

# HUKUM KONTRAK

## Teori dan Perancangan Kontrak

**HUKUM** memiliki ruang penting dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia. Dalam praktiknya, hukum memiliki cakupan yang luas dalam hampir semua ranah kehidupan manusia termasuk hukum kontrak. Hukum kontrak menitik beratkan pada kaidah-kaidah hukum yang mengatur dua orang atau lebih dalam suatu ranah hukum yang memiliki sebab akibat.

Setiap orang memiliki kesempatan untuk menjalin perjanjian dengan siapa pun dan memiliki wewenang untuk menyepakati peraturan yang dibuat dengan prinsip tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang ada. Hal tersebut juga berlaku pada hukum kontrak sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan. Buku ini menyajikan bab-bab menarik sebagai berikut.

- BAB I Pendahuluan
- BAB II Dinamika Hukum Kontrak Indonesia
- BAB III Hukum Kontrak
- BAB IV Tahapan Kontrak
- BAB V Ketentuan-Ketentuan Umum dalam Hukum Kontrak
- BAB VI Jenis-Jenis Kontrak
- BAB VII Asas-Asas Hukum Kontrak
- BAB VIII Perikatan
- BAB IX Perancangan Kontrak
- BAB X Tahap-Tahap dalam Perancangan Kontrak
- BAB XI Penyelesaian Sengketa dalam Kontrak
- BAB XII Berakhirnya Kontrak menurut Hukum Perdata

Dr. Dwi Atmoko, S.H., M.H.  
Otih Handayani, S.E., S.H., M.H.

HUKUM KONTRAK Teori dan Perancangan Kontrak

Dr. Dwi Atmoko, S.H., M.H.  
Otih Handayani, S.E., S.H., M.H.



# HUKUM KONTRAK

## Teori dan Perancangan Kontrak



Anggota IKAPI No. 289/JTI/2018  
penerbitlitnus@gmail.com  
www.penerbitlitnus.co.id  
@litnus.penerbit  
literasinusantara\_

085755971589

Hukum U+17



Harga P. Jelek Rp00.000,-



# HUKUM KONTRAK

Teori dan Perancangan Kontrak

**Sanksi Pelanggaran Pasal 113  
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2014  
Tentang Hak Cipta**

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

# **HUKUM KONTRAK**

**Teori dan Perancangan Kontrak**

**Dr. Dwi Atmoko, S.H., M.H.  
Otih Handayani, S.E., S.H., M.H.**



**HUKUM KONTRAK**  
**(Teori dan Perancangan Kontrak)**

**Penulis : Dr. Dwi Atmoko, S.H., M.H.**  
**Otth Handayani, S.E., S.H., M.H.**

**ISBN : 978-623-495-114-1**

*Copyright* © Januari 2023  
Ukuran: 15,5 cm X 23 cm; hlm.: x + 132

Editor : Nur Azizah Rahma  
Desainer sampul : Rosyiful Aqli  
Penata isi : Rosyiful Aqli

Cetakan I: Januari 2023

Diterbitkan, dicetak, dan didistribusikan oleh  
**CV. Literasi Nusantara Abadi**  
Perumahan Puncak Joyo Agung Residence Kav. B11 Merjosari  
Kecamatan Lowokwaru Kota Malang  
Telp : +6285887254603, +6285841411519  
Email: penerbitlitnus@gmail.com  
Web: www.penerbitlitnus.co.id  
Anggota IKAPI No. 209/JTI/2018

Hak Cipta dilindungi oleh undang-undang. Dilarang mengutip atau memperbanyak baik sebagian atau keseluruhan isi buku dengan cara apa pun tanpa izin tertulis dari penerbit.



## Prakata

---

**H**ukum memiliki ruang penting dalam kehidupan bermasyarakat, baik di Indonesia maupun luar negeri. Dalam praktiknya, hukum memiliki cakupan yang luas pada kehidupan manusia, tak terkecuali hukum kontrak. Melalui hukum, setiap manusia akan memiliki perlindungan hukum atas apa yang dilakukannya. Dengan demikian, secara tidak langsung hak dan kewajiban setiap manusia akan menyesuaikan kedudukannya.

Hukum kontrak menitikberatkan pada kaidah-kaidah hukum yang mengatur dua orang atau lebih. Hukum kontrak berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian dan ikatan di antara masyarakat yang membuat kontrak. Hukum kontrak pada dasarnya adalah cabang dari hukum perdata yang berkenaan dengan pemenuhan kewajiban di antara pihak yang satu dan yang lainnya, yang dituangkan dalam lembaran-lembaran klausula perjanjian.

Melalui hukum kontrak, artinya tiap-tiap orang memiliki kesempatan untuk menjalin perjanjian dengan siapa pun. Mereka juga mempunyai wewenang untuk menyepakati peraturan yang dibuat, dengan catatan tidak melanggar hukum dan ketentuan perundang-undangan. Tidak hanya berbicara tentang kebebasan berkontrak, ilmu ini juga telah menyediakan solusi sekaligus sanksi bagi pihak-pihak yang melanggar kontrak.

Demikian buku ini ditulis sebagai bahan referensi atau bacaan yang fokus pada hukum kontrak. Semoga kehadiran buku ini dapat menambah pandangan pembaca bahwa tiap-tiap orang memiliki hak melakukan kontrak dengan cara yang tepat.





