepercayaan bagi pihak terhadap siapa janji itu diberikan sehingga pihak yang menerima janji tersebut karena kepercayaannya itu akan menimbulkan kerugian jika janji itu tidak terlaksana

b. Teori berdasarkan Formasi Kontrak:

1) Teori Kontrak Defacto (*implied in-fact*); merupakan formasi kontrak yang tidak pernah disebutkan dengan tegas namun ada dalam kenyataan serta secara prinsip diterima sebagai suatu kontrak.

2) Teori Kontrak Ekspresif;

merupakan suatu teori yang sangat kuat berlakunya, bahwa setiap kontrak yang dinyatakan dengan tegas (ekspresif) oleh para pihak, baik secara lisan maupun tertulis, sejauh memenuhi ketentuan dan syarat-syarat sahnya kontrak.

3) Teori *Promissory Estoppel*;
Disebut juga dengan "*Detrimental Reliance*" yang mengajarkan bahwa dianggap ada kesesuaian kehendak di antara para pihak jika pihak lawan telah melakukan sesuatu sebagai akibat dari tindakan-tindakan pihak lainnya yang dianggap merupakan tawaran untuk suatu ikatan kontrak.

4) Teori Kontrak Quasi (*implied in law*);
Teori ini mengajarkan bahwa dalam hal-hal tertentu, dan apabila dipenuhi syarat-syarat tertentu, maka hukum dapat menganggap adanya kontrak di antara para pihak dengan berbagai konsekwensinya. Sungguhpun dalam kenyataannya kontrak tersebut tidak pernah ada.

c. Teori Dasar Klasik. Teori - teori berikut merupakan teori dasar yang dijadikan landasan awal berpijaknya suatu kontrak:

1) Teori Hasrat;

Teori ini disebut juga sebagai *will theory*, yang mendasarkan kepada hasrat dari para pihak dalam kontrak tersebut, ketimbangapa yang secara nyata dilakukan.

2) Teori Benda;

Teori ini menyatakan bahwa suatu kontrak, secara objektif keberadaannya adalah dianggap sebagai suatu "benda" - sebelum dilaksanakannya pelaksanaan (*performance*) dari kontrak tersebut. Dengan demikian, kontrak merupakan benda yang dibuat, disimpangi atau bahkan dibatalkan oleh para pihak. Teori ini perwujudannya adalah dalam bentuk tertulis, sehingga, seolah-olah - yang menjadi benda yang dinamakan kontrak tersebut adalah kertas-kertas yang bertuliskan kontrak dan ditandatangani oleh masing-masing pihak.

3) Teori Pelaksanaan;

Teori ini mengajarkan bahwa yang terpenting dari suatu kontrak adalah pelaksanaan (*enforcement; performance*) dari kontrak yang bersangkutan.

4) Teori Prinsip Umum;

Menurut teori ini, suatu kontrak tetap mengacu pada efek general (umum) dari suatu konsep kontrak itu sendiri. Makna nya adalah bahwa walaupun ada

pengaturan khusus terhadap kontra baik itu yang lahir dari suatu undang-undang maupun kesepakatan para pihak sendiri, namun secara umum prinsip-prinsip yang ada tetap dipakai.

- d. Teori Holmes tentang Tanggung Jawab (*Legal Liability*) yang berkenaan dengan kontrak; Teori ini dihasilkan oleh sarjana hukum terkemuka dari Amerika yang bernama Holmes. Secara prinsipil, teori ini mengajarkan bahwa:
1. Tujuan utama dari teori hukum adalah untuk menyesuaikan hal-hal eksternal ke dalam aturan hukum, dan;
 2. Kesalahan-kesalahan moral bukan unsur dari suatu kewajiban.

Teori Holmes tentang kontrak mempunyai intisari bahwa:

- a. eranan moral tidak berlaku untuk kontrak;
 - b. ontrak merupakan suatu cara mengalokasi resiko, yaitu resiko wanrestasi;
 - c. ang terpenting bagi suatu kontrak adalah standar tanggung jawab yang eksternal. Sedangkan maksud aktual yang internal adalah tidak penting.
- e. Teori Liberal tentang kontrak;

Teori ini mengajarkan bahwa secara prinsipil setiap orang menginginkan keamanan. Sehingga, setiap orang harus menghormati orang lain, begitu juga menghormati hartanya. Namun demikian, untuk melaksanakan ini perlu adanya komitmen di antara para pihak sehingga secara moral, komitmen ini harus dilaksanakan.

2.2.3. Asas-asas dalam Perjanjian;

Dalam ilmu hukum dikenal beberapa asas hukum terhadap suatu kontrak yaitu:

a.

Asas

Hukum Perjanjian bersifat mengatur;

Hukum bersifat mengatur (*aanvullen recht; optional law*) berlaku sebagai asas dalam perjanjian. Maksudnya adalah peraturan-peraturan hukum yang berlaku bagi subjek hukum, seperti pengaturan tentang para pihak dalam perjanjian. Akan tetapi ketentuan ini tidak lah berlaku secara mutlak, dikarenakan para pihak dapat memberikan pengaturan tersendiri terhadapnya. Peraturan yang bersifat mengatur ini dapat disimpangimoleh para pihak dengan memberikan pengaturan sendiri terhadapnya.

b. **Asas Freedom of Contract;**

Asas ini diartikan sebagai asas kebebasan berkontrak merupakan konsekwensi dari berlakunya asas kontrak yang bersifat mengatur. Asas ini maksudnya adalah memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat atau untuk tidak membuat

perjanjian, serta bebas untuk menentukan isi dari perjanjiannya sendiri.

Berdasarkan pasal tersebut ada beberapa kebebasan kepada para pihak untuk:

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

Namun demikian asas ini dibatasi dengan adanya rambu-rambu sebagai berikut:

- 1) harus dipenuhinya persyaratan-persyaratan sebagai suatu kontrak;
- 2) tidak dilarang oleh undang-undang;
- 3) tidak bertentangan dengan kebiasaan yang berlaku;
- 4) harus dilaksanakan dengan itikad baik.

c. Asas Konsensual;

Asas ini bermakna bahwa dengan telah dibuatnya perjanjian atau dengan kata lain dengan telah bersepakatnya para pihak maka, perjanjian tersebut telah sah dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 (1) KUH Perdata).

d. Asas *Pacta Sunt Servanda* atau Asas Kepastian Hukum

Pacta sunt servanda diartikan “janji itu mengikat” (Munir Fuady, 1999:30). Asas ini mengajarkan bahwa suatu kontrak yang telah dibuat secara sah mempunyai kekuatan hukum yang penuh

dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak (Pasal 1338 (2) KUH Perdata).

e. **Asas *Obligatoir* atau Asas Kekuatan Mengikat**

Asas ini memberikan pengaturan bahwa jika kontrak telah dibuat maka para pihak adalah terikat, tetapi keterkatannya tersebut hanyalah sebatas timbulnya hak dan kewajiban bagi masing-masing. Sedangkan pemenuhan prestasinya belum dapat dilakukan atau dipaksakan (Munir Fuady, 2002:13) dikarenakan kontrak kebendaannya belum terjadi, dan untuk hal ini disebut sebagai perjanjian kebendaan atau yang dikenal dengan istilah penyerahan (*levering*).

f. **Asas Persamaan Hukum**

Asas ini dimaknai, bahwa setiap orang dalam hal ini para pihak dalam perjanjian mempunyai kedudukan yang sama dalam hukum.

g. **Asas Keseimbangan**

Bahwa dalam melaksanakan perjanjian harus ada keseimbangan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak sesuai dengan apa yang diperjanjikan.

h. **Asas Moral**

Adalah sikap moral yang baik harus menjadi motivasi bagi para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian.

i. **Asas Kepatutan**

Maksudnya bahwa isi perjanjian tidak hanya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan tetapi harus sesuai dengan kepatutan.

j. **Asas Kebiasaan**

Maksudnya bahwa perjanjian harus mengikuti kebiasaan yang lazim dilakukan, sesuai dengan isi Pasal 1347 BW yang berbunyi hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan. Hal tersebut merupakan perwujudan dari unsur *Naturalia* dalam perjanjian.

k. Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) BW yang berbunyi: Perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak yaitu pihak kreditur dan debitur harus bisa melaksanakan substansi kontrak.

2.2.4. Bagian-bagian dari Perjanjian;

Secara prinsip, para pihak bebas untuk menentukan dan mengatur sendiri isi kontrak nya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Bagian-bagian yang ada dalam suatu kontrak sendiri dapat diklasifikasikan sebagai berikut (Munir Fuady, 1999: 28):

1. Bagian dari Perjanjian yang *Essensialia*;
Merupakan bagian utama dari suatu kontrak. Bagian ini harus ada, misalnya bagian tentang "harga" pada suatu kontrak Jual Beli; bagian tentang "jenis pekerjaan" pada Perjanjian Kerja.
2. Bagian dari Perjanjian yang *Naturalia*;

Bagian ini merupakan bagian dari kontrak yang telah diatur oleh aturan hukum, namun fungsinya hanya bersifat mengatur saja.

3. Bagian dari Perjanjian yang *Accidentalialia*;
Bagian ini merupakan bagian dari kontrak yang tidak mendapatkan pengaturannya dalam hukum namun diserahkan kepada para pihak untuk mengaturnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*).

2.2.5.Syarat Sah Perjanjian;

Suatu kontrak dianggap sah dan dapat mengikat para pihak, apabila memenuhi syarat-syarat sah yang telah ditentukan. Syarat-syarat tersebut dibedakan sebagai berikut:

Syarat Sah Umum:

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata

- (1) Konsensus disebut juga kesepakatan kehendak;
- (2) Cakap atau wenang berbuat;
- (3) Perihal Tertentu;
- (4) Causa Halal.

Selanjutnya, KUH Perdata juga memberikan pengaturan umum atas syarat sah perjanjian selain yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- (1) Syarat Itikad Baik;
- (2) Syarat sesuai dengan kebiasaan;
- (3) Syarat sesuai dengan kepatutan;
- (4) Syarat sesuai dengan kepentingan umum.

Syarat sah umum berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata ini dibagi atas syarat sah subjektif dan syarat sah objektif.

Syarat sah subjektif adalah memenuhi unsur adanya konsensus atau kesepakatan para pihak. Maknanya, ketika kesepakatan telah dicapai oleh para pihak maka di antara para pihak telah tercapai kesesuaian pendapat tentang hal-hal yang menjadi pokok perjanjiannya. Kesepakatan yang telah tercapai ini juga tidak boleh diakibatkan oleh adanya paksaan, penipuan maupun kesilapan dari para pihak.

Selain itu, unsur yang harus dipenuhi dalam syarat sah subjektif adalah adanya kecakapan atau wenang berbuat oleh para pihak. Kewenangan berbuat ini oleh hukum dianggap sah apabila perjanjian yang dilakukan oleh orang-orang ataupun subjek yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- (a) Orang yang sudah dewasa.
- (b) Orang yang tidak ditempatkan di bawah pengampuan.
- (c) Orang yang tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan tertentu. Seperti, kontrak jual beli yang dilakukan oleh suami istri.

Tidak dipenuhinya salah satu dari syarat subjektif dalam perjanjian akan mengakibatkan timbulnya konsekwensi yuridis bahwa perjanjian tersebut "dapat dibatalkan" atau dalam bahasa lain *voidable*, *vernietigbaar*. Pembatalan ini dapat dilakukan oleh pihak yang berkepentingan. Seandainya tidak

dibatalkan maka, kontrak tersebut dapat dilaksanakan seperti suatu kontrak yang sah.

Syarat sah objektif berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata terdiri dari perihal tertentu dan kausa halal atau kausa yang diperbolehkan. Perihal tertentu maksudnya adalah bahwa yang menjadi objek dalam suatu perjanjian haruslah berkaitan dengan hal tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum. Syarat kausa yang halal atau yang diperbolehkan maksudnya adalah bahwa kontrak tersebut tidak boleh dibuat untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.

Konsekwensi yuridis yang timbul dari tidak dipenuhinya salah satu syarat objektif ini akan mengakibatkan kontrak tersebut “tidak sah” atau “batal demi hukum” (*null and void*).

Syarat Sah Khusus

- a. syarat tertulis untuk kontrak tertentu;
- b. syarat akta notaris untuk kontrak tertentu;
- c. syarat akta pejabat untuk kontrak tertentu;
- d. syarat izin dari yang berwenang.

2.1.3. Konsekuensi Yuridis Perjanjian;

Konsekwensi hukum dari tidak terpenuhinya salah satu atau lebih dari syarat-syarat sahnya kontrak adalah bermacam-macam tergantung pada syarat mana yang tidak dipenuhi. Konsekwensi yuridis perjanjian sendiri berbentuk:

- a. Batal Demi Hukum (dikenal dengan istilah *nietig, null dan void*);

Kondisi ini terjadi apabila dilanggarnya syarat objektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu perihal tertentu dan kausa yang halal.

- b. Dapat Dibatalkan (*vernetigbaar, voidable*);
Terjadi apabila syarat subjektif yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang Kesepakatan kehendak dan kecakapan berbuat tidak dipenuhi.
- c. Perjanjian Tidak Dapat Dilaksanakan (*Un-enforceable*);
Perjanjian ini tidak otomatis batal sebagaimana halnya dengan nietig, karena pada dasarnya kontrak ini masih dapat dilanjutkan, sepanjang dipenuhinya syarat tertentu. Setelah dipenuhi syarat ini, maka kontrak dapat dilaksanakan. Misalnya, dalam kontrak yang mensyaratkan dibuat secara tertulis, namun para pihak hanya mengikatnya secara lisan. Setelah dibuatnya secara tertulis maka kontrak ini dapat dilaksanakan.
- b. Sanksi Administratif.
Konsekwensi sanksi administratif ini timbul apabila tidak dipenuhinya syarat-syarat seperti perijinan atau pelaporan kepada instansi terkait.

Kepustakaan:

- 1) Abdul Kadir Muhammad, 1986, "**Hukum Perjanjian**", Alumni, Bandung.

- 2) C.S.T. Kansil., 1989, **"Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia"**, Balai Pustaka, Jakarta.
- 3) Djaja Meliala., 2007, **"Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan"**, Nuansa Aulia, Bandung.
- 4) Gunawan Widjaya & Karini Muljadi., 2002, **"Hapusnya Perikatan"**, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- 5) Mariam Darus Badrul Zaman, 1994, **"Aneka Hukum Bisnis"**, Alumni, Bandung.
- 6) -----, 2005, **"K.U.H. Perdata Buku III - Hukum Perikatan dengan Penjelasan"**, Alumni, Bandung.
- 7) Munir Fuady., 2002, **"Pengantar Hukum Bisnis - Menata Bisnis Modern di Era Global"**, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- 8) Nanda Amalia, 2012, **"Hukum Perikatan"**, Unimal Press, Lhokseumawe.
- 9) R. Subekti., & R. Tjitrosudibio., 1994, **"Kitab Undang-undang Hukum Perdata"**, Cetakan ke dua puluh enam, Pradnya Paramita, Jakarta.

Tugas Dan Latihan Soal

1. Menurut ilmu hukum Perdata, perikatan dibedakan dengan melihat objeknya, subjeknya serta daya kerjanya. Jelaskan masing-masing beserta dasar hukumnya!