# Daftar Isi

---

Prakata — v  
Daftar Isi — vii

BAB I  
PENDAHULUAN — 1

BAB II  
HUKUM KONTRAK — 3

Pengertian Hukum Kontrak — 3

Konsep Hukum Kontrak — 5

Sumber Hukum Kontrak di Berbagai Negara — 5

BAB III  
DINAMIKA HUKUM KONTRAK DI INDONESIA — 15

Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia — 15

Hukum Ekonomi Indonesia di Tengah Arus Global — 16

Perkembangan Hukum Kontrak di Era Globalisasi — 18

Kedudukan MoU dari Segi Hukum Kontrak — 19

BAB IV  
TAHAPAN KONTRAK — 23

Syarat-Syarat Kontrak — 23

Sistematika Kontrak — 25

Tahapan Terjadinya Kontrak — 28

Berakhirnya Kontrak — 37



## BAB V

### KETENTUAN UMUM HUKUM KONTRAK — 39

Somasi — 39

Wanprestasi — 41

Ganti rugi — 42

Keadaan memaksa — 44

Teori-Teori Keadaan Memaksa — 45

Risiko — 45

## BAB VI

### JENIS-JENIS PERJANJIAN — 47

Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak — 47

Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama — 47

Perjanjian Konsensuil, Perjanjian Formil, dan Perjanjian Riil — 48

Perjanjian Atas Beban dan Perjanjian Cuma-Cuma — 48

Perjanjian Campuran — 49

Perjanjian Jual Beli — 49

Perjanjian Titip Barang — 49

## BAB VII

### ASAS-ASAS HUKUM KONTRAK — 51

Asas Kebebasan Berkontrak (*Contractvrijheid Beginselen*) — 55

Asas Konsensualisme — 56

Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*) — 56

Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*) — 57

## BAB VIII

### PERIKATAN — 59

Sumber Hukum Perikatan — 59

Macam-Macam Hukum Perikatan — 62

Hapusnya Perikatan — 68

## BAB IX

### PERANCANGAN KONTRAK — 77

Konsep Dasar Perancangan Kontrak — 77

Bentuk Standar Kontrak — 79

Jenis-Jenis Standar Kontrak — 80

*Memorandum of Understanding* (MoU) — 81

BAB X  
PENYELESAIAN SENGKETA DALAM KONTRAK — 87

- Litigasi — 88
- Arbitrase — 89
- Hakim Partikelir (*Private Judges*) — 90
- Konsiliasi — 91
- Mediasi — 91
- Mini Trial — 93
- Summary Jury Trial — 93
- Natural Expert Fact Finding — 93
- Early Natural Evaluation — 94

BAB XII  
BERAKHIRNYA KONTRAK  
MENURUT HUKUM PERDATA — 95

- Pembayaran — 95
- Subrogasi — 96
- Kompensasi — 97
- Pembaharuan Utang (Novasi) — 98
- Percampuran Utang — 99
- Kesepakatan Kedua Belah Pihak — 99

BAB XIII  
Model Surat Perjanjian Kontrak — 101

- Contoh Surat Kontrak Kerja (Perjanjian Kerja Sama) — 101
- Contoh Surat Perjanjian Kontrak Rumah — 109
- Contoh Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah — 111
- Contoh Surat Perjanjian Kontrak Ruang Kantor — 114

- Daftar Pustaka — 123
- Tentang Penulis — 127



**literasi**  
**nusantara**  
REDAKSI



# BAB I

## PENDAHULUAN

**B**agi bangsa dan negara, era reformasi merupakan masa transisi. Masa transformasi ini telah dimulai sejak 1998. Disintegrasi aparatur negara, khususnya di bidang politik, ekonomi, dan hukum menjadi latar belakang dimulainya era reformasi. Penyelenggara negara berniat untuk menerapkan perubahan yang radikal (fundamental) pada tiga bidang tersebut sebagai hasil dari produk reformasi. Adanya perubahan tersebut bertujuan untuk menciptakan undang-undang dan peraturan baru serta menegakkan ketentuan yang sudah ada.

Peraturan baru dimaksudkan untuk mengganti peraturan lama yang dibuat oleh pemerintah Hindia-Belanda dengan memperbaiki peraturan yang menganut prinsip demokrasi, rasa keadilan, dan budaya hukum Indonesia. Pada akhirnya, saat ini banyak peraturan perundang-undangan yang telah diundangkan untuk mencerminkan keinginan masyarakat Indonesia. Hal ini sebagaimana terlihat dalam Undang-Undang Pemerintah Daerah No. 22 Tahun 1999, Undang-Undang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah No. 25 Tahun 1999, dan Undang-Undang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dari KKN No. 28 Tahun 1999.

Pada masa reformasi, undang-undang paling banyak mendapat perhatian. Sementara hukum dasar tidak begitu mendapat sorotan. Hal ini dapat dibuktikan dengan tidak adanya pembahasan berbagai hukum dasar, seperti hukum perdata, hukum dagang, hukum pidana, hukum tata negara, hukum perjanjian, dan lain-lain. Bahkan hukum kontrak masih menggunakan peraturan dari Pemerintah Kolonial Belanda

yang ada dalam Buku III KUHPerdata. Buku tersebut menganut sistem terbuka (*open system*). Artinya, para pihak bebas mengadakan perjanjian dengan siapa saja dan memilih syarat, pelaksanaan, serta bentuk perjanjian secara lisan maupun tulisan. Selanjutnya, kontrak yang dikenal di dalam maupun di luar KUHPerdata diperbolehkan.

Selain KUHPerdata, kontrak baru seperti leasing, sewa beli, waralaba, ibu pengganti, bagi hasil, patungan, dan lain-lain juga telah muncul. Terlepas dari keberadaan dan evolusi kontrak di masyarakat, tidak ada hukum yang mengatur, yang ada hanya dalam bentuk peraturan menteri. Namun, peraturan tersebut hanya mengatur leasing.

Kurangnya kepastian mengenai hukum kontrak akan menimbulkan permasalahan dalam dunia perdagangan, khususnya penawaran bagi para pihak yang berkontrak. Pada kenyataannya, salah satu pihak akan sering menyusun kontrak standar, sedangkan yang lain hanya menerima karena situasi sosial ekonomi yang buruk. Dengan demikian, undang-undang kontrak nasional yang menggantikan peraturan lama akan diperlukan di masa depan.



literasi  
nusantara  
REDAKSI



## BAB II

### HUKUM KONTRAK

#### Pengertian Hukum Kontrak

Perjanjian atau kontrak merupakan terjemahan dari hukum perjanjian Inggris (*contract of law*), tetapi dalam bahasa Belanda disebut *overeenkomst*. Menurut Lawrence (2001: 196), hukum kontrak merupakan instrumen hukum yang mengatur bagian tertentu dari pasar dan jenis kontrak tertentu. Menurut Michael D. Bayles (1987: 143), hukum kontrak dianggap berkaitan dengan pelaksanaan janji atau perjanjian. Di sini, ia mengkaji hukum kontrak dari sudut pandang pelaksanaan perjanjian para pihak, tetapi tidak mempertimbangkan tahapan pra kontrak dan pelaksanaan kontrak. Padahal, tahapan kontrak sangat penting dalam persiapan kontrak.

Charles L. Knapp dan Nathan M. Crystal (1993: 4) mengatakan bahwa:

*law of contract is our society's legal mechanism for protecting the expectations that arise from the making of agreements for the future exchange of various types of performance, such as the conveyance of property (tangible and intangible), the performance of services, and the payment of money*—hukum kontrak adalah mekanisme hukum sosial yang melindungi harapan yang muncul dari pembuatan kesepakatan untuk perubahan masa depan dalam berbagai kinerja, seperti pengangkutan kekayaan (nyata atau tidak berwujud), kinerja jasa, dan pembayaran yang dilakukan menggunakan uang.

Sudut pandang tersebut mengkaji hukum kontrak melalui lensa mekanisme atau prosedur hukum. Tujuan mekanisme ini adalah untuk melindungi keinginan atau harapan para pihak yang muncul ketika mengambil keputusan, seperti pengangkutan, kekayaan, kinerja layanan, dan pembayaran moneter. Hukum kontrak didefinisikan sebagai aturan hukum yang mengatur berbagai perjanjian dan ikatan di antara warga negara (Ensiklopedia Indonesia, tt: 1348). Akan tetapi, definisi tersebut bertentangan dengan pengertian kontrak (perjanjian) dengan perjanjian yang ada dalam KUHPerdara. Dalam Pasal 1320 disebutkan bahwa salah satu sumber perikatan adalah kontrak (perjanjian) dan kesepakatan merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian.

Hukum kontrak pada dasarnya adalah cabang hukum perdata (*private law*) yang berkenaan dengan pemenuhan kewajiban di antara individu yang satu dan lainnya yang dituangkan dalam lembaran-lembaran klausula sebuah kontrak. Pelanggaran terhadap kewajiban yang tercantum dalam kontrak kemudian disebut sebagai bagian dari hukum perdata karena semata-mata menjadi tanggung jawab para pihak yang terikat kontrak atau pihak-pihak yang disebutkan namanya dalam kontrak (Bernard, Yoan, Markus. 2013: 7). Selanjutnya, hukum kontrak terus berkembang untuk memenuhi perubahan kebutuhan berbagai pihak dalam pelbagai bidang usaha serta arus globalisasi saat ini.

Dari beragamnya pengertian hukum kontrak di atas maka terdapat unsur-unsur hukum perjanjian yang perlu diketahui para pihak.

1. Adanya kaidah hukum

Aturan hukum kontrak diklasifikasikan menjadi dua, yaitu aturan tertulis dan tidak tertulis. Prinsip hukum yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan, perjanjian, dan yurisprudensi mengatur kontrak tertulis. Sementara aturan hukum kontrak tidak tertulis merupakan prinsip-prinsip konstitusional yang muncul, berkembang, dan ada di ruang lingkup masyarakat. Misalnya jual beli lepas, jual beli tahunan, dan sebagainya. Konsep dasar hukum ini adalah hukum adat.

2. Adanya subjek hukum

Subjek hukum adalah pihak yang memperjuangkan hak dan kewajiban rakyat. Dalam hukum kontrak, yang bertindak sebagai subjek hukum adalah kreditur dan debitur. Debitur berutang uang kepada kreditur, sedangkan kreditur merupakan orang atau badan usaha (*rechtspersoon*) yang meminjamkan uang kepada debitur.

3. Adanya prestasi  
Prestasi merupakan hak kreditur dan kewajiban debitur. Prestasi mencakup tindakan memberikan sesuatu, mengambil tindakan yang diperlukan, dan tidak melakukan apapun.
4. Adanya kata sepakat  
Empat syarat untuk mengukuhkan suatu perjanjian, salah satunya adalah kesepakatan (Pasal 1320 KUHPerdara). Jadi, kontrak sama dengan menyatakan maksud para pihak.
5. Akibat hukum  
Setiap perjanjian yang dibuat para pihak akan berakibat pada terlaksananya suatu hukum.

## Konsep Hukum Kontrak

Dalam ruang lingkup masyarakat, kita sering mendengar istilah “kontrak” dan “kesepakatan” yang mengacu pada satu gagasan. Namun yang perlu dicurigai, apakah kedua istilah tersebut benar-benar mengandung arti yang sama? Menurut Ahmadi Miro (2014: 1), kontrak merupakan bagian dari perjanjian yang dituangkan pada selembar kertas. Kemudian perjanjian adalah perilaku yang dapat dibuat secara lisan maupun tulisan. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara, persetujuan adalah perbuatan satu orang atau lebih yang mengikatkan diri kepada orang lain. Para ahli sepakat bahwa isi kontrak sangat lemah sehingga hanya memengaruhi satu pihak. Oleh karena itu, secara teori tidak ada perbedaan arti antara kontrak dan perjanjian.

Kontrak atau perjanjian adalah peristiwa hukum bahwa seseorang berjanji untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu kepada satu atau dua orang (M. Saibuddin 2012: 1). Jadi, penekanannya ada pada bentuk tertulis atau tidak tertulis. Dalam bisnis, kontrak atau perjanjian seringkali dituangkan secara tertulis untuk memudahkan pembuktian dokumen jika di kemudian hari terjadi sengketa.

## Sumber Hukum Kontrak di Berbagai Negara

### Indonesia

Pada pembahasan asal mula hukum kontrak, hal pertama yang perlu dipahami adalah sifat hukum kontrak. Bagian III KUHPerdara mengatur



undang-undang tambahan (pelengkap), tetapi bukan berarti semua bagian tersebut merupakan sebuah pelengkap sebab terdapat beberapa ketentuan yang sifatnya memaksa harus dipenuhi (Ridwan Khairandi 2016: 12—13). Dari sini para pembuat kontrak bebas untuk menyimpangi ketentuan yang bersumber dari buku III KUHPerduta. Dengan pernyataan lain, para pihak dapat menentukan sendiri perjanjian yang akan dibuat selama tidak menyalahi peraturan perundang-undangan (yang bersifat memaksa), kesucilaan, dan ketertiban umum.

Bagian III KUHPerduta juga melindungi sistem kontrak terbuka. Tujuan dari konstitusi ini adalah menjamin kebebasan setiap orang yang mengadakan kontrak agar sah di hadapan hukum. Pernyataan ini disimpulkan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerduta bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Selanjutnya menurut Salim (2018: 100), ketentuan tersebut mengandung definisi:

1. membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
3. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, serta persyaratannya; dan
4. menentukan bentuk perjanjian, yakni tertulis atau lisan.

Pada awal perkembangannya, hukum kontrak menganut sistem tertutup. Oleh karena itu, para pihak dibatasi oleh makna yang ada pada undang-undang. Hal ini karena ajaran *legisme* yang berpandangan bahwa tidak ada hukum di luar undang-undang. Kemudian, adanya asas kebebasan berkontrak dan *pacta sunt servanda* telah membangun berbagai kontrak yang secara otomatis menjadi sumber hukum yang mengikat para pihak. Dalam dunia bisnis, terdapat banyak akad yang berbeda-beda, tergantung jenis dan substansi yang mengaturnya, dari objek terkecil hingga terbesar, seperti sepeda motor, mobil, kapal laut, helikopter, dan pesawat yang diperjualbelikan. Contoh dalam bidang industri jasa, misalnya kuliner, pendidikan, kesehatan, pertambangan, dan telekomunikasi. Selanjutnya, undang-undang membatasi kontrak yang dibuat sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun perundang-undangan yang turut menjadi sumber hukum kontrak adalah sebagai berikut.