2. Bagaimanakah yang dimaksud dengan prestasi dan wanprestasi dalam hukum perikatan? Jelaskan beserta dasar hukumnya!
3. Jelaskan perbedaan antara *schuld* dan *haftung* !
4. Konsekwensi yuridis dari terjadinya wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti rugi. Jelaskan macam-macam ganti rugi yang saudara ketahui!
5. Apakah yang dimaksud dengan *force majeure*? Bagaimana akibat hukum terjadinya? Jelaskan!
6. Jelaskan syarat sah subjektif dan syarat sah objektif dalam perjanjian!
7. Bagaimanakah konsekwensi yuridis dari tidak dipenuhinya syarat sah subjektif dan syarat sah objektif dalam kontrak?
8. Jelaskan hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya perikatan berdasarkan Pasal 1380 KUH Perdata?
9. Bedakan antara Pembayaran, Penawaran Pembayaran Tunai diikuti dengan penyimpanan dan penitipan serta Pembaharuan Utang sebagai hal penyebab hapusnya perikatan!
10. Bedakan antara musnahnya barang yang terutang dengan kebatalan dan pembatalan sebagai hal penyebab hapusnya perjanjian, dikaitkan dengan syarat objektif dan syarat subjektifnya perjanjian!
11. Dalam Kondisi yang bagaimanakah berlakunya suatu syarat batal sebagai sebab hapusnya perikatan? Jelaskan!

12. Bagaimanakah yang dimaksud dengan lewat waktu? Dan bagaimana konsekwensi yuridisnya dengan perikatan?

3. MEMORANDUM OF UNDERSTANDING (MOU)

Tujuan Instruksional Umum:

Setelah menyelesaikan matakuliah ini, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Malikussaleh diharapkan mampu menjelaskan dan mampu menyusun rancangan kontrak sederhana dalam bentuk kontrak nominaat dan kontrak in-nominaat.

Tujuan Instruksional Khusus:

- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Istilah dan pengertian MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang tempat pengaturan MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Jenis-jenis MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Tujuan dibuatnya MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Kekuatan Mengikat MoU;
- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Jangka Waktu Berlakunya MoU;

- Mahasiswa mampu menjelaskan tentang Bentuk dan struktur MoU;
- Mahasiswa mampu merancang MoU.

Sub Pokok Bahasan:

- Istilah dan Pengertian MoU.
- Tempat Pengaturan MoU.
- Kedudukan MoU dalam Hukum Perjanjian.
- Kedudukan MoU sebelum Perjanjian.
- Akibat Hukum terhadap adanya Wanprestasi dalam MoU.
- Tujuan dibuatnya MoU.
- Kekuatan Mengikat Mou.
- Jangka Waktu Berlakunya MoU.
- Bentuk dan Struktur MoU.

Uraian:

3.1. Istilah dan Pengertian MoU

Memorandum of understanding berasal dari kata *memorandum* dan *understanding*. *Memorandum* didefinisikan sebagai *a brief written statement outlining the terms of agreement or transaction* (sebuah ringkasan pernyataan tertulis yang menguraikan persyaratan sebuah perjanjian atau transaksi), sedangkan *understanding* adalah *an implied agreement resulting from the express terms of another agreement, whether written or oral; atau a valid contract engagement of a somewhat informal character; atau a loose and ambiguous terms, unless it is accompanied by some expression that it is constituted a meeting of the minds of parties upon something respecting which they intended to be bound*

(sebuah perjanjian yang berisi pernyataan persetujuan tidak langsung atas perjanjian lainnya atau pengikatan kontrak yang sah atas suatu materi yang bersifat informal atau persyaratan yang longgar, kecuali pernyataan tersebut disertai atau merupakan hasil persetujuan atau kesepakatan pemikiran dari para pihak yang dikehendaki oleh keduanya untuk mengikat).

Berdasarkan definisi di atas dapat disimpulkan pengertian MoU adalah perjanjian pendahuluan yang selanjutnya akan diikuti dan dijabarkan dalam perjanjian lain yang mengaturnya secara terperinci, karena itu MoU berisikan hal-hal pokok saja.

Berdasarkan definisi MoU di atas dapat disimpulkan unsur-unsur yang terdapat dalam MoU, antara lain:

1. Merupakan perjanjian pendahuluan;
2. Muatan materi berisikan hal-hal pokok;
3. Muatan materi akan dituangkan dalam suatu perjanjian atau kontrak.

Berbicara mengenai *memorandum of understanding*, tidak terlepas dari konsep perjanjian secara mendasar sebagaimana termuat dalam Pasal 1313 BW yang menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian terdapat dalam Buku III BW, memiliki sifat terbuka yang artinya ketentuan-ketentuannya dapat dikesampingkan, sehingga hanya berfungsi mengatur saja. Sifat terbuka ini termuat dalam Pasal 1338 ayat

(1) BW yang mengandung asas Kebebasan Berkontrak, artinya setiap orang bebas menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

MoU merupakan dan termasuk suatu perjanjian yang dibuat oleh 2 (dua) pihak yang berkepentingan dalam suatu nota kesepahaman. Pasal 1338 BW menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, jika MoU telah dibuat secara sah, memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW, maka kedudukan dan berlakunya MoU dapat disamakan dengan sebuah undang-undang yang mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa, tetapi hanya menyangkut dan sebatas pada hal-hal pokok yang terdapat dalam MoU. Kedua belah pihak dalam MoU harus melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam klausula-klausula yang terdapat dalam MoU tersebut.

MoU sebagai perjanjian pendahuluan, yang mengikat pihak-pihak dan sebagai suatu kesepakatan yang memuat hal-hal pokok, serta yang harus diikuti oleh perjanjian lain, maka walaupun pengaturan MoU tunduk pada ketentuan perikatan dalam *Burgerlijke Wetboek*, kekuatan mengikat MoU hanya sebatas moral saja. Dengan kata lain pula MoU merupakan *gentlement agreement*.

Penggunaan istilah MoU harus dibedakan dari segi teoritis dan praktis. Secara teoritis dokumen MoU bukan merupakan dokumen yang mengikat para

pihak, dan mengikat secara hukum, harus ditindaklanjuti dengan perjanjian. Kesepakatan dalam MoU hanya bersifat ikatan moral. Secara praktis MoU disejajarkan dengan perjanjian. Ikatan yang terjadi tidak hanya bersifat moral, tetapi juga hukum. *Memorandum of Understanding* (MoU) atau nota kesepahaman menjelaskan bahwa kedua pihak secara prinsip sudah memahami dan akan melakukan sesuatu untuk tujuan tertentu sesuai isi dari MoU tersebut. Sanksi dari tidak dipenuhinya/pengingkaran dari sebuah MoU sifatnya moral dan bukan denda atau hukuman. Hal ini berbeda dengan perjanjian (kontrak) yang merupakan perbuatan hukum yang dibuat antar pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban dan berakibat pada sanksi bagi pihak yang mengingkari atau lalai dalam melaksanakan perjanjian tersebut. Persetujuan yang disepakati para pihak baik dalam suatu MoU maupun dalam perjanjian harus dijalankan dengan itikad baik dan tanpa paksaan dari salah satu pihak, dan apabila syarat tersebut tidak dipenuhi atau dilanggar oleh salah satu pihak maka perikatan perjanjian menjadi batal demi hukum.

Beberapa hal mendasar mengenai Nota Kesepahaman atau *Memorandum of Understanding* (MoU) sebagai berikut, yaitu:

1. Nota kesepahaman yang dibuat antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya, baik dalam suatu negara maupun antar negara untuk melakukan kerjasama dalam berbagai aspek kehidupan untuk jangka waktu tertentu.

2. MoU menjadi dasar penyusunan kontrak pada masa datang yang didasarkan dengan memuat hasil permufakatan para pihak, baik secara tertulis maupun secara lisan.
3. MoU merupakan kesepakatan awal/pendahuluan, dalam arti nantinya akan diikuti dan dijabarkan dalam sebuah perjanjian yang pengaturannya lebih rinci (detail), karena itu MoU berisikan hal-hal yang pokok saja.
4. MoU menjadi dokumen yang memuat saling pengertian di antara para pihak sebelum perjanjian dibuat. Isi MoU harus dimasukkan ke dalam perjanjian, sehingga mempunyai kekuatan mengikat dan ditambah pasal tentang sanksi serta pilihan hukum pengadilan mana yang akan memeriksa bila terjadi wanprestasi.

Memorandum of Understanding dalam pengertian idealnya sebenarnya merupakan suatu bentuk perjanjian atau kesepakatan awal menyatakan langkah pencapaian saling pengertian antara kedua belah pihak (*preliminary understanding of parties*) untuk melangkah kemudian pada penandatanganan suatu kontrak. Contohnya dalam suatu *memorandum of understanding* dicantumkan kausula sebagai berikut:

This memorandum of understanding shall come into effect from the date hereof and continue until february 2004 in which period the parties shall negotiate the terms and conditions of bidding Agreement to be executed by the parties within the said period unless this MOU is terminated earlier in accordance with point herein.

Dari pengertian tersebut, sejak awal para pihak telah mempunyai maksud untuk memberlakukan langkah tersebut sebagai bagian kesepakatan untuk bernegosiasi (*agreement to negotiate*). Karena itu, seharusnya tidak dimaksudkan untuk menciptakan akibat hukum (*no intention to create legal relation*) terhadap konsekuensi pelaksanaan kesepakatan dari *memorandum of understanding* tersebut.

Menurut Erman Radjagukguk *Memorandum of Understanding* mengandung pengertian sebagai dokumen yang memuat saling pengertian dan pemahaman para pihak sebelum dituangkan dalam perjanjian yang formal yang mengikat kedua belah pihak. Oleh itu, muatan *Memorandum of Understanding* harus dituangkan kembali dalam perjanjian sehingga menjadi kekuatan yang mengikat. Salim H. S memberikan pengertian *Memorandum of Understanding* adalah “Nota kesepahaman yang dibuat antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya, baik dalam suatu negara maupun antarnegara untuk melakukan kerja sama dalam berbagai aspek kehidupan dan jangka waktunya tertentu”, sedangkan menurut I Nyoman Sudana menyatakan bahwa *Memorandum of Understanding* merupakan perjanjian pendahuluan, dalam arti akan diikuti perjanjian lainnya.

Dengan kata lain, dasar penyusunan kontrak pada masa datang yang didasarkan pada hasil pemufakatan para pihak, baik secara tertulis maupun

lisan". Unsur-unsur yang terkandung dalam definisi tersebut, meliputi :

1. para pihak yang membuat *Memorandum of Understanding* tersebut adalah subjek hukum, baik berupa badan hukum publik maupun badan hukum privat.
2. wilayah keberlakuan dari *Memorandum of Understanding* itu, bisa regional, nasional, maupun internasional.
3. substansi *Memorandum of Understanding* adalah kerja sama dalam berbagai aspek kehidupan.
4. jangka waktunya tertentu.

Menurut Munir Fuady mengartikan *Memorandum of Understanding* sebagai berikut "Suatu perjanjian pendahuluan, dalam arti nantinya akan diikuti oleh dan akan dijabarkan dalam perjanjian lain yang mengaturnya lebih detail, karena itu dalam *Memorandum of Understanding* hanya berisikan hal-hal yang pokok saja. Sedangkan mengenai lain-lain aspek dari *Memorandum of Understanding* relatif sama saja dengan perjanjian perjanjian lainnya. Menurut Hikmahanto Juwana, penggunaan istilah MoU harus dibedakan dari segi teoritis dan praktis. Secara Teoritis, dokumen Mou tidak mengikat secara hukum".

3.2.Tempat Pengaturan MoU

Dalam berbagai peraturan perundang-undangan tidak kita temukan ketentuan yang khusus mengatur tentang *Memorandum of Understanding*, namun apabila kita memperhatikan substansi *Memorandum of Understanding*, maka jelaslah bahwa di dalamnya berisi kesepakatan para pihak tentang hal-hal yang bersifat umum.

Ketentuan yang mengatur tentang kesepakatan telah dituangkan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal 1320 KUHPerduta ini mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian. Salah satu syarat sahnya perjanjian itu adalah adanya konsensus para pihak. Disamping itu, yang dapat dijadikan dasar hukum pembuatan *Memorandum of Understanding* adalah Pasal 1338 KUHPerduta 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:

- 1.Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- 2.Mengadakan perjanjian dengan siapa pun.
- 3.Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya.
- 4.Menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan.

Asas ini merupakan asas yang sangat penting dalam pembuatan *Memorandum of Understanding*, karena asas ini memperkenankan para pihak, apakah itu, badan hukum ataupun individu untuk melakukan atau

membuat *Memorandum of Understanding* yang sesuai dengan keinginan para pihak.

3.3. Kedudukan Memorandum Of Understanding Dalam Hukum Perjanjian

Secara Internasional, di dalam sebuah perjanjian internasional yang menjadi subjek hukum dalam perjanjian tersebut adalah antar negara, oleh demikian ketentuan dalam perjanjian Internasional ini didasarkan pada *Konvensi Wina 1969. Vienna Convention on the Law of Treaties 1969 (Vienna Convention 1969)* mengatur mengenai Perjanjian Internasional Publik antar Negara sebagai subjek utama hukum internasional. Konvensi ini pertama kali *open for ratification* pada tahun 1969 dan baru *entry into force* pada tahun 1980. Sebelum adanya Vienna Convention 1969 perjanjian antar negara, baik bilateral maupun multilateral, diselenggarakan sematamata berdasarkan asas-asas seperti, *good faith, pacta sunt servanda* dan perjanjian tersebut terbentuk atas *consent* dari negara-negara di dalamnya.

Singkatnya sebelum keberadaan *Vienna Convention 1969* Perjanjian Internasional antar Negara diatur berdasarkan kebiasaan internasional yang berbasis pada praktek Negara dan keputusan-keputusan Mahkamah Internasional atau Mahkamah Permanen Internasional (sekarang sudah tidak ada lagi) maupun pendapat-pendapat para ahli hukum internasional (sebagai perwujudan dari *opinion juris*).

Sedangkan secara Nasional, yang menjadi dasar hukum adanya *Memorandum of Understanding* adalah Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional. Dalam Pasal 1 huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional, telah disebutkan pengertian perjanjian internasional, yaitu: “Perjanjian dalam bentuk dan nama tertentu, yang diatur dalam hukum internasional yang dibuat secara tertulis serta menimbulkan hak dan kewajiban di bidang hukum publik”.

Selanjutnya dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional, disebutkan bahwa: “Perjanjian internasional yang dimaksud dalam undang-undang ini adalah setiap perjanjian di bidang hukum publik, diatur oleh hukum internasional, dan dibuat oleh pemerintah dengan negara, organisasi internasional, atau subjek hukum internasional lain” Apabila kita perhatikan definisi dan penjelasan umum Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional, maka perjanjian internasional dalam prakteknya dapat disamakan dengan : *treaty* (perjanjian); *convention* (konvensi/kebiasaan internasional); *agreement* (persetujuan); *Memorandum of Understanding* (nota kesepahaman); *protocol* (surat surat resmi yang memuat hasil perundingan); *charter* (piagam); *declaration* (pernyataan); *final act* (keputusan final); *arrangement* (persetujuan); *exchange of notes* (pertukaran nota); *agreed minutes* (notulen yang disetujui); *summary records* (catatan ringkas); *process*

verbal (berita acara); *modus vivendi*; dan *letter of intent* (surat yang menungkapkan suatu keinginan). Dengan demikian, jika kita perhatikan nama - nama tersebut, maka *Memorandum Of Understanding* yang di buat antara Negara yang satu dengan Negara yang lain termasuk dalam kategori perjanjian internasional sehingga di dalam Implementasinya berlaku kaidah - kaidah Internasional.