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

3. Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
4. Undang-Undang No. 1 Tahun 1987 tentang Kamar Dagang dan Industri
5. Undang-Undang No. 3 Tahun 1992 tentang Jaminan Sosial Tenaga Kerja
6. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
7. Undang-Undang No. 11 Tahun 1992 tentang Dana Pensiun
8. Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian
9. Undang-Undang No. 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal
10. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
11. Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Pemerolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
12. Undang-Undang No. 10 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 32 Tahun 1997 tentang Perdagangan Berjangka Komoditi
13. Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat
14. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
15. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
16. Undang-Undang No. 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi
17. Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
18. Undang-Undang No. 22 Tahun 2001 tentang Minyak dan Gas Bumi
19. Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
20. Undang-Undang No. 32 Tahun 2002 tentang Penyiaran
21. Undang-Undang No. 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan
22. Undang-Undang No. 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara
23. Undang-Undang No. 2 Tahun 2004 tentang Penyelesaian Perselisihan Hubungan Industrial
24. Undang-Undang No. 19 Tahun 2004 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan Menjadi Undang-Undang



25. Undang-Undang No. 29 Tahun 2004 tentang Praktik Kedokteran
26. Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
27. Undang-Undang No. 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian
28. Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal
29. Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
30. Undang-Undang No. 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik
31. Undang-Undang No. 17 Tahun 2008 tentang Pelayaran
32. Undang-Undang No. 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah
33. Undang-Undang No. 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah
34. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
35. Undang-Undang No. 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan
36. Undang-Undang No. 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara
37. Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata
38. Undang-Undang No. 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan
39. Undang-Undang No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
40. Undang-Undang No. 33 Tahun 2009 tentang Perfilman
41. Undang-Undang No. 34 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No. 2 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 13 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Ibadah Haji Menjadi Undang-Undang
42. Undang-Undang No. 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan
43. Undang-Undang No. 39 Tahun 2009 tentang Kawasan Ekonomi Khusus
44. Undang-Undang No. 44 Tahun 2009 tentang Rumah Sakit
45. Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
46. Undang-Undang No. 3 Tahun 2011 tentang Transfer Dana
47. Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
48. Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan
49. Undang-Undang No. 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial

50. Undang-Undang No. 18 Tahun 2012 tentang Pangan
51. Undang-Undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro
52. Undang-Undang No. 3 Tahun 2014 tentang Perindustrian
53. Undang-Undang No. 6 Tahun 2014 tentang Desa
54. Undang-Undang No. 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan
55. Undang-Undang No. 11 Tahun 2014 tentang Keinsinyuran
56. Undang-Undang No. 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah
57. Undang-Undang No. 32 Tahun 2014 tentang Kelautan
58. Undang-Undang No. 33 Tahun 2014 tentang Jaminan Produk Halal
59. Undang-Undang No. 38 Tahun 2014 tentang Keperawatan
60. Undang-Undang No. 39 Tahun 2014 tentang Perkebunan
61. Undang-Undang No. 34 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Keuangan Haji
62. Undang-Undang No. 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian
63. Undang-Undang No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi
64. Undang-Undang No. 1 Tahun 2016 tentang Penjaminan
65. Peraturan Pemerintah No. 17 Tahun 2000 tentang Permohonan Pernyataan Pailit untuk Kepentingan Umum
66. Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 2004 tentang Badan Nasional Sertifikasi Profesi
67. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 2005 tentang Penghitungan Jumlah Hak Suara Kreditur
68. Peraturan Pemerintah No. 42 Tahun 2007 tentang Waralaba
69. Peraturan Pemerintah No. 61 Tahun 2009 tentang Kepelabuhanan
70. Peraturan Pemerintah No. 60 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 2010 tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan
71. Peraturan Pemerintah No. 21 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia
72. Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 2015 tentang Pembangunan Sumber Daya Industri
73. Peraturan Pemerintah No. 107 Tahun 2015 tentang Izin Usaha Industri
74. Peraturan Pemerintah No. 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri



75. Peraturan Presiden No. 110 Tahun 2020 tentang Pencabutan Peraturan Presiden No. 9 Tahun 2009
76. Peraturan Presiden No. 4 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden No. 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

Adapun perundang-undangan di bidang Hak Kekayaan intelektual (HKI) adalah sebagai berikut.

1. Undang-Undang No. 4 Tahun 1990 tentang Serah-Simpan Karya Cetak dan Karya Rekam
2. Undang-Undang No. 29 Tahun 2000 tentang Perlindungan Varietas Tanaman
3. Undang-Undang No. 30 Tahun 2000 tentang Rahasia Dagang
4. Undang-Undang No. 31 Tahun 2000 tentang Desain Industri
5. Undang-Undang No. 32 Tahun 2000 tentang Desain Tata Letak Sirkuit Terpadu
6. Undang-Undang No. 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta
7. Undang-Undang No. 13 Tahun 2016 tentang Paten
8. Undang-Undang No. 20 Tahun 2016 tentang Merek dan Indikasi Geografis
9. Peraturan Pemerintah No. 23 Tahun 1993 tentang Tata Cara Permintaan Pendaftaran Merek
10. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2004 tentang Tata Cara Pelaksanaan Paten oleh Pemerintah
11. Peraturan Pemerintah No. 1 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 31 Tahun 2000 tentang Desain Industri
12. Peraturan Pemerintah No. 2 Tahun 2005 tentang Konsultan Hak Kekayaan Intelektual
13. Peraturan Pemerintah No. 9 Tahun 2006 tentang Tata Cara Permohonan Pendaftaran Desain Tata Letak Sirkuit Terpadu.

## **Belanda**

*Burgerlijk Wetboek* (BW) dan *Wetboek van Koophandel* (WvK) telah digabungkan menjadi *Burgerlijk Wetboek* (BW) atau juga dikenal *Nieuw Nederland Burgerlijk Wetboek* (NBW). Sebagai hasil dari penyatuan ini, perbedaan antara hukum perdata dan hukum dagang telah tersamar-kan. Sistematika atau struktur baru BW adalah sebagai berikut.

1. Buku I tentang Hukum Orang dan Keluarga (*Personen en Familierecht*)
2. Buku II tentang Badan Hukum (*rechtspersonen*)
3. Buku III tentang Hukum Kekayaan pada Umumnya (*Vermogenrecht in Het algemeen*)
4. Buku IV tentang Hukum Waris
5. Buku V tentang Hukum Benda
6. Buku VI tentang Hukum Perikatan pada Umumnya
7. Buku VII tentang Perjanjian-Perjanjian Khusus
8. Buku VIII tentang Sarana Lalu-Lintas dan Pengangkutan
9. Buku IX tentang Hak Kekayaan Intelektual dan Lisensi
10. Buku X tentang Hukum Perdata Internasional

Dalam Bagian VI Undang-Undang Kemitraan Umum (*Allgemeine Gedielde von Het Verbindenisenrecht*) dan bagian VII Perjanjian Khusus (*Bijsondere overinkomden*) tertuang aturan hukum perjanjian.

### **Amerika Serikat**

Sumber hukum kontrak di Amerika (*common law*) terbagi menjadi dua, yakni sumber hukum primer dan sekunder. Sumber hukum primer atau sumber utama berasal dari pengacara dan hakim yang meyakini bahwa sumber primer dianggap sebagai hukum itu sendiri. Sumber hukum primer meliputi keputusan pengadilan (*judicial opinion*), statuta, dan peraturan lainnya. Sementara sumber hukum sekunder berasal dari sumber hukum lainnya. Sumber hukum ini terdiri dari *restatement* dan *legal comentary*. Sumber hukum sekunder berguna dalam pengadilan karena dapat mengacu pada sumber hukum sekunder.

Hukum kontrak di Amerika Serikat diklasifikasikan menjadi empat berdasarkan sumber-sumber tersebut yang meliputi *judicial opinion*, *statutory law*, *restatement*, dan *legal comentary* (Charles L. Knapp dan Nathan M. Crystal, 1993: 4). Keempat sumber hukum tersebut dibahas lebih rinci sebagaimana uraian di bawah ini.

#### **1. *Judicial opinion***

*Judicial opinion* merupakan sumber utama hukum kontrak yang berbentuk pernyataan atau keputusan hakim ketika memutuskan suatu kasus: apakah kasus adalah kasus perdata atau pidana. Kemudian, putusan tersebut dijadikan pedoman pada kasus-kasus serupa. Dalam sistem hukum Amerika, keputusan biasanya dinyatakan sebagai *starde decisis* atau kepatuhan terhadap keputusan



sebelumnya. Ini juga dikenal sebagai *preseden* yang merupakan fakta putusan sebelumnya sangat mirip dengan fakta kasus saat ini sehingga pengadilan berkewajiban untuk mengikuti putusan ajudikasinya dan membuat putusan serupa.

## 2. *Statutory law*

Peraturan undang-undang (*statutory of law*) adalah sumber lain dari hukum kontrak yang bentuknya tertulis. Sumber hukum ini melengkapi hukum kebiasaan (*common law*). Kedudukan *common law* lebih tinggi daripada *statutory of law*. Secara historis, hukum kontrak didasarkan pada hukum umum dalam sistem Anglo-Amerika. Berikut adalah contoh peraturan perundang-undangan tertulis (*statutory of law*) yang berkaitan dengan hukum kontrak.

### a. Undang-undang penggelapan

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

### b. *Uniform Commercial Code (UCC)*

UCC adalah kode hukum komersial umum di Amerika Serikat. Undang-undang ini tidak mengatur semua transaksi komersial, tetapi memberi ketentuan tentang biaya, gangguan, dan ketidakpastian yang disebabkan oleh perbedaan ruang lingkup hukum komersial antarnegara.

### c. *Uniform State Laws (NCCUSL)*

Di New York, hukum yang berlaku secara umum adalah *uniform state laws*. Terlepas dari kurangnya otoritas legislatif, NCCUSL menyusun undang-undang dan membuat rekomendasi kepada legislator negara bagian tentang berbagai ketentuan perdagangan, seperti instrumen yang dapat dinegosiasikan dan aturan standar.

### d. *Uniform Sales Acts*

*Uniform sales acts* adalah teknik penjualan yang paling dikenal. Undang-undang ini diadopsi secara luas dan secara besar-besaran dari ketentuan yang dapat diterapkan secara alami. Dalam undang-undang ini hanya mengatur penjualan barang,

seperti bagian-bagian hak milik, harta kekayaan, dan lain-lain. Pada tahun 1940, *uniform commercial code* dan *uniform sales act* diperbarui. Profesor Kari Lliwellyn adalah penyusun utama Pasal 2 tentang perdagangan dan arsitek reformasi kedua undang-undang tersebut.

3. *Restatement*

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

*Restatements* ini diterapkan oleh American Law Institute (ALI), lembaga yang didirikan pada 1923. Proyek pertama organisasi ini adalah melakukan persiapan dan penyebarluasan terhadap apa yang diakui menjadi suatu ringkasan yang akurat dan otoritatif serta melakukan ringkasan terhadap aturan hukum kebiasaan (*common law*) dalam berbagai macam bidang, termasuk kontrak, masalah kerugian, dan harta kekayaan.

4. *Legal commentary* (komentar hukum)

Komentar hukum juga merupakan sumber hukum sekunder yang ada di Amerika. Penafsiran hukum dianalogikan dengan doktrin dalam hukum kontinental karena komentar hukum adalah pendapat ahli atau ajaran tentang hukum kontrak. Oleh karena itu, banyak ahli hukum kontrak memiliki pendapat tentang *restatement kontrak*. *Restatement* kontrak memiliki dampak yang signifikan terhadap pandangan hukum tentang apa yang sepatutnya dilakukan *common law* dari kontrak. Namun, selama bertahun-tahun, banyak artikel dan buku-buku yang terbit dikhususkan untuk menganalisis, mengevaluasi, dan menyatukan kumpulan kasus-kasus kontrak yang telah diakumulasi dalam keputusan yang dilaporkan oleh pengadilan Amerika. Para penulis menghendaki klarifikasi hukum untuk menyelesaikan permasalahan yang tidak dapat diselesaikan. Selain itu, dalam beberapa kasus dibahas secara serius bagi kesempatan hukum. Sejumlah penjelasan telah memberikan pengaruh dalam membentuk bagian-bagian dari hukum kebiasaan kontrak.





**literasi**  
**nusantara**  
REDAKSI





## BAB III

# DINAMIKA HUKUM KONTRAK DI INDONESIA

### Perkembangan Hukum Kontrak di Indonesia

Pesatnya dinamika di bidang ekonomi dan bisnis tidak dapat disangkal telah mempercepat perkembangan hukum kontrak yang berfungsi sebagai *rule of the game*. Hukum kontrak berkembang melampaui kontrak produk yang dikomersialkan dan memasuki dimensi bisnis lainnya. Pada zaman klasik, bisnis dilakukan melalui barter antara pihak-pihak yang bertemu (tatap muka) dan kemudian menyepakati apa yang akan dipertukarkan tanpa kontrak.