3.4. *Kedudukan Memorandum Of Understanding sebelum adanya Perjanjian*

Secara teori *Memorandum of understanding* bukanlah merupakan suatu kontrak karena memang masih merupakan kegiatan pra kontrak. Karena itu, di dalamnya sengaja tidak dimasukkannya unsur "*intention to create legal relation*" oleh pihak yang melakukan tersebut. Pada dasarnya *Memorandum of Understanding* yang dibuat diantara para pihak hanya berisi hal-hal pokok saja, seperti kesepakatan mengenai apa yang menjadi objek perjanjian dan kesepakatan mengenai waktu pengerjaan. Didalam *Memorandum Of Understanding*, biasanya yang menjadi hak-hak dan kewajiban dari para pihak tidak dicantumkan, artinya pelaksanaan dari *Memorandum Of Understanding* tersebut hanya bermodalkan kepercayaan dari masing-masing pihak, yang mengakibatkan apabila terjadi sengketa dalam proses pelaksanaan dari *Memorandum Of Understanding* ini, pihak yang dirugikan tidak dapat menuntut pihak yang lain atas dasar wanprestasi, atau dengan kata

lain sanksi dari tidak dilaksanakannya kesepakatan tersebut hanya sebatas sanksi moral saja.

Ada beberapa hal yang perlu diteliti untuk menentukan apakah suatu *Memorandum Of Understanding* dapat dikatakan suatu kontrak atau tidak yaitu berdasarkan:

1. Materi/substansi dalam *Memorandum Of Understanding* Materi atau substansi yang diatur dalam pasal-pasal *Memorandum Of Understanding* sangat penting untuk di teliti, karena di dalam Materi atau substansi tersebut dapat diketahui apakah hak dan kewajiban para pihak di dalam *Memorandum Of Understanding* tersebut sudah seimbang apa tidak, artinya didalam *Memorandum Of Understanding* tersebut antara hak-hak dan kewajiban para pihak telah diatur dengan terperinci atau secara detail. Pada prinsipnya didalam *Memorandum Of Understanding* hanya diatur mengenai unsur-unsur pokoknya saja, seperti objek perjanjian dan waktu perjanjian, maka *Memorandum of Understanding* semacam ini berdasarkan asas obligator tidak bisa dikatakan suatu kontrak, karena belum final dalam pembuatannya.
2. Adanya Sanksi.
Teori Holmes yang menyatakan bahwa tidak ada sanksi moral dalam suatu kontrak, artinya *Memorandum Of Understanding* bukanlah merupakan suatu perjanjian apabila hanya memiliki sanksi moral saja. Oleh karena itu

didalam *memorandum Of Understanding* tersebut haruslah mengatur sanksi hukum yang tegas.

Maksudnya adalah dalam proses pelaksanaan *Memorandum of Understanding* apabila terjadi sengketa atau salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, maka pihak yang dirugikan akan mendapat perlindungan hukum, dan perlindungan hukum tersebut berupa penggantian biaya kerugian atas dasar gugatan wanprestasi terhadap pihak yang tidak melaksanakan prestasinya sesuai yang diperjanjikan.

Dengan demikian *Memorandum Of Uderstanding* yang merupakan Nota Kesepahaman yang dibuat para pihak tentang suatu kesepakatan, haruslah ditindak lanjuti dengan membuat akta otentik yang di buat di hadapan notaris sebagai tindak lanjut dari *Memorandum Of Understanding* tersebut agar memiliki kekuatan hukum. Akan tetapi apabila dalam proses pelaksanaannya, *Memorandum Of Understanding* tersebut tidak ditindak lanjuti dengan membuat akta otentik yang diperbuat di hadapan noteris, maka daya mengikat dari *Memorandum Of Understanding* tersebut, hanya sebatas moral saja.

Hal ini sesuai dengan pendapat sebahagian para ahli yang mengemukakan bahwa *Memorandum Of Understanding* adalah merupakan *Gentlemen Agreement*, maksudnya adalah kekuatan mengikatnya suatu *Memorandum of Understanding* tidak sama dengan perjanjian biasa, sungguh pun *Memorandum of Understanding* dibuat dalam bentuk yang paling kuat

seperti dengan akta notaris sekalipun. Oleh karena itu menurut pendapat golongan ini, *Memorandum of Understanding* mengikat sebatas pada pengakuan moral belaka, dalam arti tidak punya daya ikat secara hukum.

3.5. Akibat Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Suatu Memorandum Of Understanding

Memorandum of understanding akan memiliki kekuatan hukum tetap layaknya suatu perjanjian apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang diatur di dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Peningkaran terhadap memorandum yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan secara hukum dengan dasar gugatan wanprestasi. Akan tetapi memorandum yang tidak memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur di dalam pasal 1320 tetapi memenuhi ketentuan yang terdapat di dalam pasal (Pasal 1335, 1337, 1339, dan 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) maka apabila terjadi suatu peningkaran di dalam memorandum tersebut, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan hukum dengan dasar perbuatan melawan hukum, serta tidak dapat di gugat berdasarkan gugatan wanprestasi.

Dalam hal *Memorandum of Understanding* yang isinya merupakan kesepakatan mengenai pokok-pokok tertentu saja, misalnya berupa objek pekerjaan

dan waktu pelaksanaan saja, tetapi tidak mencakup mengenai hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak (belum bersifat final sebagai perjanjian), maka dengan demikian apabila dalam pelaksanaan memorandum tersebut terjadi sengketa, maka pihak yang dirugikan tidak dapat menuntut secara hukum, dengan kata lain apabila terjadi sengketa, maka sanksi yang ditimbulkan terhadap adanya pengingkaran prestasi tersebut hanyalah sebatas sanksi moral saja, sanksi moral disini dimaksudkan adalah sebatas itikad baik dari pihak yang tidak melakukan prestasinya sesuai dengan yang disepakati.

3.6. Tujuan dibuatnya MoU

Pada prinsipnya, setiap *Memorandum of Understanding* yang dibuat oleh para pihak, tentunya mempunyai tujuan tertentu. Munir Fuady telah mengemukakan tujuan dan ciri *Memorandum of Understanding*. Tujuan *Memorandum of Understanding* adalah :

1. Untuk menghindari kesulitan pembatalan suatu agreement nantinya, dalam hal prospek bisnisnya belum jelas benar, dalam arti belum bisa dipastikan apakah deal kerja sama tersebut akan ditindaklanjuti, sehingga dibuatlah *Memorandum of Understanding* yang mudah dibatalkan.
2. Penandatanganan kontrak masih lama karena masih dilakukan negosiasi yang cukup lama. Karena itu, daripada tidak ada ikatan apa-apa

sebelum ditandatangani kontrak tersebut, dibuatlah *Memorandum of Understanding* yang akan berlaku sementara waktu.

3. Adanya keraguan para pihak dan masih perlu waktu untuk memikirkan dalam hal penandatanganan suatu kontrak, sehingga untuk sementara dibuatlah *Memorandum of Understanding*.
4. *Memorandum of Understanding* dibuat dan ditandatangani oleh pihak eksekutif dari suatu perusahaan, sehingga untuk suatu perjanjian yang lebih rinci harus dirancang dan dinegosiasi khusus oleh staf-staf yang lebih rendah tetapi lebih menguasai secara teknis.

Ciri-ciri *Memorandum of Understanding* menurut Munir Fuady, sebagai berikut:

1. Isinya ringkas, bahkan sering sekali satu halaman saja.
2. Berisikan hal yang pokok saja.
3. Bersifat pendahuluan saja, yang akan diikuti oleh perjanjian lain yang lebih rinci.
4. Mempunyai jangka waktu, misalnya satu bulan, enam bulan atau setahun. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak ditindaklanjuti dengan suatu perjanjian yang lebih rinci, perjanjian tersebut akan batal, kecuali diperpanjang oleh para pihak.
5. Biasanya dibuat dalam bentuk perjanjian dibawah tangan.

6. Biasanya tidak ada kewajiban yang bersifat memaksa kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian yang lebih detail setelah penandatanganan *Memorandum of Understanding*.

William F.Jox, Jr juga mengemukakan ciri dari *Memorandum of Understanding*. Ia mengemukakan bahwa ada enam ciri *Memorandum of Understanding*, yaitu :

1. Bentuk dan isinya terbatas.
2. Untuk mengikat pihak lainnya terhadap berbagai persoalan, untuk menemukan dan mempelajari tentang beberapa persoalan.
3. Sifatnya sementara dengan batas waktu tertentu.
4. Dapat digunakan sebagai dasar untuk mendatangkan keuntungan selama tercapainya kesepakatan.
5. Menghindari timbulnya tanggung jawab dan ganti rugi.
6. Sebagai dasar untuk membuat perjanjian untuk kepentingan berbagai pihak, yaitu kreditor, investor, pemerintah, pemegang saham dan lainnya.

Ciri utama dari *Memorandum of Understanding* adalah sebagai dasar untuk membuat kontrak pada masa yang akan datang, isinya singkat dan jangka waktunya tertentu. Berbicara mengenai *memorandum of understanding*, tidak terlepas dari konsep perjanjian secara mendasar, oleh karena *Memorandum Of Understanding* itu pada akhirnya akan dilanjutkan

dengan suatu perjanjian yang mengikat dan yang melahirkan tanggungjawab diantara para pihak selanjutnya. Namun karena *Memorandum of Understanding* dibuat sebagai dasar untuk suatu perikatan atau perjanjian, hal itu tidak terlepas dari ketentuan-ketentuan bagaimna untuk membuat suatu perjajian. *Memorandum of Understanding* yang dibuat oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban diantara mereka, dan secara norma hukum hal itu menjadi ketentuan yang melahirkan sanksi dalam arti sanksi moral. Dalam ketentuan KUH Perdata yang termuat dalam Pasal 1338 BW disebutkan:

1. Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;
2. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
3. Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dari ketentuan Pasal 1338 tersebut di atas ditegaskan bahwa perjanjian yang dibuat dengan dasar itikad baik dan tidak bertentangan dengan undang undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang mebuatnya. Demikian juga dengan *Memorandum of Understanding* walaupun belum memberikan sanksi yang tegasdalam perjanjiannya akan tetapi karena *Memorandum of Understanding* itu dibuat memenuhi unsur-unsur perjanjian, maka

Memorandum of Understanding tersebut melahirkan hak dan kewajiban yang akhirnya ada sanksi moral sebagaimana yang diinginkan pasal 1338 tersebut.

Mengacu kepada ketentuan KUHPerduta *Memorandum of Understanding* atau kesepakatan ini adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 1313 yang merumuskan pengertian perjanjian dalam Buku III BW yaitu: "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Ketentuan ini memiliki sifat terbuka yang artinya ketentuan-ketentuannya dapat dikesampingkan, sehingga hanya berfungsi mengatur saja.

Sifat terbuka ini termuat dalam Pasal 1338 ayat(1) BW yang mengandung asas Kebebasan Berkontrak, artinya setiap orang bebas menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terutama syarat- syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur didalam pasal 1320 KUHPerduta. Dalam pasal 1320 KUHPerduta tersebut diuraikan bahwa yang menjadi unsur-unsur sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Kata sepakat yang membuat perjanjian,
2. Kecakapan pihak-pihak yang melakukan perjanjian,
3. Obyek perjanjian itu harus jelas,

4. Perjanjian itu dibuat atas dasar suatu sebab yang dibolehkan.

Meskipun dalam pasal 1338 mengatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, akan tetapi apabila unsur-unsur sahnya perjanjian yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, dan tidak mempunyai kekuatan hukum, demikian juga dalam *Memorandum of Understanding* atau Nota kesepahaman itu, *Memorandum of Understanding* tersebut harus tetap memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 1320 KHUPerdara tersebut.

Memorandum Of Understanding yang telah ditindak lanjuti dengan suatu perjanjian akta otentik yang mengatur substansi dan sanksi hukum yang tegas, maka apabila terjadi sengketa yang disebabkan tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak sesuai dengan yang diperjanjikan, maka dengan demikian pihak yang dirugikan dapat menuntut haknya atas dasar wanprestasi kepada pihak yang tidak melaksanakan prestasinya tersebut sesuai dengan yang diperjanjikan. Adapun tuntutan tersebut adalah berupa penggantian biaya kerugian yang disebabkan dari adanya wanprestasi itu. Dalam pasal 1246 KUHPerdara kerugian ini dirumuskan antara lain:

1. Kerugian Materil dan
2. Kerugian moril.

Kerugian ini dapat dituntut oleh pihak yang dirugikan tergantung kepadakemauan dari yang bersangkutan, walaupun nantinya akan ditetapkan berdasarkan Keputusan Pengadilan oleh Hakim yang mengadilinya. *Memorandum of Understanding* pada dasarnya merupakan Nota Kesepakatan, akan tetapi *Memorandum of Understanding* yang apabila dibuat dengan mengacu dan telah memenuhi unsure-unsur yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, maka kekuatan hukum *Memorandum of Understanding* tersebut seyognyanya sama dengan kekuatan hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia pada umumnya.

3.7. Kekuatan Mengikat MoU

Memorandum of understanding akan memiliki kekuatan hukum tetap layaknya suatu perjanjian apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang diatur di dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Peningkaran terhadap memorandum yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan secara hukum dengan dasar gugatan wanprestasi. Akan tetapi memorandum yang tidak memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur di dalam pasal 1320 tetapi memenuhi ketentuan yang terdapat di dalam pasal (Pasal 1335, 1337, 1339, dan 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) maka apabila terjadi suatu peningkaran di dalam memorandum tersebut, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan hukum dengan dasar perbuatan

melawan hukum, serta tidak dapat di gugat berdasarkan gugatan wanprestasi.

Dalam hal *Memorandum of Understanding* yang isinya merupakan kesepakatan mengenai pokok-pokok tertentu saja, misalnya berupa objek pekerjaan dan waktu pelaksanaan saja, tetapi tidak mencakup mengenai hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak (belum bersifat final sebagai perjanjian), maka dengan demikian apabila dalam pelaksanaan memorandum tersebut terjadi sengketa, maka pihak yang dirugikan tidak dapat menuntut secara hukum, dengan kata lain apabila terjadi sengketa, maka sanksi yang ditimbulkan terhadap adanya pengingkaran prestasi tersebut hanyalah sebatas sanksi moral saja, sanksi moral disini dimaksudkan adalah sebatas itikad baik dari pihak yang tidak melakukan prestasinya sesuai dengan yang disepakati.

Mengenai daya mengikatnya kontrak menurut Hukum Romawi, perkembangannya dimulai dari yang paling sederhana sampai pada yang paling modern. Pada awal perkembangannya terjadi tahap corak kontrak sesuai dengan perkembangan masyarakat. Kekuatan mengikatnya kontrak pada tahap pertama disebut dengan *Contracts Re*, yang menitikberatkan kekuatan mengikat kontrak pada barang (*chattel* atau *res*) yang akan diserahkan, bukan pada janji (*promise*). Kontrak jenis ini ada empat macam yaitu:

1. *Mutuum*, meminjamkan barang untuk dimakan.
2. *Commodatum*, meminjamkan barang untuk dipakai.

3. *Depositum*, menyerahkan barang untuk dijaga.
4. *Pignus*, menyerahkan barang sebagai jaminan pelaksanaan kewajiban.

Pada tahap kedua, kekuatan mengikatnya suatu kontrak didasarkan pada *Contracts Verbis*, yaitu unsur mengikatnya kontrak digantungkan pada kata-kata (*verbis*) yang diucapkannya. Pada tahap ketiga baru dikenal dengan kontrak *Contracts Litteris* yang menekankan unsur mengikatnya kontrak pada bentuk tertulis. Pada tahap keempat, dikenal dengan istilah *Contracts Consensus* yang unsur mengikatnya adalah persetujuan. Tahap-tahap tersebut melatarbelakangi konsep mengikatnya suatu kontrak yang dapat dijadikan landasan berpihak oleh para hakim dalam memutus perkara. Apakah suatu kontrak telah mengikat ketika menandatangani sebuah kontrak, namun ternyata pihak yang menandatangani salah mengira terhadap substansi kontrak yang ditandatanganinya. Terdapat juga mazhab yang menjelaskan tentang mengikatnya suatu kontrak, antara lain:

1. Mazhab Hukum Alam

Sarjana pengikutnya yang terkenal adalah Hugo Grotius, menurutnya kekuatan mengikat suatu kontrak berasal dari hukum alam. Menurut hukum alam, kontrak tidak lain adalah kesepakatan timbal balik para pihak (*mutual contract*) yang memiliki daya mengikat dari hukum alam. Sedangkan Jhon Locke menyatakan bahwa prinsip dari janji harus dihormati

tidak lain adalah prinsip yang berasal dari hukum alam. Janji orang perorangan tersebut tidaklah cukup digantungkan kepada para pihak, peran negara sangatlah perlu, karena negara harus berfungsi sebagai pengawal hukum. Untuk itu orang perorangan perlu menyerahkan sebagian dari hak-hak primitif mereka kepada negara yakni pelaksanaan hak untuk menghukum secara pribadi.

2.Mazhab Positivisme Yuridis

Dikemukakan oleh Rudolf Von Jhering, berkaitan dengan kontrak, beliau melihat kontrak tidak lain daripada janji (*promise*) dan memiliki kekuatan hukum, kekuatan hukum ini tidak berasal dari janji para pihak, tetapi dari fungsi praktis dari janji itu sendiri.

Prinsip-prinsip dalam UNIDROIT tidak mengatur syarat sahnya kontrak berdasarkan hukum nasional dengan pertimbangan bahwa hal tersebut merupakan kewenangan dari masing-masing negara. Apabila dibandingkan dengan BW Belanda yang baru, segi praktis terjadinya sebuah kontrak sudah diatur dengan tegas dan mengikuti prinsip-prinsip UNIDROIT. Pasal 217 New BW menyatakan :“ (1) *A contract is formed by an offer and its acceptance* (2) *articles 219-225 apply unless the offer, another juridical act or usage produce a different result*” Asas lain yang cukup penting yang harus melandasi keseluruhan proses kontrak antara lain adalah asas itikad baik.

Dalam prinsip ini kita dapat ketahui bahwa para pihak tidak hanya bebas untuk memutuskan kapan dan dengan siapa melakukan negosiasi, namun juga bebas menentukan kapan, bagaimana dan untuk berapa lama proses negosiasi dilakukan; jelas prinsip ini sesuai dengan Prinsip nomor 1 (Pasal 1.1) dan tidak boleh bertentangan dengan Prinsip nomor 2 yaitu prinsip *good faith* dan *fair dealing* yang diatur dalam pasal 1.7 yang menyatakan : "*each party must act in accordance with good faith and fair dealing in international trade the parties may not exclude or limit this duty.*" Berdasarkan prinsip tersebut maka negosiasi tidak boleh dilakukan dengan itikad buruk dan menyimpang dari prinsip *fair dealing*. Contohnya: seseorang melakukan atau melanjutkan negosiasi tanpa berkeinginan mengadakan kontrak dengan maksud untuk mengalihkan perhatian lawan atau saingan bisnisnya; - suatu keputusan negosiasi dimana tahap perundingan sudah mencapai suatu kondisi dimana secara timbal balik para pihak telah memberikan harapan bahwa perundingan akan menjadi kontrak; - apabila dengan sengaja menyesatkan pihak lain mengenai isi atau syarat kontrak, baik dengan menyembunyikan fakta yang semestinya diberitahukan ataupun mengenai status pihak yang berkepentingan dalam negosiasi. Suatu penawaran dapat saja memuat syarat kontrak, akan tetapi syarat itu tidak dapat mengikat si pembuat yang menawarkan apabila pengikatan kontrak digantungkan pada terpenuhinya beberapa syarat lain yang dibiarkan tetap terbuka dalam penawaran

seperti yang tertuang dalam Pasal 2.13 UPICCs Hingga saat ini tidak dikenal pengaturan khusus tentang MoU.

Menurut Hikmahanto Juwana, penggunaan istilah MoU harus dibedakan dari segi teoritis dan praktis. “Secara Teoritis, dokumen MoU tidak mengikat secara hukum agar mengikat secara hukum harus dilanjutkan dengan perjanjian. Kesepakatan dalam MoU lebih bersifat ikatan moral. Beliau menganalogikan MoU sebagai lembaga “pertunangan” bukan lembaga “perkawinan” Sedangkan dalam segi praktis, Hikmahanto Juwana membagi pemahaman MoU menjadi dua yaitu hanya mengikat secara moral karena harus dilanjutkan dengan perjanjian serta pemahaman bahwa MoU disejajarkan dengan perjanjian. Titik terpenting bukan pada istilah yang digunakan, tetapi isi atau materi dari nota kesepakatan tersebut”.

Menurut pendapat yang legalistis, jika perjanjian atau kontrak mengatur mengenai hal-hal yang pokok saja, maka mengikatnya pun hanya terhadap hal-hal yang pokok tersebut. Ataupun jika suatu perjanjian hanya berlaku untuk suatu jangka waktu tertentu, maka mengikatnya pun hanya untuk jangka waktu tertentu pula, para pihak tidak dapat dipaksakan untuk membuat suatu perjanjian yang lebih rinci dari MoU tersebut. Secara teori, MoU bukanlah sebuah kontrak karena memang masih merupakan kegiatan prakontraktual, karena itu di dalamnya sengaja tidak dimasukkan unsur *intention to create legal relation* oleh para pihak yang melakukan kesepakatan tersebut.

Dengan pengertian lain, walaupun para pihak yang melakukan kesepakatan tersebut menandatangani kesepakatan dalam bentuk MoU, akan tetapi apabila para pihak menyetujui untuk memasukkan unsur "*intention to create legal relation*" sebagai konsekuensi hukum atas tidak dilaksanakannya kesepakatan prakontraktual tersebut, maka MoU yang secara teori bukanlah kontrak dapat berubah menjadi kontrak bagi para pihak. Ketika MoU yang pada dasarnya tidak dimaksudkan sebagai kontrak tersebut oleh para pihak disusupi ketentuan-ketentuan ataupun perikatan yang memiliki konsekuensi hukum, maka MoU berubah pengertiannya menjadi sebuah kontrak.

Prinsip mengikatnya kontrak bagaimana pun juga bukan suatu yang absolut. Apabila terjadi keadaan yang menimbulkan perubahan fundamental atas keseimbangan dari kontrak, keadaan itu merupakan situasi yang dikecualikan yang dimaksud dalam prinsip-prinsip ini sebagai *hardship*. Article 6.2.2 memberikan definisi kesulitan (*hardship*) adalah peristiwa yang secara fundamental telah merubah keseimbangan kontrak. Hal ini diakibatkan oleh biaya pelaksanaan kontrak meningkat sangat tinggi atau nilai pelaksanaan kontrak bagi pihak yang menerima sangat menurun, sementara itu:

1. peristiwa tersebut diketahui oleh pihak yang dirugikan setelah kontrak terjadi
2. peristiwa tidak dapat diperkirakan oleh pihak yang dirugikan sebelum kontrak disepakati
3. peristiwa terjadi di luar kontrol pihak yang dirugikan

4. resiko dari peristiwa itu tidak diperkirakan oleh pihak yang dirugikan.

Akibat hukum bila terjadi kesulitan diatur dalam Article 6.2.3 yang menentukan bahwa:

1. pihak yang dirugikan berhak meminta renegotiasi kontrak kepada pihak lain yang harus diajukan dengan menunjukkan dasarnya
2. permintaan renegotiasi tidak dengan sendirinya memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menghentikan pelaksanaan kontrak
3. apabila para pihak gagal mencapai kesepakatan dalam jangka waktu yang wajar, masing-masing pihak dapat mengajukannya ke pengadilan
4. apabila pengadilan membuktikan adanya kesulitan, maka pengadilan dapat memutuskan untuk:
 - a. mengakhiri kontrak pada tanggal dan jangka waktu yang pasti
 - b. mengubah kontrak untuk mengembalikan keseimbangannya.

Tahap prakontraktual tidak memiliki kekuatan mengikat sebagaimana kekuatan mengikatnya sebuah kontrak sebab belum memenuhi unsur syarat umum sahnyanya sebuah kontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata. Tahap prakontraktual hanya mengikat para pihak secara moral dan tetap harus dilandasi oleh prinsip itikad baik dan transaksi jujur (*good faith and fair dealing*).

3.7. Bentuk dan Struktur MoU

Bentuk *Memorandum of Understanding* yang dibuat antara para pihak adalah tertulis. Adapun substansi *Memorandum of Understanding* itu telah ditentukan oleh kedua belah pihak. Dalam berbagai literatur tidak kita temukan tentang struktur atau susunan dari sebuah *Memorandum of Understanding*. Sebelum dirumuskan tentang struktur tentang *Memorandum of Understanding*, maka kita harus melihat substansi *Memorandum of Understanding* yang dibuat para pihak. Dengan demikian *Memorandum of Understanding* merupakan bentuk perjanjian yang dapat dikategorikan sebagai pra kontrak atau perjanjian pendahuluan yang nantinya akan diikuti dan dijabarkan dalam perjanjian lain yang mengaturnya secara detail.

Kepustakaan:

1. Salim HS, **Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak**, 2004, Sinar Grafika, Jakarta.
2. Salim HS., **Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding**, 2007, Sinar Grafika, Jakarta.
3. I.G Rai Widjaya, **Merancang Suatu Kontrak (Contact Drafting)**, 2003, Megapoin, Jakarta.
4. Richardo Simanjuntak, **Teknik Perancangan Kontrak**, Kontan, Jakarta

5. Marbun, B.N., **Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum**, Jakarta, Puspa Swara.
6. Hikmahanto Juwana, 2002, **Hukum Ekonomi dan Hukum Internasional**. Lentera Hati, Jakarta.
7. Nyoman Sudana dkk, 1998, **Teaching Material Penyusunan Kontrak Dagang**, Depok, Tanpa Penerbit.
8. Indonesia. Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Cet. 1 (Jogyakarta: Pustaka Yustisia, 2008).
9. Ricardo Simanjuntak, 2006, **Teknik Perancangan Kontrak Bisnis**, Mingguan Ekonomi & Bisnis Kontan, Jakarta.
10. Erman Rajagukguk, 1994, **Kontrak Dagang Internasional dalam Praktik di Indonesia**, Universitas Indonesia, Jakarta.
11. Syamsul Anwar, 2010, **Hukum Perjanjian Syariah**, Rajawali Pers, Jakarta.

Tugas & Latihan Soal:

1. Apakah pengertian MoU?
2. Apakah perbedaan istilah MoU dari segi teoritis dan praktis, jelaskan?
3. Apakah syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata?. Sebut dan jelaskan.
4. Apakah unsur-unsur yang terdapat di dalam sebuah perjanjian?. Sebutkan dan jelaskan!
5. Apasajakah asas penting yang mesti diperhatikan dalam sebuah perjanjian?. Jelaskan!

6. Apasaja jenis-jenis MoU? Sebutkan dan jelaskan!
7. Apakah tujuan dibuatnya sebuah MoU dan kekuatan mengikat MoU? Jelaskan!
8. Apakah ciri-ciri MoU menurut Munir Fuady?. Jelaskan!
9. Sebutkan bunyi pasal 1548 KUHPerdara yang mengatur tentang sewa-menyewa?
10. Bagaimanakah kedudukan MoU dalam hukum perjanjian?.
11. Bagaimanakah tahapan penyusunan suatu kontrak bisnis? Jelaskan!
12. Bagaimana akibat hukum bila terjadi kesulitan yang diatur dalam Article 6.2.3?
13. Bagaimanakah bentuk MoU? Uraikan!
14. Susunlah draft sederhana dari salah satu MoU berikut: a) Jual Beli Pabrik, b) MoU Sponsorship, dan c) MoU Media Partnership.

4. AKTA

Tujuan Instruksional Umum:

Setelah menyelesaikan matakuliah ini, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Malikussaleh diharapkan mampu menjelaskan dan mampu menyusun rancangan kontrak sederhana dalam bentuk kontrak nominaat dan kontrak in-nominaat.

Tujuan Instruksional Khusus:

- Mahasiswa mampu menjelaskan pengertian Akta;
- Mahasiswa mampu menjelaskan berbagai macam akta;
- Mahasiswa mampu menjelaskan Fungsi Akta;
- Mahasiswa mampu menjelaskan Keberadaan, Peran Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta.

Sub Pokok Bahasan:

- Pengertian Akta
- Macam-macam Akta
- Fungsi Akta
- Keberadaan, Peran Notaris dan PPAT Dalam Pembuatan Akta.

Uraian:

4.1. Pengertian Akta

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut "*acte*" atau "*akta*" dan dalam bahasa Inggris disebut "*act*" atau "*deed*" menurut pendapat umum mempunyai dua arti, yaitu: Pengertian akta menurut Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 adalah:

- a. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*).
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau untuk digunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian tertentu.

Pengertian akta menurut Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 adalah "surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu".

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Dengan demikian, maka unsur penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan

penandatanganan tulisan itu. Syarat penandatanganan akta tersebut dilihat dari Pasal 1874 KUHPerdara dan Pasal 1 Ordonansi No. 29 Tahun 1867 yang memuat ketentuan-ketentuan tentang pembuktian dari tulisan-tulisan dibawah tangan yang dibuat oleh orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka. Secara etimologi menurut S. J. Fachema Andreae, kata "akta" berasal dari bahasa latin "acta" yang berarti "geschrift" atau surat.