Namun seiring dengan banyaknya cara atau metode pembayaran, transaksi jual beli menjadi lebih dinamis dan modern sehingga memengaruhi perkembangan bisnis (Riezka Eka Mayasari, 2015: 2). Dunia bisnis berkembang akibat adanya berbagai kontrak di antara para pihak. Dalam kontrak yang dibuat akan dituliskan secara kompleks apa yang menjadi hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Di Indonesia, hukum yang memayungi kesepakatan antara penjual dan pembeli adalah hukum kontrak dengan sistem hukum utama, yaitu *common law* dan *civil law*, termasuk kontrak bisnis berbasis Islam yang saat ini menjadi lebih populer. Hal ini menunjukkan bagaimana dinamika hubungan bisnis antarsektor dan negara memengaruhi perkembangan hukum kontrak yang memuat prinsip-prinsip universal,

termasuk tuntutan terhadap pemenuhan keadilan hukum di bidang ekonomi (Satya Arinanto, 2006: 11).

Politik hukum di Indonesia, termasuk hukum kontrak, yang telah mengarahkan pembangunan hukum pada pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan, tampaknya sudah sangat mendesak untuk direalisasikan dengan program yang nyata oleh pemerintah. Namun yang patut mendapat perhatian, jangan sampai terjebak dengan angka-angka pertumbuhan ekonomi tanpa memperhatikan pemerataan ekonomi bagi masyarakat miskin sebagaimana yang terjadi pada Orde Baru. Dengan demikian pada era reformasi ini, pemerintah Indonesia harus memprioritaskan pemulihan ekonomi sekaligus meletakkan landasan bagi pertumbuhan ekonomi yang lebih berkelanjutan, efisien, dan merata.

Strategi pembangunan hukum kontrak di Indonesia juga harus mempertimbangkan konsep pembangunan hukum ekonomi berkelanjutan. Artinya, pembangunan harus mencakup lebih dari sekadar “membongkar” pasal-pasal dalam undang-undang yang sudah ada atau membuat undang-undang baru dengan tetap memperhatikan aspek lain yang lebih komprehensif. Dengan demikian, hukum dapat berkembang sesuai pola perkembangan ekonomi serta mampu menjawab persoalan yang ada, termasuk pada aspek kontrak bisnis.

## Hukum Ekonomi Indonesia di Tengah Arus Global

Pembangunan ekonomi suatu negara dilakukan dengan melibatkan pemerintah, swasta nasional, dan pihak asing. Namun biasanya, pihak asing enggan berinvestasi atau berbisnis di suatu negara jika hukum ekonominya tidak mendukung, menghalangi, atau menimbulkan risiko dan ketidakpastian yang signifikan untuk investasi. Oleh karena itu, untuk membuat pihak asing berinvestasi di suatu negara maka hukum kontrak pada berbagai sektor harus memadai.

Reformasi hukum kontrak yang bersifat paradigmatik mengharuskan adanya perjalanan dan langkah-langkah politik yang tidak sederhana. Pembuatan undang-undang dan peraturan ekonomi pada hakikatnya merupakan kristalisasi dari beberapa kepentingan yang saling bersaing dan didominasi oleh kekuatan politik serta kepentingan bisnis.



Sistem hukum Indonesia saat ini mengalami sedikitnya dua kasus yang saling bertentangan mengenai dampak sistem hukum terhadap tatanan hukum di bidang ekonomi dan seringkali tidak menunjukkan warna yang sama. Fenomena pertama, di satu sisi tarikan dari atas dan ke bawah terhadap sistem hukum Indonesia oleh globalisasi hukum, sedangkan di sisi lain adalah otonomi daerah. Fenomena kedua adalah terjadinya disharmonisasi akibat dualisme sistem hukum yang berlaku di Indonesia yakni antara sistem hukum *civil law* dan *common law* yang mewarnai hukum ekonomi.

Fenomena tarikan ke bawah terhadap sistem hukum Indonesia bahwa saat ini *common law* mendominasi tradisi hukum di Indonesia. Namun setelah undang-undang otonomi daerah diberlakukan sejak 2001, sistem hukum adat dan sistem hukum Islam ternyata juga melihat identitasnya sebagai nilai-nilai yang patut diperhitungkan kebangkitannya di daerah-daerah tertentu. Di era otonomi, elit birokrasi lebih memahami substansi hukum Islam dan hukum adat guna mencapai pemenuhan kebutuhan dan visi di daerahnya. Hal ini karena kedekatan kultural kedua sistem hukum tersebutlah yang banyak dijumpai.

Adapun tarikan dari atas pada sistem hukum di Indonesia berupa pengaruh adanya globalisasi hukum yang terjadi melalui standardisasi hukum, antara lain melalui kontrak-kontrak multilateral. Dalam hal ini, hukum berusaha untuk melintasi atau membongkar hambatan ruang dan waktu dengan menisibikan perbedaan sistem hukum. Globalisasi hukum merupakan gelombang kedua yang membawa kepentingan ekonomi global yang dikembangkan melalui prinsip liberalisasi perdagangan (*trade liberalization*) atau perdagangan bebas (*free trade*) lainnya. Oleh karenanya, ketika globalisasi hukum ini melegitimasi arus globalisasi ekonomi dan perdagangan bebas dalam suatu kesepakatan keseragaman hukum maka gelombang-globalisasi ekonomi dan globalisasi hukum ini sulit ditolak dan harus diikuti.

Perancang undang-undang, baik di tingkat pusat maupun daerah harus mampu mengakomodasi “tarikan ke bawah dan ke atas” pada sistem hukum yang tengah berlaku di Indonesia. Apabila pembuat undang-undang berhasil melakukannya maka produk peraturan di bidang ekonomi, tidak saja mampu mengantisipasi tren perdagangan internasional dan mengakomodasi kepentingan daerah, tetapi juga mampu merealisasikan amanat konstitusi agar pertumbuhan ekonomi



digunakan untuk kemakmuran rakyat, bukan mengabdikan pada kepentingan asing maupun konglomerat.