4.2. Macam-macam Akta

Berdasarkan bentuknya akta terbagi menjadi atas akta otentik dan akta dibawah tangan. Yang menjadi dasar hukumnya adalah Pasal 1867 KUHPerdara yaitu pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

4.2.1. Akta Otentik

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam pasal 165 HIR dan 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang

diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

Dalam Pasal 101 ayat (a) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta otentik adalah surat yang diuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum, yang menurut peraturan perundang-undangan berwenang membuat surat itu dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Kewenangan utama dari Notaris adalah untuk membuat akta otentik, untuk dapat suatu akta memiliki otensitasnya sebagai akta otentik maka harus memenuhi ketentuan sebagai akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*tenberstaan*) seorang pejabat umum, yang berarti akta-akta Notaris yang isinya mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan harus menjadikan Notaris sebagai pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka dalam hal suatu akta dibuat tetapi tidak memenuhi syarat ini maka akta tersebut kehilangan

otensitasnya dan hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para penghadap (*comparanten*).

- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta tersebut dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut, sebab seorang Notaris hanya dapat melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam daerah hukum yang telah ditentukan baginya. Jika Notaris membuat akta yang berada di luar daerah hukum jabatannya maka akta yang dibuatnya menjadi tidak sah.

Menurut C.A.Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya)

- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- e. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

4.2.2. Akta di Bawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan. Dalam Pasal 101 ayat (b) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa akta di bawah tangan adalah surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa atau peristiwa hukum yang tercantum di dalamnya.

Dalam Pasal 1874 KUHPerdara, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah:

- a. **Legalisasi**
Yaitu akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.
- b. **Waarmeken**
Yaitu akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada *waarmerken* tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

Perbedaan antara akta otentik dengan akta di bawah tangan adalah sebagai berikut:

- a. **Akta Otentik – Pasal 1868 KUHPERdata**
 - 1. Akta otentik dibuat dalam bentuk sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang o Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti (perhatikan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris yang mengatakan “menjamin kepastian tanggalnya dan seterusnya)
 - 2. Harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang

3. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim. Terutama mengenai waktu, tanggal pembuatan, isi perjanjian, penandatanganan, tempat pembuatan dan dasar hukumnya.
 4. Kemungkinan akan hilangnya akta otentik sangat kecil.
- b. Akta di Bawah Tangan
1. Akta di bawah tangan tidak terikat bentuk formal, melainkan bebas
 2. Dapat dibuat bebas oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan
 3. Tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu pasti
 4. Akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial
 5. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar
 6. Apabila penandatanganan di akui oleh pihak yang menandatangani akta atau tidak disangkal kebenarannya, akta tersebut sama halnya seperti akta otentik.

4.3. Fungsi Akta

Akta dapat mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Disini akta

merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil ialah Pasal 1610 KUHPerdara tentang perjanjian pemborongan, Pasal 1767 KUHPerdara tentang perjanjian utang piutang dengan bunga dan Pasal 1851 KUHPerdara tentang perdamaian. Untuk itu semuanya diisyaratkan adanya akta di bawah tangan, Sedangkan yang diisyaratkan dengan akta otentik antara lain ialah Pasal 1945 KUHPerdara tentang melakukan sumpah oleh orang lain.

Adapun fungsi terpenting dari akta adalah sebagai alat bukti dan kekuatan pembuktian daripada akta dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Kekuatan pembuktian lahir.

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir apa yang tampak pada lahirnya, Yaitu bahwa surat yang tampaknya (dari lahir) seperti akta dianggap mempunyai kekuatan seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

2. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian formil itu menyangkut pertanyaan ; benarkah bahwa ada pernyataan? Jadi kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu, Kekuatan pembuktian formil ini memberi kepastian tentang peristiwa bahwa Pejabat dan

para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

3. Kekuatan pembuktian materiil

Kekuatan pembuktian materiil ini menyangkut pertanyaan : benarkah isi pernyataan di dalam akta itu? Jadi kekuatan pembuktian materiil ini memberi kepastian tentang materi suatu akta; memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.

4.4. *Keberadaan, Peran Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta*

Notaris merupakan salah satu profesi hukum di Indonesia. Profesi hukum merupakan profesi yang eksis untuk melayani anggota masyarakat ketika masyarakat berhadapan langsung dengan suatu otoritas kekuasaan. Selain itu, profesi hukum merupakan salah satu profesi yang menuntut pemenuhan nilai moral dan pengembangannya. Profesi hukum dalam hal ini Notaris biasanya dihadapkan pada berbagai masalah, dimana masyarakat yang memiliki masalah akan datang ke hadapan Notaris untuk memecahkan masalah yang dihadapinya, dengan harapan Notaris akan membantu memberikan solusi atas masalahnya tersebut.

Notaris berkewajiban memberikan penyuluhan hukum mengenai permasalahan yang disodorkan kepadanya sekaligus menjadi penunjuk jalan yang

benar ke arah tercapainya kepuasan kliennya dalam membuat akta, jadi notaris disini harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan yang dihadapi oleh kliennya. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam melakukan perbuatan hukum. Dimana dalam melakukan perbuatan hukum masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Notaris berperan penting yaitu dalam kaitannya dengan pembuktian kepastian hak dan kewajiban hukum seseorang dalam kehidupan bermasyarakat. Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat lebih bersifat preventif yakni bersifat mencegah terjadinya permasalahan hukum, dengan cara menerbitkan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan apabila terjadi sengketa atas hak dan kewajiban terkait. Selain itu, pentingnya peranan Notaris juga dapat dilihat pada kapasitasnya dalam memberikan *legal advice* dan melakukan suatu verifikasi terhadap sebuah perjanjian, apakah suatu perjanjian tersebut telah dibuat dengan memenuhi syarat dan tidak merugikan para pihak atau malah perjanjian itu dibuat dengan tidak memenuhi syarat dan dapat merugikan pihak lain dikemudian harinya.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang kewenangan seorang Notaris yaitu: (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan “akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”. Akta otentik yang dimaksud adalah akta otentik sesuai dengan rumusan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) : “suatu akta otentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.” Akta notaris sendiri dapat dibedakan menjadi 2 yaitu :

1. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris atau yang dinamakan akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijke akten*).

2. Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris atau yang dinamakan akta *partij*.

4.5. Keberadaan PPAT dalam Pembuatan akta Tanah

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda *kadaster*) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Pengertian lebih tegas, *cadastre* berarti alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga untuk *continues recording* dari hak atas tanah. Hal ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah itu adalah merupakan rekaman data fisik dan data yuridis yang dibuat dalam bentuk peta dan daftar bidang-bidang tanah tertentu, yang dilaksanakan secara objektif dan itikad baik oleh pelaksana administrasi negara.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata "dibantu" dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Badan pertanahan Nasional yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dan tidak memihak dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.

Dalam Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran, sehingga dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum merupakan sebuah profesi yang membutuhkan perangkat peraturan yang tegas dan jelas dalam melaksanakan tugasnya. Perangkat peraturan yang tegas dan jelas tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Meskipun telah disediakan perangkat peraturan yang jelas, dalam pelaksanaannya banyak terjadi persoalan-persoalan yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti sering dijumpai banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan pembuatan akta dihadapannya, artinya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak pernah membacakan atau menjelaskan isi dari

akta yang dibuatnya bahkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut kerap tidak menyaksikan penandatanganan akta oleh para pihak yang berkepentingan.

Hal-hal tersebut tentu saja merugikan dan tidak dibenarkan, karena bisa saja akta tersebut ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berhak. Padahal akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti telah terjadinya perbuatan hukum dan merupakan dasar bagi pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Serta banyak lagi bentuk-bentuk pelanggaran dan permasalahan yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menyelenggaraan tugasnya. Hal ini tentu saja berakibat terhadap kinerja dan profesionalisme Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan dalam konteks yang lebih luas akan menghambat tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

4.6. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang undangan yaitu:

- a) Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, PPAT adalah pejabat umum yang

- diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- c) Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
 - d) Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenanga untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum baru ada pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, namun dalam Undang-undang ini maupun Undang-undang lain tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu. Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya tersebut dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, tugasnya

adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari keempat peraturan perundang undangan yang memuat pengertian PPAT di atas, terdapat persamaan yaitu bahwa PPAT sebagai pejabat umum dan berwenang membuat akta yang berkaitan dengan tanah, sedangkan perbedaannya adalah :

1. Pada Undang -Undang Nomor 4 Tahun1996, akta yang dibuat oleh PPAT dirinci secara tegas, yaitu akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.
2. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta yang dibuat PPAT tidak dirinci secara tegas, hanya dirumuskan akta-akta tanah.
3. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, akta dibuat untuk perbuatan hukum tertentu, dan objek perbuatannya mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Kepustakaan:

Salim HS, Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, 2004, Sinar Grafika, Jakarta.

1. Salim HS, Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding, 2007, Sinar Grafika, Jakarta.
2. I.G RaiWidjaya, Merancang Suatu Kontrak (*Contact Drafting*), 2003, Megapoin, Jakarta.
3. Suharjono, "Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123", *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, (Desember 1995).
4. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Kamus Hukum, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980),
5. Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (Yogyakarta: Liberty, 1981).
6. Herlien Soerojo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, (Surabaya: Arkola, 2003).
7. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya, (Jakarta: Djembatan, 2005).
8. A.P.Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP. 24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP. 37 Tahun 1998), (Bandung: Mandar Maju, 1999).

Tugas & Latihan Soal:

1. Apakah pengertian akta menurut Pasal 165 Staatsblad Tahun 1941 Nomor 84?. Sebutkan dan jelaskan!
2. Apakah pengertian akta otentik dan akta di bawah tangan? Sebutkan dan jelaskan!
3. Apakah ciri-ciri akta otentik menurut C.A.Kraan dan macam-macam akta? Sebutkan dan jelaskan!
4. Apasajakah yang termasuk dalam akta dibawah tangan? Jelaskan!
5. Apakah fungsi terpenting akta? Sebutkan dan jelaskan!
6. Apakah pengertian notaris dan PPAT ? sebutkan dan jelaskan juga kewajibannya masing-masing!
7. Bagaimanakah keberadaan akta otentik dan akta di bawah tangan dalam sebuah perjanjian? Jelaskan!

5. KONTRAK

Tujuan Instruksional Umum:

Setelah menyelesaikan matakuliah ini, mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Malikussaleh diharapkan mampu menjelaskan dan mampu menyusun rancangan kontrak sederhana dalam bentuk kontrak nominaat dan kontrak in-nominaat.

Tujuan Instruksional Khusus:

- Secara umum, mahasiswa mampu menjelaskan struktur dan anatomi kontrak
- Secara khusus, mahasiswa mampu menyusun narasi bagian komparisi dan bagian recital pada draft kontrak
- Mahasiswa mampu menjelaskan bagian-bagian isi dari suatu kontrak
- Mahasiswa dapat menyusun struktur dasar dari suatu kontrak

- Mahasiswa dapat menyusun deskripsi bagian pendahuluan suatu kontrak
- Mahasiswa dapat menyusun deskripsi bagian isi suatu kontrak
- Mahasiswa dapat menyusun deskripsi bagian penutup suatu kontrak
- Mahasiswa dapat menyusun deskripsi klausula addendum dalam suatu kontrak
- Mahasiswa dapat menerapkan bahasa hukum dalam sebuah kontrak

Sub Pokok Bahasan:

5.1. Kontrak

Bagian Pendahuluan

- a) Sub Bagian Pembuka
- b) Sub Bagian Pencantuman Identitas Para Pihak
- c) Sub Bagian Penjelasan

Bagian Isi

- a) Klausula Defenisi/ Ketentuan Umum
- b) Klausula Transaksi
- c) Klausula Spesifik
- d) Klausula Antisipatif

Bagian Penutup

- a) Sub Bagian Kata Penutup
- b) Sub Bagian Ruang Penempatan Tanda Tangan
- c) Lampiran
- d) Status lampiran
- e) Isi Lampiran

5.2. Adendum

5.3. Penggunaan Bahasa Hukum

5.4. Struktur dan Anatomi Kontrak

- a) Judul
- b) Kepala
- c) Komparisi
- d) Recital
- e) Isi Kontrak
- f) Penutup
- g) Tandatanganan

Uraian

5.1. Kontrak

Secara umum pemahaman masyarakat tentang makna kata “Kontrak” nyaris sama, yaitu perjanjian tertulis. Kontrak hampir selalu diasumsikan dengan akta otentik yang disahkan oleh pejabat yang berwenang. Kontrak sudah dianggap memiliki makna yang lebih sempit dari Perjanjian. Asumsi ini tidak salah karena dari berbagai literatur yang ada saat ini, pemaparan tentang kontrak selalu dianggap sebagai media suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis.

Para ahli memberikan definisi yang berbeda-beda tentang kontrak. Dalam Bahasa Belanda, kontrak disebut *overeenkomst*. Dalam Bahasa Indonesia yaitu persetujuan atau perjanjian. Pasal 1313 KUH Perdata yang mengatur tentang perjanjian tidak secara khusus memaknai kata kontrak. Tidak ada kalimat yang menyatakan dalam pasal tersebut “perjanjian dibuat secara tertulis”. Dalam Black’s Law Dictionary, *contract* adalah “an agreement between two or more

persons which creates an obligation to do or not to do a particular thing". J.Satrio juga menyatakan hal yang sama tentang apa yang dimaksud dengan kontrak, yaitu suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus (J. Satrio, 1992: 33). Sedangkan Subekti secara tegas membedakan antara Perjanjian, Perikatan dan Kontrak. Menurutnya kontrak adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis (Subekti, 1979: 1).

Kontrak dapat disamakan dengan undang-undang. Hal ini sesuai dengan dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Ayat (1) pasal ini menyatakan bahwa "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Artinya para pihak yang sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian/kontrak akan tunduk pada setiap hal yang diatur di dalam kontrak tersebut, oleh sebab itu Pasal 1338 KUH Perdata dianggap sebagai dasar hukum asas kebebasan berkontrak.

Pada dasarnya langkah awal membuat kontrak, selain membutuhkan ketelitian dan kecermatan juga perlu memperhatikan beberapa hal (Pieter Mahmud Marzuki, 2000: 17 - 19), yaitu:

- (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.

Adapun penjelasan dari kedelapan hal tersebut adalah sebagai berikut:

- (1) Kewenangan hukum para pihak

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa salah satu syarat untuk sahnya sebuah perjanjian adalah cakap. Yang dimaksud dengan cakap adalah wenang untuk melakukan perbuatan hukum. Ukuran wenang itu adalah dewasa, yaitu berumur 21 tahun dan atau sudah menikah.

Ada beberapa kelompok orang-orang yang tidak dapat melakukan perbuatan hukum, antara lain mereka yang masih di bawah umur (*minderjarigheid*) dan di bawah pengampuan (*curatele*). Dulu perempuan yang menikah dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Namun berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka seorang istri dinyatakan wenang untuk mengadakan kontrak.

- (2) Perpajakan

Seorang *legal drafter* harus memahami masalah perpajakan. Ketika sedang memberikan pelayanan hukum kepada kliennya, mereka harus memuaskan sedemikian rupa termasuk membantu untuk memperkecil pajak sebab kontrak yang memuat transaksi bisnis adalah transaksi kena pajak. Tetapi dalam upaya

memperkecil pajak itu seringkali mengakibatkan rumusan kontrak menjadi lain dari tujuan awal para pihak. Maka tidak menutup kemungkinan bahwa seorang legal drafter juga perlu bekerja sama dengan konsultan pajak.