## Perkembangan Hukum Kontrak di Era Globalisasi

Tidak dapat dipungkiri bahwa pesatnya dinamika perekonomian nasional sangat mendukung perkembangan sektor hukum yang menjadi urat-nadi aktivitas ekonomi. Sebelumnya, banyak instrumen hukum perjanjian berdasarkan hukum perdata dan hukum dagang peninggalan Pemerintah Kolonial Hindia Belanda yang berkiblat pada Eropa Kontinental tidak lagi mampu mengakomodasi permasalahan dinamika kegiatan ekonomi yang ada. Dalam hal ini, Indonesia memiliki dua model upaya pembangunan hukum dan ekonomi. Pertama, pengembangan ekonomi nilai tambah (*value-added*) yang tujuannya untuk menguasai teknologi dan industri maju. Kedua, pembangunan ekonomi berbasis pasar terbuka dan keunggulan komparatif (*competitive advantage*) berbasis ekspor pasar bebas, berbasis kerakyatan, dan sumber daya alam.

Tantangan yang dihadapi Indonesia adalah menjawab arus globalisasi ekonomi berupa potensi pasar yang telah memasuki masa industrial dan menghadapi persaingan yang ketat serta krisis ekonomi. Salah satu aspek penting dari perkembangan ekonomi adalah perkembangan hukum kontrak. Untuk alasan ini, perlu dikembangkan hukum kontrak yang dapat memayungi segala tindakan atau praktik yang timbul atau yang mungkin timbul dari persaingan maupun krisis yang melingkupi.

Hukum kontrak sebagai pranata hukum ekonomi negara juga harus dikembangkan dan diperbarui sehingga prospek pembangunan ekonomi dan bidang lainnya dalam perdagangan bebas maupun globalisasi ekonomi dapat diperkirakan (*predictable*). Hal ini juga perlu dilaksanakan agar dapat ditentukan secara tepat arah dan strategi pembangunan ekonomi yang lebih berorientasi pada nilai tambah dan keuntungan komparatif.

Penyelenggaraan pemerintahan demokratis yang merencanakan dan melaksanakan program pembangunan secara menyeluruh dengan menggunakan hukum akan mengantarkan negara untuk menikmati masyarakat dengan tingkat kesejahteraan yang dicita-citakan. Perkembangan hukum kontrak menuntut pemikiran ke depan yang

konstan dengan penekanan pada orientasi masa depan. Namun, upaya ini membutuhkan identifikasi kreatif peluang dan menimbulkan hambatan baru. Pertumbuhan dan pembangunan ekonomi yang cepat membutuhkan perencanaan yang matang, pengalaman, dan komitmen para pemangku kepentingan untuk sistem keadilan ekonomi yang progresif.

Mengubah undang-undang model kualitas kontrak membutuhkan perjalanan politik dan bukan tugas yang mudah. Saat ini, sistem hukum Indonesia sedikitnya menyaksikan dua fenomena sinergis berbeda yang tidak menunjukkan warna yang sama. Fenomena pertama adalah hukum globalisasi, sedangkan yang kedua adalah sistem hukum Indonesia.

Kedua daya tarik tersebut kemudian memengaruhi bidang hukum ekonomi, tidak hanya pada tataran praktis, tetapi juga pada tataran teoretis. Kecenderungan lainnya adalah disintegrasi sistem hukum yang ada di Indonesia akibat konflik. Sistem hukum perdata dan hukum umum yang menjadi dasar hukum ekonomi Indonesia termasuk mekanisme hukum kontrak.

## Kedudukan MoU dari Segi Hukum Kontrak

Pada dasarnya tidak ada satu pun peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang MoU, yang ada hanyalah aturan tentang kesepakatan. Selama ini, pembuatan MoU merujuk pada ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata yang isinya bahwa semua kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam hal ini maka MoU dapat disebut sebagai suatu kontrak dengan segala macam konsekuensinya. Namun, yang menjadi permasalahan apabila MoU hanya mengenai sesuatu yang belum final dan masih membutuhkan kontrak lain sebagai pendukungnya serta tidak adanya sanksi bagi pihak yang mengingkari maka MoU hanya berkedudukan dalam hal kesepakatan mengenai proyek-proyek besar. Akibatnya, MoU tidak memiliki kekuatan hukum dan hanya sebagai implikasi moral.

Untuk menentukan kedudukan MoU sebagai kontrak atau bukan maka terlebih dahulu perlu dicermati asas-asas yang berlaku (Dewi, Thrischa, Yaneke, 2014: 2). Asas-asas yang dimaksud, antara lain semua kontrak diatur oleh hukum, asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt*



*servanda*, asas konsensual dari suatu kontrak, dan asas obligator dari suatu kontrak.

Kemudian, untuk mengetahui apakah MoU dapat dikatakan kontrak, terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan. Pertama, isi atau tujuan MoU. Biasanya, isi MoU mengandung unsur-unsur yang mewajibkan pihak untuk melakukan sesuatu. Misalnya MoU yang mengacu pada kemitraan untuk pengembangan proyek maka kedua belah pihak menyetujui dan saling mendukung pengembangan proyek. Kedua, ada tidaknya sanksi. Saat menentukan apakah MoU adalah sebuah kontrak, penting untuk memeriksa apakah dokumen tersebut bebas dari batasan. Apabila MoU tidak memuat sanksi yang tegas maka tidak dapat dikatakan suatu kontrak. MoU dibuat dan ditandatangani oleh pihak eksekutif teras dari suatu perusahaan sehingga untuk suatu kontrak yang lebih rinci mesti dirancang dan dinegosiasi secara khusus dengan para staf yang bersangkutan. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa ciri utama MoU adalah sebagai dasar untuk membuat kontrak pada masa yang akan datang yang isinya singkat dan berlaku dalam jangka waktu tertentu (Fajar, I Wayan, Emi Z, 2013: 7).

Setiap gugatan memiliki dasar hukum yang pasti, tidak terkecuali nota kesepahaman. Muneer Foudy memaparkan dua pandangan yang membahas kekuatan hukum MoU, yaitu MoU sebagai *gentleman agreement* dan MoU sebagai kontrak (Endang Mintorowati, 1999: 25—26). MoU sebagai *gentlemen agreement* berarti mengikat sebatas ikatan moral. MoU jenis ini tidak mengikat secara hukum dan pihak yang melakukan pengingkaran tidak dapat digugat ke pengadilan. Sementara MoU sebagai ikatan moral hanya akan menimbulkan sanksi sosial. Kekuatan mengikatnya suatu MoU sebagai *gentlemen agreement* tidak dapat disejajarkan dengan kontrak pada umumnya walaupun MoU dibuat dalam bentuk yang paling kuat seperti dengan akta notaris.

Apabila suatu perjanjian hanya mengatur hal-hal yang bersifat pokok maka mengikatnya pun hanya terhadap hal-hal pokok tersebut. Atau jika suatu kontrak hanya berlaku untuk jangka waktu tertentu maka mengikatnya pun hanya untuk jangka waktu tersebut. Oleh karena itu, ketika para pihak tidak dapat dipaksakan untuk membuat kontrak yang lebih rinci sebagai tindak lanjut dari MoU, tetapi selama MoU masih berlaku maka para pihak masih tetap terikat kontrak.