(3) Alas hak yang sah

Dalam perjanjian jual beli, bagi calon pembeli perlu untuk mengetahui atau mencari tahu bahwa calon penjual memang mempunyai alas hak yang sah atas barang yang akan dijualnya. Objek jual beli itu harus benar-benar milik calon penjual. Hal ini untuk menghindari asas revindikasi, yaitu apabila barang (objek jual beli) itu hilang atau hasil curian maka pemilik barang dapat menuntut agar barang tersebut dikembalikan kepadanya. Pembeli yang sudah terlanjur membeli dapat minta ganti rugi kepada penjualnya atas harga yang sudah dibayarkan. Tetapi tentu saja prosesnya akan memakan waktu lama, bahkan dapat menderita kerugian apabila ternyata penjual (dalam hal ini pencuri) sudah tidak dapat mengembalikan uang tersebut.

Dalam perjanjian jaminan bagi yang sudah menikah, dibutuhkan suatu *counter sign* dari suami/istri apabila yang menjadi objek jaminan merupakan harta bersama dalam perkawinan. *Counter sign* adalah tanda tangan pendamping yang dibubuhkan di samping tanda tangan yang sudah ada agar perjanjian tersebut menjadi sah.

(4) Masalah keagrariaan

Pada dasarnya secara umum masyarakat masih banyak yang tidak mengetahui tentang hukum agraria sehingga sering terjadi sengketa terhadap objek perjanjian di bidang pertanahan. Oleh sebab itu seorang legal drafter pun harus menguasai masalah agraria berikut seluruh peraturan perundangan-undangannya.

(5) Pilihan hukum

Pilihan hukum merupakan kesepakatan para pihak untuk tunduk kepada hukum mana yang akan digunakan pada pembuatan kontrak. Pilihan hukum (*choice of law*) atau yurisdiksi dikenal juga *governing law*, yaitu kaidah-kaidah hukum dari negara mana yang akan digunakan ketika melaksanakan kontrak.

Ketika akan melakukan pilihan hukum, pada umumnya para pihak akan memperhatikan beberapa hal. Misalnya :

a. Dimana letak objek transaksi

Objek transaksi tidak selalu diam di satu lokasi. Ada kalanya objek transaksi berpindah dari satu lokasi ke lokasi lain sehingga yurisdiksinya juga berpindah-pindah. Misalnya perjanjian pemasokan barang/impor barang. Ada juga jenis kontrak bisnis yang tunduk pada berbagai hukum. Misalnya pada usaha patungan dimana pabrik terletak di negara A, paten dan merek produknya terdaftar di negara B dan pemasarannya ditangani perusahaan di negara C.

- b. Dimana kedudukan subjek transaksi
Pada kontrak yang melibatkan subyek-subyek hukum yang tunduk pada aneka yurisdiksi maka umumnya dicantumkan bahwa masing-masing pihak memiliki peluang untuk mengajukan tuntutan kepada pihak lain di yurisdiksi mana saja, kepada yurisdiksi mana pihak tersebut tunduk atau dianggap tunduk atau dipaksa untuk tunduk.
- c. Hukum mana yang dipilih oleh para pihak untuk mengatur transaksi.
Sebuah kontrak merupakan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Tetapi kontrak itu sendiri tetap tunduk pada suatu hukum yang lebih tinggi sebagai *governing law*.

(6) Penyelesaian sengketa

Dalam setiap kontrak perlu dicantumkan klausula penyelesaian sengketa apabila ada salah satu pihak yang wanprestasi. Klausula itu dikenal sebagai *choice of forum*.

Contoh:

- 1) Segala perselisihan yang timbul dari perjanjian ini sedapat mungkin diselesaikan melalui negosiasi
- 2) Jika tidak didapat kata sepakat sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini akan diselesaikan melalui seorang mediator yang dapat diterima kedua belah pihak.

- 3) Jika tidak didapat kata sepakat sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini akan diselesaikan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia.
- 4) Putusan arbitrase sebagaimana dimaksud ayat (3) pasal ini merupakan tingkat pertama dan terakhir bersifat mengikat dan tidak dilakukan upaya hukum banding

Ada tiga mekanisme penyelesaian sengketa, yaitu :

- a. Jalan damai (mediasi)
- b. Arbitrase
- c. Pengadilan

(7) Pengakhiran kontrak

Berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata maka sebuah kontrak dapat berakhir karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai diikuti penyimpanan atau penitipan, pembaharuan utang (novasi), perjumpaan utang, percampuran utang, pembebasan utang, musnahnya barang yang terutang, batal atau pembatalan, berlakunya syarat batal dan lewat waktu (daluarsa).

Sementara itu, Pasal 1266 KUH Perdata juga menyatakan bahwa "Tiap-tiap pihak yang akan mengakhiri kontrak harus dengan putusan pengadilan yang mempunyai yurisdiksi atas kontrak tersebut ". Maksud pasal ini adalah untuk melindungi pihak yang lemah apabila di

tengah masa kontrak tiba-tiba pihak yang lebih kuat ingin mengakhiri kontrak tanpa alasan seperti yang tertuang dalam Pasal 1381 KUH Perdata. Sehingga semua pihak nantinya tidak ada yang dirugikan bila kontrak diakhiri.

(8) Bentuk perjanjian standar.

Perjanjian standar atau perjanjian baku adalah perjanjian yang telah ditentukan dan dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak ini ditentukan oleh salah satu pihak yang secara ekonomi lebih kuat. Pihak yang lebih lemah hanya diminta untuk menerima atau menolak isi kontrak tersebut.

Ada empat jenis perjanjian baku, yaitu perjanjian baku sepihak, perjanjian baku timbal balik, perjanjian baku yang ditetapkan oleh Pemerintah, dan perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan Notaris atau Advokat.

Dalam penyusunan kontrak ada beberapa tahap yang perlu diperhatikan. Salah satunya adalah pembuatan draf awal. Mengapa demikian? Sebelum kontrak ditandatangani oleh para pihak, masing-masing harus sepakat tentang isi kontrak tersebut. Setiap klausul yang ada dalam kontrak tidak boleh multitafsir sehingga dapat menghindari sengketa di belakang hari.

Pada dasarnya sebuah kontrak dapat dibagi menjadi tiga bagian, yaitu pendahuluan, isi dan penutup. Pada tiap-tiap bagian terbagi lagi dalam beberapa sub bagian. Pembagiannya sebagai berikut:

1. Pendahuluan

Pada bagian pendahuluan dalam sebuah kontrak ada tiga sub bagian, yaitu:

a. Pembuka

Pada Pembuka, ada tiga hal yang wajib ada dalam sebuah kontrak:

- (1) Nama kontrak atau judul kontrak, termasuk juga penyingkatan yang dilakukan selanjutnya,
- (2) Tanggal saat kontrak dibuat dan ditandatangani, serta
- (3) Tempat dibuatnya kontrak dan ditandatanganinya.

b. Pencantuman identitas para pihak

Identitas para pihak yang saling mengikatkan diri wajib dicantumkan dalam kontrak. Hal ini berkaitan dengan penilaian terhadap validitas atau keabsahan kontrak. Ada tiga hal yang perlu diperhatikan tentang identitas para pihak, yaitu :

- (1) Para pihak harus disebutkan secara jelas identitasnya,
- (2) Para penandatangan kontrak harus disebutkan secara jelas kompetensinya, dan
- (3) Definisi para pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut

c. Penjelasan (*Premisse*)

Sub bagian ini menjelaskan alasan para pihak mengadakan kontrak. Dalam bentuk struktur dan anatomi kontrak yang lain, *premise* disebut juga

racital. Yaitu penjelasan resmi atau latar belakang terjadinya suatu kontrak.

2. Isi

Bagian isi dalam sebuah kontrak dapat dibagi dalam empat jenis klausula, yaitu:

a. Klausula definisi

Klausula ini umumnya mencantumkan berbagai definisi yang berkaitan dengan kontrak tertentu. Definisi itu berlaku hanya pada kontrak tersebut dan dapat mengambil dari definisi umum. Klausula ini dapat mengefisienkan klausula lainnya agar tidak terjadi pengulangan.

b. Klausula transaksi

Klausula ini berisi tentang transaksi yang akan dilakukan, antara lain tentang hal-hal yang disepakati oleh para pihak, objek transaksi serta tata cara pemenuhan prestasi dan kontraprestasi oleh masing-masing pihak yang menjadi kewajibannya.

c. Klausula spesifik

Klausula spesifik berisi tentang hal-hal khusus yang sesuai dengan karakteristik jenis perikatannya. Klausula spesifik membedakan kontrak yang satu dengan kontrak lainnya, terutama kontrak bisnis. Klausula ini sifatnya khusus karena tidak terdapat dalam kontrak dengan sanksi berbeda.

d. Klausula ketentuan umum

Klausula ketentuan umum merupakan klausula yang umum dijumpai dalam berbagai kontrak. Klausula ini mengatur domisili hukum, penyelesaian sengketa, pilihan hukum dan lain sebagainya. Klausula ketentuan umum dikenal juga dengan klausula antisipatif.

3. Penutup

Pada bagian penutup ada dua hal yang dapat teridentifikasi sebagai penutup, yaitu:

- (1) Kata penutup (*closing*) yang isinya menerangkan bahwa perjanjian itu dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang berkompeten. Para pihak juga dapat menyatakan ulang bahwa mereka akan terikat dengan isi kontrak
- (2) Ruang penempatan tanda tangan yang menyebutkan nama para pihak yang menandatangani dan jabatannya.

Keabsahan identitas penandatangan dibuktikan dengan:

- a. Bagi individu yang menjadi pihak pada kontrak dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspor,
- b. Bagi individu yang mewakili Badan Hukum Perdata maka ditambah dengan Anggaran Dasar dan dokumen otoritas (misalnya : Persetujuan Komisaris atau Keputusan Rapat Pemegang Saham),
- c. Bagi individu yang mewakili Badan Hukum Publik maka ditambah dengan Surat Kuasa

atau Surat Perintah dan izin pejabat pemerintah yang bersangkutan.

Identitas penandatanganan tidak boleh keliru karena dapat mengakibatkan batalnya kontrak. Begitu pula kewenangan penandatanganan tidak boleh lemah karena dapat mengakibatkan *ultra vires* atau suatu pihak melakukan suatu tindakan hukum dengan melampaui wewenang yang dimilikinya sehingga tindakan hukum yang dilakukannya tidak menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki.

(3) Lampiran

Yang perlu diketahui tentang lampiran dalam suatu kontrak adalah :

- a. Kontrak tidak selalu memiliki lampiran,
- b. Apabila dalam kontrak ada bagian-bagian yang memerlukan penjelasan dan bila dimasukkan dalam kontrak akan sangat panjang atau memuat gambar, peta dan penjelasan lainnya maka diperlukan adanya lampiran,
- c. Lampiran adalah satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dengan kontrak yang melampirkannya,
- d. Lampiran juga bukan suatu perubahan salah satu atau beberapa klausula/pasal yang menjadi substansi kontrak yang telah ditandatangani.

5.2.Addendum

Selain keempat klausula dalam bagian isi kontrak di atas, ada klausula yang dikenal dengan nama klausula addendum. Dalam bahasa Inggris addendum adalah lampiran, suplemen, tambahan. Addendum merupakan istilah dalam kontrak atau surat perjanjian yang berarti tambahan klausula atau pasal yang secara fisik terpisah dari perjanjian pokoknya namun secara hukum melekat pada perjanjian pokok itu. Jika pada saat kontrak berlangsung ternyata terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam kontrak tersebut, maka dapat bermusyawarah untuk suatu mufakat tentang hal yang belum diatur tersebut. Untuk itu ketentuan atau hal-hal yang belum diatur harus dituangkan dalam bentuk tertulis sama seperti kontrak yang telah dibuat.

Addendum juga dikenal dengan sebutan amandemen. Umumnya klausula yang mengatur tentang addendum dicantumkan pada bagian akhir dari suatu perjanjian pokok. Namun apabila hal tersebut tidak dicantumkan dalam perjanjian, addendum tetap dapat dilakukan sepanjang ada kesepakatan diantara para pihak dan tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata.

Addendum adalah tambahan yang dilampirkan atau lampiran yang dilampirkan dan tidak merubah isi pokok dalam suatu perjanjian dan addendum ini dibuat sama halnya dengan perjanjian yaitu ditandatangani para pihak.

contoh:

Pasal 9
Addendum

Segala hal yang tidak atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini, akan diputuskan atas kesepakatan kedua belah pihak secara bersama-sama dengan tetap berpedoman pada perjanjian ini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan.

5.3. Penggunaan Bahasa Hukum

Dibanding dengan Bahasa Inggris yang lazim digunakan dalam kontrak bisnis, Bahasa Indonesia lebih dinamis. Banyak kosa kata, idiom, atau istilah asing yang diserap ke dalam Bahasa Indonesia. Hal ini menjadi tugas utama perancang atau pembuat kontrak agar dapat mengikuti perkembangan bahasa, terutama bahasa hukum, yang bisa menimbulkan sengketa atau persoalan apabila salah menggunakan kosa kata atau menggunakan kalimat yang multitafsir.

Seorang *legal drafter* atau perancang kontrak harus menggunakan kosa kata, idiom atau istilah hukum yang dapat dipahami dalam satu persepsi oleh para pihak. Artinya substansi kontrak harus sesuai dengan kesepakatan para pihak dan kontrak itu mengakomodir seluruh hal yang yang disepakati oleh para pihak. Seorang *legal drafter* harus adil dan tidak memihak salah satu pihak.

Dalam sebuah kontrak bisnis, idealnya memuat satu klausula/pasal khusus tentang bahasa apabila kontrak yang dibuat merupakan kontrak bisnis internasional. Tujuannya agar jelas pilihan bahasa dalam rangka penyelesaian masalah apabila di belakang hari timbul sengketa.

Contoh:

Pasal 29 Bahasa

1. Perjanjian dituangkan dalam dua bahasa, yakni bahasa Inggris dan bahasa Indonesia;
2. Jika terjadi perselisihan, maka naskah kontrak dalam bahasa Inggris yang harus dipakai

5.3. Struktur Dan Anatomi Kontrak

Kontrak yang dibuat pun harus memenuhi unsur-unsur pokok yang harus ada dalam sebuah kontrak. Apabila keliru dalam pembuatannya maka akan menimbulkan persoalan dalam pelaksanaannya. Secara umum sebuah kontrak selalu terdiri dari tiga bagian besar seperti yang telah dibahas pada sub bab di atas, yaitu pendahuluan, isi dan penutup. Tiga bagian dalam kontrak ini bukan hal yang baku. Artinya dalam membuat sebuah kontrak kita dapat mengikuti struktur dan anatomi kontrak yang berbeda-beda modelnya. Meski demikian struktur dan anatomi kontrak harus tetap mengakomodir unsur-unsur pokok sebuah kontrak.

Pada umumnya sebuah kontrak memuat beberapa hal, yaitu :

1. Judul kontrak

Judul dalam kontrak harus memperhatikan kesesuaian dengan isi kontrak dan ketentuan hukum yang mengaturnya. Hal ini untuk menghindari adanya kesalahpahaman. Intinya, judul harus menggambarkan substansi kontrak. Meskipun demikian, judul kontrak harus dirumuskan secara singkat, padat, dan jelas.

Misalnya: Perjanjian Jual Beli Rumah, Perjanjian Sewa Menyewa Rumah, atau Perjanjian Kerja Paruh Waktu.

2. Kepala

Ada beberapa penyebutan untuk bagian Kepala Kontrak. Ada yang menyebutnya Pembukaan Kontrak (*Opening*), ada juga yang menyebutnya Awal Kontrak. Perbedaan penyebutan ini tidak menimbulkan persoalan yang cukup berarti karena secara umum kepala kontrak berisi tempat dan waktu kontrak dibuat. Letak kepala kontrak ini sebelum komparisi. Bagian ini sangat penting dalam sebuah kontrak karena keabsahan dari kesepakatan-kesepakatan yang dicapai oleh para pihak ditentukan oleh tanggal (waktu) penandatanganan. Kesepakatan yang dicapai dalam kontrak hanya sah bila tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku pada tanggal penandatanganan kontrak.

Selain berkaitan dengan keabsahan kontrak, waktu penandatanganan kontrak juga penting untuk menentukan kapan kontrak mulai berlaku. Meskipun demikian, sampai saat ini masih sering dijumpai dalam sebuah kontrak, tempat dan waktu diadakannya kontrak berada di bagian pembukaan dan bagian penutup.

3. Komparisi

Komparisi adalah tindakan menghadap dalam hukum yang berisi uraian tentang orang/pihak yang mengikatkan diri dalam suatu kontrak. Keterangan yang dimaksud adalah identifikasi

para pihak tersebut. Komparisi terdapat pada bagian pendahuluan kontrak. Komparisi dituangkan dalam bentuk sebagai berikut:

- a. Uraian terperinci tentang identitas, meliputi nama, pekerjaan dan domisili para pihak.
- b. Kedudukan para pihak (yang sering ditulis dengan sebutan, misalnya: selanjutnya dalam perjanjian disebut Debitur).
- c. Dasar hukum yang memberi kewenangan yuridis untuk bertindak dari para pihak (apabila salah satu atau keduanya adalah Badan Usaha).

Point c ini diperlukan untuk mengantisipasi persoalan apabila ternyata salah satu atau para pihak ternyata sudah bukan Direktur atau Pimpinan dari Badan Usaha yang diwakilinya dalam kontrak. Kewenangan ini dibuktikan dengan Risalah RUPSLB (Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa) yang terakhir yang mencantumkan nama Direktur tersebut sebagai anggota Dewan Direksi.

Komparisi berasal dari bahasa Belanda : *comparitie* yang artinya penghadapan. Dalam sebuah kontrak, komparisi tidak berbeda jauh dengan komparisi dalam akta notaris. Sifat “penghadapan” memiliki dua kemungkinan, yaitu salah satu atau para pihak diwakili oleh kuasanya masing-masing atau para pihak membuat suatu kontrak yang sifatnya adalah circular. Kesepakatan circular atau edaran hanya bisa dilakukan apabila para pihak tidak

membatasi mekanisme penandatanganannya atau selama tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan pelaksanaannya.

4. Recital

Recital atau Premisse sering disebut juga dengan bagian pertimbangan dalam kontrak. Recital adalah pernyataan formal yang menjelaskan alasan-alasan mengapa para pihak mengadakan kontrak. Intinya, recital adalah keterangan atau pernyataan awal dari sebuah kontrak yang menjadi alasan atau latar belakang kontrak dibuat.

Recital terletak pada bagian pendahuluan. Isinya recital mendahului dari bagian isi suatu kontrak dan menerangkan pokok masalah yang akan diatur dalam kontrak untuk memudahkan pengertian apa maksud dibuatnya kontrak tersebut. Kedudukan recital pada kontrak bersifat fakultatif, artinya recital dalam setiap kontrak tidak selalu ada.

5. Isi kontrak

Bagian yang memuat isi dalam sebuah kontrak merupakan inti kontrak tersebut. Isinya memuat apa yang dikehendaki, hak, dan kewajiban termasuk pilihan penyelesaian sengketa. Pada bagian isi kontrak ini memuat klausula-klausula yang menegaskan kondisi dan informasi serta pemahaman suatu kontrak tentang apa yang disepakati oleh para pihak.

Untuk dapat berfungsi secara optimal, maka bagian isi kontrak juga harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu:

- a) Urutan: klausula-klausula yang ada harus mencerminkan isi dan kondisi kesepakatan sehingga harus dibuat secara kronologis agar mudah menemukan dan mengetahui tiap hal yang diatur oleh tiap klausulanya,
- b) Ketegasan: bahasa yang digunakan tidak boleh menimbulkan multi interpretasi, harus tegas dan tidak mengambang,
- c) Keterpaduan: tiap ayat dalam kontrak atau tiap kalimat dalam suatu klausula harus memiliki keterpaduan sehingga mempunyai hubungan satu dengan lainnya,
- d) Kesatuan: tiap klausula/pasal mencerminkan satu kondisi namun saling mendukung dengan klausula/pasal lainnya,
- e) Kelengkapan: tiap klausula/pasal dalam suatu kontrak harus lengkap informasinya karena mencerminkan tiap kondisi yang berbeda dengan klausula/pasal lainnya.

Pada bagian isi kontrak, ada yang disebut materi khusus dan materi umum. Yang dimaksud dengan materi khusus memuat atau mengatur klausula-klausula sesuai objek kontrak, yaitu gambaran pokok perjanjian serta hak dan kewajiban para pihak. Sedangkan materi umum adalah klausula yang umum terdapat dalam setiap perjanjian, yaitu wanprestasi, force majeure, pilihan hukum, penyelesaian sengketa,

perubahan (*addendum*) dan atau amandemen, bahasa, komunikasi, pengakhiran kontrak, dan status dokumen sebelumnya.

Dari kedua jenis materi klausula di atas, bagian isi kontrak dapat dibagi lagi dalam tiga jenis ketentuan, yaitu :

(1) Ketentuan umum

Ketentuan umum memuat pembatasan istilah dan pengertian yang digunakan dalam seluruh kontrak. Pembatasan ini disepakati oleh para pihak agar dapat meminimalisir perselisihan yang muncul akibat perbedaan intepretasi.

(2) Ketentuan pokok

Isi kontrak yang termasuk ketentuan pokok ada tiga jenis klausula, yaitu :

(a) Klausula transaksional yang berisi segala bentuk kewajiban yang disepakati para pihak. Misalnya : objek, tata cara pemenuhan prestasi dan kontraprestasi.

(b) Klausula spesifik berisi tentang hal-hal khusus yang sesuai dengan karakteristik jenis perikatannya. Klausula spesifik membedakan kontrak yang satu dengan kontrak lainnya, terutama kontrak bisnis. Klausula ini sifatnya khusus karena tidak terdapat dalam kontrak dengan sanksi berbeda. Misalnya : pada perjanjian jual beli hiasan keramik maka perlu adanya klausula tentang

penanganan khusus dalam pengirimannya.

(c) Klausula antisipatif

Klausula antisipatif merupakan klausula yang berisi hal-hal yang menyangkut kemungkinan-kemungkinan yang dapat terjadi selama berlakunya kontrak. Misalnya : perpanjangan kontrak, penyelesaian sengketa dan pengalihan hak/kewajiban salah satu pihak.

(3) Ketentuan penunjang

Ketentuan penunjang dibutuhkan sebagai penunjang efektivitas pelaksanaan kontrak oleh para pihak. Dalam ketentuan penunjang ini ada tiga jenis klausula, yaitu :

(a) Klausula *condition presedent* yang memuat syarat-syarat yang harus dipenuhi lebih dulu oleh salah satu pihak sebelum pihak lainnya memenuhi kewajibannya. Misalnya : klausula/pasal tentang persyaratan penarikan pinjaman dalam Perjanjian Kredit

(b) Klausula *afirmatif covenants* memuat tentang janji-janji para pihak untuk melakukan hal-hal tertentu selama kontrak masih berlangsung. Klausula ini lazim terdapat pada kontrak kerja sama.

(c) Klausula *negatif covenants* merupakan klausula yang memuat janji-janji para pihak untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama kontrak berlangsung.

Klausula ini pun lazim terdapat dalam kontrak kerja sama.

6. **Penutup**

Dalam bagian penutup sebuah kontrak ada dua hal yang umum terdapat pada setiap jenis kontrak, yaitu kata penutup (*closing*) dan tanda tangan para pihak. Namun sesungguhnya perlu dicatat ada empat hal utama pada bagian penutup kontrak, yaitu:

- 1) Sebagai suatu penekanan bahwa kontrak ini adalah alat bukti
- 2) Sebagai bagian yang menyebutkan tempat pembuatan dan penandatanganan,
- 3) Sebagai ruang untuk menyebutkan saksi-saksi dalam kontrak, dan
- 4) Sebagai ruang untuk menempatkan tanda tangan para pihak yang melakukan kontrak.

Ada dua macam bentuk penutup dalam sebuah kontrak, yaitu :

- a. Bila waktu dan tempat diadakannya kontrak telah disebutkan di awal kontrak maka setelah klausul kata penutup langsung ruang untuk tanda tangan para pihak.

Contoh:

Pasal 30 Penutup

Demikianlah perjanjian ini dibuat dalam dua rangkap bermeterai cukup, satu rangkap untuk Pihak Pertama dan satu rangkap lagi untuk pihak kedua yang masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama serta ditandatangani oleh keduabelah pihak dengan disaksikan oleh dua orang saksi.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Saksi-saksi:

1. _____ ()

2. _____ ()

- b. Bila waktu dan tempat diadakannya kontrak belum disebutkan di awal kontrak maka setelah klausul kata penutup disebutkan lebih dulu tempat dan waktu dibuatnya kontrak tersebut.

Contoh:

Pasal 30
Penutup

Demikianlah perjanjian ini dibuat dalam dua rangkap bermeterai cukup, satu rangkap untuk

Pihak Pertama dan satu rangkap lagi untuk pihak kedua yang masing-masing memiliki kekuatan hukum yang sama serta ditandatangani oleh kedubelahan pihak dengan disaksikan oleh dua orang saksi

Jakarta, 10 November 2015

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Saksi-saksi:

1. _____ ()

2. _____ ()

7. Tanda tangan

Secara umum, kesepakatan dari para pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah kontrak akan direfleksikan dengan penandatanganan kontrak tersebut oleh orang yang memiliki kapasitas dan kewenangan untuk itu.

Keabsahan identitas penandatanganan dibuktikan dengan:

- a) Bagi individu yang menjadi pihak pada kontrak dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) atau paspor,

- b) Bagi individu yang mewakili Badan Hukum Perdata maka ditambah dengan Anggaran Dasar dan dokumen otoritas (misalnya : Persetujuan Komisaris atau Keputusan Rapat Pemegang Saham),
- c) Bagi individu yang mewakili Badan Hukum Publik maka ditambah dengan Surat Kuasa atau Surat Perintah dan izin pejabat pemerintah yang bersangkutan.

Identitas penandatanganan yang keliru dapat mengakibatkan batalnya kontrak (batal demi hukum). Begitu pula dengan kewenangan penandatanganan. Lemahnya kewenangan penandatanganan mengakibatkan *ultra vires* atau suatu pihak melakukan suatu tindakan hukum dengan melampaui wewenang yang dimilikinya sehingga tindakan hukum yang dilakukannya tidak menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki.

Kepustakaan:

1. Salim H.S., S.H., M.S., 2003, **Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak**, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 105 - 139.
2. Hasanuddin Rahman, 2000, **Legal Drafting**, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 59 - 143.
3. Libertus Jehani, 2007, **Pedoman Praktis Menyusun Surat Perjanjian dilengkapi contoh-contohnya**, VisiMedia, Jakarta.
4. Budiono Kusumohamidjojo., 2001, **Panduan untuk Merancang Kontrak**, Grasindo, Jakarta

5. Salim H.S., S.H., M.S., 2003, **Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak**, Sinar Grafika, Jakarta, halaman 105 - 139.
6. Hasanuddin Rahman, 2000, **Legal Drafting**, Citra Aditya Bakti, Bandung, halaman 59 - 143.
7. Nanda Amalia, 2012, **Hukum Perikatan**, Unimal Press, Lhokseumawe.

Tugas & Latihan Soal:

1. Jelaskan apa saja hal-hal yang harus diperhatikan oleh para pihak yang akan membuat kontrak!
2. Jelaskan tentang perjanjian standar!
3. Sebutkan dan jelaskan bagian dalam sebuah kontrak!
4. Jelaskan struktur kontrak!
5. Buatlah contoh kontrak pemasokan kosmetik antara pihak A sebagai wilayah dimana pabrik itu berdiri, pihak B yang memiliki patennya, dan pihak C yang akan memasarkan di negaranya!
6. Pilih salah satu dari jenis kontrak berikut, Identifikasi dan susun sistematika rancangan kontrak secara penuh dengan memenuhi kerangka perjanjian dan klausula perjanjian:
 - a) Perjanjian Jual Beli;
 - b) Perjanjian Penanggungan Utang;
 - c) Perjanjian Kerja;
 - d) Perjanjian Perdamaian;
 - e) Perjanjian Sewa Menyewa

LAMPIRAN

BAHAN BELAJAR MAHASISWA TERHADAP CONTOH-CONTOH AKTA

CONTOH 1.

SURAT KUASA SUBSTITUSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : [.....]

Jabatan : [.....]

Alamat : [.....]
[.....]

Dengan ini memberi kuasa dengan hak substitusi
k e p a d a :

Nama : [.....]

Jabatan : [.....]

Alamat : [.....]
[.....]

KHUSUS

Untuk mewakili Pemberi Kuasa:

Menghadap dipersidangan kepailitan di Pengadilan Niaga pada [.....] (selaku Kreditur) dalam perkara no.../PAILIT/...../ PN.NIAGA. [.....] antara [.....] (pemohon pailit) dengan [.....] (termohon pailit)

Selanjutnya Penerima Kuasa diberi kuasa untuk:

Menghadap dan menghadiri Rapat-Rapat Kreditur, Mengajukan Tagihan Utang, melakukan pendaftaran utang, mengikuti pengambilan suara (voting), melakukan/menolak perdamaian dan rencana perdamaian, menerima pembayaran, menghadap dan menemui Pejabat/ Kurator/ Pengurus yang

berwenang sehubungan dengan proses Kepailitan/
PKPU dalam lingkup pengadilan niaga, yang
diadakan/ dilakukan oleh Hakim Pengawas, Kurator/
Pengurus, Kreditur dan Debitur.

[nama kota] [tanggal, bulan, tahun]

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

Materei

Rp. 6000

(.....)

(.....)

CONTOH 2.

**SURAT
GUGATAN UTANG PIUTANG**

Perihal : Gugatan Utang Piutang

Kepada Yth,
Ketua Pengadilan Negeri [.....]
Di -
[.....]

Dengan Hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini,
[n a m a] [j a b a t a n]. Berkantor di
[.....], berdasarkan surat kuasa
tertanggal [.....], terlampir, bertindak untuk dan
atas nama [.....], bertempat tinggal Jl.
[.....], Kota [.....],
dalam hal ini telah memilih tempat kediaman hukum (domisili)
di kantor kuasanya tersebut di atas, hendak menandatangani dan
memajukan surat gugatan ini, selanjutnya akan disebut sebagai
TERGUGAT.

Adapun dalil-dalil Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat pada tanggal [tanggal, bulan tahun] meminjam uang kepada penggugat sebesar Rp. [.....],- [(.....)] selama [.....] tahun dengan perjanjian diatas materai.
2. Bahwa dalam perjanjian tersebut penggugat berjanji akan memberi keuntungan/bunga Rp.[.....],- [(.....)] per bulan kepada tergugat.

3. Bahwa pembayaran utang beserta bunganya dibayar sekaligus sebesar:
 Utang Pokok = [.....],-
 [(.....)]
 Bunga/keuntungan = Rp. [.....],- x 24 bln =
 [.....],-
 [(.....)] Jumlah = Rp.
 [.....],- + Rp. [.....],- = Rp.
 [.....],-
 [(.....)]
 Sehingga pengguat harus membayar Rp. [.....],- (.....)
 kepada tergugat.
4. Bahwa setelah jatuh tempo penggugat harus membayar uang beserta bunganya terhadap penggugat.
5. Bahwa penggugat memberikan kuasa untuk memiliki dan menjual kepada pihak lain sertifikat Hak Milik Tanah N0.[.....] Tahun [.....], GS. No. [.....] atas nama penggugat kepada tergugat yang dibuat dikantor notaris [.....], SH.
6. Bahwa dalam perjanjian tanggal[tanggal, bulan, tahun] jika tergugat tidak dapat membayar utang maka tergugat dapat menjual jaminan SHM tanah penggugat.
7. Bahwa pada tanggal [tanggal, bulan, tahun] pembeli SHM atas nama penggugat memberitahukan kepada penggugat bahwa tanah tersebut dibeli dengan harga Rp. [.....],- (.....) dibuktikan dengan foto copy kuitansi pembayaran tersebut. .
8. Bahwa pada tanggal [tanggal, bulan, tahun] penggugat menandatangani tergugat untuk menanyakan sisa hasil penjualan SHM atas tanah yang dikurangi utang dan bunga, tetapi tergugat mengelak bahwa tidak ada sisa hasil penjualan SHM tersebut.
9. Bahwa tergugat tidak

memberikan sisa uang dari penjualan atas jaminan SHM penggugat yaitu sebesar Rp. [.....],- (.....) sampai saat ini.

10. Bahwa akibat itikat tidak baik dari tergugat menimbulkan kerugian materil dan inmateril, karena penggugat tidak mendapatkan sisa dari keuntungan penjualan tanah tersebut.

Berdasarkan hal-hal yang telah diurai diatas, maka kami untuk dan atas nama penggugat mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenaan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

- Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
- Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. [.....],- (.....) setiap harinya apabila tergugat lalai menjalankan isi putusan.
- menghukum tergugat untuk membayar kerugian materil yaitu sisa hasil penjualan tanah penggugat yang besar harga penjualan tanah dikurangi jumlah utang dan keuntungan selama [.....] tahun Rp. [.....] - Rp. [.....] = Rp. [.....],-
- Menghukum tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

SUBSIDAIR: Bila hakim berpedapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Demikian gugatan ini kami ajukan, atas perhatian Majelis Hakim yang terhormat Kami ucapkan terima kasih.

Hormat Kuasa Penggugat

(.....)

CONTOH 3.

SURAT PEMUTUSAN HUBUNGAN KERJA (PHK)

No : [.....]/[.....]/[.....]/[.....]
Perihal : Surat Pemutusan Hubungan Kerja

Kepada Yth.
Sdr. [.....]
Di
[.....]

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan adanya efisiensi perusahaan yang mengakibatkan adanya restrukturisasi karyawan, dengan ini PT. [.....] melakukan pengurangan sebagian karyawannya untuk menyesuaikan dengan kondisi tersebut. PT. [.....] Memecat Karyawan dengan berat hati menyatakan bahwa perusahaan tidak dapat lagi mempekerjakan Sdr. [.....] sebagai [.....] Dengan demikian maka terhitung mulai tanggal [.....] bulan [.....] tahun [.....] hubungan kerja dengan Sdr. [.....] dinyatakan berakhir. Pihak Perusahaan mengucapkan banyak terimakasih atas loyalitas Saudara selama ini dan jika dikemudian hari perkembangan business Perusahaan semakin membaik, maka kesempatan untuk saudara agar bisa bergabung lagi akan selalu terbuka.

[nama kota], [tanggal, bulan, tahun]

PT. [.....]

(.....Manager.....)

Surat Pemutusan Hubungan Kerja ini telah dibaca, dimengerti dan diterima.

[.....]

Karyawan

Ket : 1 Lembar untuk arsip perusahaan

SURAT PERNYATAAN

Sehubungan dengan Surat Pemutusan Hubungan Kerja dari PT. [.....] tertanggal [tanggal, bulan, tahun] , maka dengan ini saya :

Nama : [.....]

Saya menerima dan menyetujui semua keputusan perusahaan dan untuk itu Saya menyatakan tidak akan menuntut berupa apapun atas dasar dan dalih apapun di forum manapun dikemudian hari terhadap PT. [.....] setelah Surat Pernyataan ini saya tandatangani.

Surat Pernyataan ini dibuat dan ditandatangani di [.....] pada hari..... tanggal....., dalam 1 halaman dengan bermaterai cukup dibuat sebanyak 1(satu) lembar.

Karyawan

(.....)

CONTOH 4.

**SURAT PERNYATAAN
BERSEDIA MEMBAYAR GANTI RUGI**

Sehubungan dengan persyaratan yang ditetapkan dan
diwajibkan untuk
[.....]
[.....]

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap :
[.....]

Jenis Kelamin :
[.....]

Umur :
[.....]

Pendidikan Terakhir :
[.....]

Alamat :
[.....]
[.....]

Dengan ini saya bersedia membayar ganti rugi sebesar Rp.
[.....],- (.....)
apabila dikemudian hari saya
[.....] Dan apabila
dikemudian hari ternyata saya ingkar terhadap surat pernyataan
yang saya buat ini, maka saya bersedia dituntut secara hukum di
Pengadilan.

Demikian surat pernyataan kesanggupan ini saya buat agar
dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

[nama kota] [tanggal, bulan, tahun]

Hormat saya,

Meterai

Rp. 6.000,-

(.....nama jelas.....)

CONTOH 5.

**SURAT PERJANJIAN
SEWA-KONTRAK RUMAH**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : [.....]

Alamat : [.....]
[.....]

No. KTP : [.....]

Pekerjaan : [.....]

Selanjutnya disebut Pihak Pertama (I)

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : [.....]

Alamat : [.....]
[.....]

No. KTP : [.....]

Pekerjaan : [.....]

Selanjutnya disebut Pihak Kedua (II)

Dalam hal ini, Pihak Pertama (I) menyewakan/mengontrakkan rumah tinggal kepada Pihak Kedua (II) yaitu sebuah bangunan, dinding batu bata, atap genteng, lantai keramik, berikut aliran listrik, air PAM dan sambungan telepon yang beralamat di [.....]

Sewa tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp. [.....] selama satu tahun. Terhitung mulai tanggal [.....] s/d [.....] yang mana uang sewa tersebut telah dibayarkan oleh Pihak Kedua (II) kepada Pihak Pertama secara Tunai, maka:

Pihak Kedua (II) sebagai pengontrak menjamin bahwa, Rumah tersebut :

1. Tidak disewakan kepada orang lain.
2. Tidak dijaminkan atau digadaikan untuk pelunasan suatu hutang.
3. Pihak Kedua (II) wajib memelihara dan memperbaiki kerusakan-kerusakan terhadap rumah tersebut selama masa kontrak.

4. Rumah yang disewakan tersebut sebagai Rumah Tinggal, apabila di kemudian hari dipergunakan untuk hal-hal yang dapat menyalahi / melanggar hukum, di luar tanggung jawab Pihak Pertama (I).
5. Tidak diperbolehkan menambah / mengurangi bangunan tersebut kecuali ada kesepakatan / persetujuan dari Pihak Pertama (I).
6. Apabila dikehendaki dapat diperpanjang setelah jangka waktu selesai, dengan harga sewa dan syarat-syarat yang akan ditetapkan kemudian secara musyawarah dan mufakat sekurang-kurangnya dua bulan sebelum masa berakhir sewa.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

[.....]

[.....]

Saksi:

[.....]

[.....]

CONTOH 6.

SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH

Pada hari ini, Selasa, tanggal delapan belas bulan september tahun dua ribu tujuh, kami yang bertanda tangan di bawah ini:

1. [NAMA], [PEKERJAAN], bertempat tinggal di Jl. [.....], dalam hal ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri yang selanjutnya akan disebut sebagai Pihak Pertama.
2. [NAMA], [PEKERJAAN], bertempat tinggal di [.....], dalam hal ini bertindak untuk dan atas namanya sendiri yang selanjutnya akan disebut juga sebagai Pihak Kedua.

Kedua belas pihak dengan ini menerangkan bahwa Pihak Pertama menyewakan kepada Pihak Kedua berupa Rumah yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik No [.....] yang terletak di [.....] dengan fasilitas-fasilitas sebagai berikut:

- ✓ Sambungan listrik sebesar [.....] watt dari PLN dengan nomor kontrak [.....]
- ✓ Sambungan air bersih dari PDAM Kota [.....] dengan nomor kontrak [.....]
- ✓ Sambungan telepon tetap nirkabel dari PT [.....] dengan nomor [.....]
- ✓ Jetpam
- ✓ Kolam Ikan

Kedua belah pihak sepakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian ini dengan syarat-syarat sebagai berikut:

Pasal 1

1. Perjanjian sewa menyewa ini berlaku [.....] hari setelah ditandatanganinya perjanjian ini dan akan berakhir dengan sendirinya pada [.....].
2. Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk jangka waktu dan syarat-syarat yang disepakati oleh kedua belah pihak.
3. Pihak kedua dalam jangka waktu [.....] bulan sebelum masa berakhirnya perjanjian harus menyatakan kehendaknya

secara tertulis untuk perpanjangan perjanjian ini.

Pasal 2

1. Uang sewa rumah adalah sebesar Rp. [.....] per tahun yang telah dibayar secara tunai oleh Pihak Kedua pada saat ditanda-tanganinya perjanjian ini.
2. Akta perjanjian ini juga berlaku sebagai kwitansi yang sah.

Pasal 3

1. Pihak Pertama menyerahkan rumah kepada Pihak Kedua dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang milik Pihak Pertama.
2. Pada saat berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua harus menyerahkan kembali rumah dalam keadaan kosong dan terpelihara kepada Pihak Pertama dan Pihak Pertama tidak berkewajiban untuk menyediakan sarana penampungan guna menampung keperluan dan barang-barang dari Pihak Kedua.
3. Apabila pada saat berakhirnya perjanjian ini, Pihak Kedua tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan Pihak Kedua tidak menyatakan kehendaknya untuk memperpanjang perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3), maka untuk setiap keterlambatan Pihak Kedua akan dikenakan denda sebesar Rp. [.....] per hari, dan denda tersebut dapat ditagih seketika dan sekaligus lunas.
4. Apabila keterlambatan tersebut berlangsung hingga [.....] hari sejak berakhirnya perjanjian, maka Pihak Kedua memberi kuasa kepada Pihak Pertama untuk mengosongkan rumah dari semua penghuni dan barang-barang atas biaya Pihak Kedua dan bilamana perlu dengan bantuan pihak kepolisian setempat.

Pasal 4

1. Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk mengubah fungsi serta peruntukkan sebagai rumah tinggal.
2. Pihak Kedua atas tanggungan sendiri dapat melakukan perubahan pada rumah yang tidak akan mengubah konstruksi dan NJOP dan tambahan tersebut harus

- merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan menjadi milik Pihak Pertama
3. Perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) harus dengan ijin tertulis dari Pihak Pertama.

Pasal 5

1. Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua bahwa selama masa perjanjian ini berlaku, Pihak Kedua tidak akan mendapatkan tuntutan dan/atau gugatan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas tanah dan rumah tersebut
2. Apabila terjadi perubahan kepemilikan terhadap rumah tersebut, Pihak Kedua tetap dapat menikmati hak sewa sampai berakhirnya perjanjian ini

Pasal 6

1. Selama masa sewa berlangsung, Pihak Kedua wajib memberikan uang jaminan sebesar Rp. [.....] secara tunai kepada Pihak Pertama
2. Uang Jaminan tersebut akan dikembalikan kepada Pihak Kedua secara tunai oleh Pihak Pertama, setelah Pihak Pertama memastikan tidak ada kewajiban pembayaran yang tertunggak dari Pihak Kedua termasuk namun tidak terbatas pada tagihan telepon, listrik, air, PBB, dan iuran warga.

Pasal 7

Selama perjanjian ini berlangsung, Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk memindahkan hak sewanya sebagian ataupun seluruhnya kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama

Pasal 8

Segala kerusakan kecil maupun besar dari rumah tersebut menjadi tanggungan sepenuhnya dari Pihak Kedua kecuali terhadap kerusakan yang ditimbulkan bukan oleh Pihak Kedua

(force majuer) akan ditanggung secara bersama oleh kedua belah pihak

Pasal 9

Segala pungutan dan/atau iuran termasuk namun tidak terbatas pada iuran warga, PBB, tagihan listrik, telepon, dan air menjadi tanggungan Pihak Kedua selama masa perjanjian berlangsung

Pasal 10

Segala ketentuan yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur selanjutnya dalam addendum yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini dan akan diputuskan secara bersama

Pasal 11

1. Apabila terjadi sengketa atas isi dan pelaksanaan perjanjian ini, kedua belah pihak akan menyelesaikannya secara musyawarah
2. Apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili hukum dan tetap di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe.

Demikian perjanjian in disetujui dan dibuat serta ditanda tangani oleh kedua belah pihak dengan dihadiri saksi-saksi yang dikenal oleh kedua belah pihak serta dibuat dalam rangkap dua bermateri cukup yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

[.....]

[.....]

Saksi:

1. [.....]

2. [.....]

CONTOH 7.

SURAT KUASA JUAL

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
[.....]

Alamat :
[.....]
[.....]

Pekerjaan :
[.....]

Selanjutnya disebut Pemberi Kuasa

Dengan ini menerangkan bahwa karena kesibukan yang tidak dapat dihindari, maka dengan ini memberi kuasa penuh kepada:

Nama :
[.....]

Alamat :
[.....]
[.....]

Pekerjaan :
[.....]

Selanjutnya disebut Penerima Kuasa

KHUSUS

- Mewakili dan bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa untuk menjual sebuah [.....] yang terletak di jalan [.....] sesuai sertifikat terlampir.
- Menerima segala dokumen yang berharga seperti, kuitansi dan pembayaran untuk jual beli [.....] tersebut dan bukti atas kepemilikan atas [.....] tersebut.
- Bertanggung jawab atas segala fasilitas yang ada di dalam [.....] tersebut.
- Membela kepentingan Pemberi Kuasa.

Demikian Surat Kuasa ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

[kota, tanggal, bulan, tahun]

Pemberi Kuasa,

Penerima Kuasa

(.....)

(.....)



universitas
MALIKUSSALEH

ISBN 602137331-6



9 786021 373316

Fakultas Hukum
Universitas Malikussaleh
Jl. Jawa, Kampus Bukit Indah
Lhokseumawe 24353, Aceh
INDONESIA

UNIMAL PRESS