Dalam kontrak, ketika pihak melakukan pengingkaran terhadap MoU maka pihak lain dapat mengajukan upaya hukum ke pengadilan

dengan gugatan wanprestasi. Wanprestasi adalah suatu keadaan tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan salah satu pihak akibat kesengajaan atau kelalaian. Dasar hukumnya adalah Pasal 1243 KUHPerdata. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dimaksudkan, seperti

1. tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat;
3. melaksanakan prestasi, tetapi terlambat; dan
4. melaksanakan sesuatu yang dilarang dalam kontrak.

Dalam hal ini, pihak pemohon tidak mengikat secara hukum terhadap MoU tersebut. Namun apabila terjadi pengingkaran oleh salah satu pihak yang menyebabkan kerugian pada pihak lain maka pihak yang dirugikan tidak dapat mengajukan gugatan dengan dasar wanprestasi. Akan tetapi korban dapat menuntut dengan tuntutan melawan hukum. Perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut harus dibuktikan dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Ketika perbuatan tersebut tidak memenuhi salah satu dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum maka perbuatan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Kemudian apabila perbuatan tersebut terbukti merupakan perbuatan melawan hukum maka pihak yang melakukan pengingkaran terhadap MoU dapat dituntut mengganti kerugian yang telah ditimbulkan. Ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum meliputi tiga hal, yaitu:

1. biaya yang telah dikeluarkan;
2. kerugian yang diderita; dan
3. keuntungan yang mungkin akan diperoleh.

Di dalam sistem hukum *common law* juga tidak terdapat keseragaman pendapat mengenai kesepakatan pendahuluan/MoU. Menurut Atiyah dan Treitel dalam Yohanes S. Simamora, apa yang tertuang dalam perjanjian pendahuluan pada prinsipnya dipahami bukan sebagai kontrak yang mengikat. Selanjutnya, apa yang ada dalam kontrak pendahuluan merupakan kemauan berkontrak negatif (*negative contractual intention*). Namun demikian tidak tertutup kemungkinan substansi yang termuat dalam kontrak pendahuluan dapat dinilai sebagai kontrak yang mengikat.

Penilaian yang demikian terjadi bilamana substansi yang termuat menunjukkan adanya niat untuk terikat yang ditandai dengan perumusan spesifik tentang janji-janji yang dipertukarkan atau jika para



pihak telah melakukan tindakan-tindakan yang didasarkan pada kontrak pendahuluan. Untuk itu, para pihak telah mengeluarkan sejumlah pengeluaran. Dalam situasi ini sekalipun para pihak menyepakati untuk menindaklanjuti kesepakatan dalam kontrak pendahuluan dengan kontrak, tetapi terhadap apa yang telah dilaksanakan oleh para pihak tidak dapat dikesampingkan sebagai suatu kontrak yang mengikat.





## BAB IV

### TAHAPAN KONTRAK

#### Syarat-Syarat Kontrak

Syarat-syarat kontrak dikaji dalam KUHPerdara (*civil law*) bahwa klausul validitas kontrak diatur oleh hukum Eropa Pasal 1320 KUHPerdara Belanda atau Pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat empat syarat sahnyanya perjanjian yang secara garis besar meliputi kesepakatan kedua belah pihak, kecakapan bertindak, adanya objek perjanjian atau persoalan tertentu, dan adanya causa yang diperbolehkan.

1. Kesepakatan (*toesteming/izin*) kedua belah pihak  
Syarat pertama agar suatu kontrak dapat berlaku adalah adanya kesepakatan atau rasa hormat dari kedua belah pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Kontrak adalah kesepakatan antara kehendak satu pihak dengan kehendak pihak lain. Kesepakatan ini dapat dibentuk dengan lima cara, yaitu:
  - a. ditulis menggunakan bahasa yang sempurna;
  - b. diucapkan menggunakan bahasa yang sempurna;
  - c. ditulis atau diucapkan menggunakan bahasa yang tidak sempurna, tetapi dapat diterima dan dimengerti pihak lain;
  - d. dilafalkan melalui bahasa isyarat yang dipahami pihak lain; dan
  - e. diam atau membisu (Sudikno Mertokusumo, 1987: 7).

Adapun cara yang paling sering digunakan adalah dengan menggunakan bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis. Tujuan dibuatnya perjanjian tertulis adalah memberikan kepastian hukum kepada para pihak dan sebagai alat bukti yang akurat jika terjadinya sengketa di kemudian hari.

2. Kecakapan bertindak

Yurisdiksi adalah kekuasaan atau kemampuan untuk melakukan tindakan hukum. Proses hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Orang yang mengakhiri kontrak harus memiliki kompetensi dan wewenang untuk menjalankan fungsi yang ditentukan oleh hukum. Oleh karena itu, yang ditunjuk sebagai pengamat dan pejabat dalam proses peradilan adalah orang dewasa. Kriteria orang dewasa adalah yang telah memasuki umur 21 tahun atau yang sudah menikah.

Adapun orang yang tidak bersalah melakukan perbuatan hukum adalah:

- a. anak di bawah umur (*minderjarig*);
- b. seseorang yang dibebani pengampunan; dan
- c. pasangan (Pasal 1330 KUH Perdata), tetapi seiring perkembangan hukum istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.

3. Adanya objek perjanjian (*onderwerp der overeenkomst*)

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi ini memuat kewajiban debitur dan hak kreditur (Yahya Harahap, 1986: 10; Mertokusumo, 1987: 36). Prestasi terdiri dari perbuatan positif dan negatif, seperti memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Contoh, objek perjanjian adalah membeli atau menjual rumah maka prestasinya adalah menyerahkan hak milik atas rumah dan menyerahkan uang harga dari pembelian rumah. Contoh lainnya, dalam perjanjian kerja maka yang menjadi pokok perjanjian adalah melakukan pekerjaan dan membayar upah. Dengan demikian, prestasi harus dapat ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan, dan dapat dinilai dengan uang.

4. Adanya causa yang halal (*geoorloofde oorzaak*)

Pasal 1320 KUHPerdata memang tidak menjelaskan pengertian causa yang halal dan Pasal 1337 KUHPerdata hanya menjelaskan alasan-alasan causa yang dilarang, seperti yang bertentangan dengan

undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum yang dilarang. Sejak 1927, Hodge-Rod menggambarkan *oorzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak. Contoh, A menjual sepeda motor kepada B, tetapi sepeda motor yang dijual A adalah hasil curian. Jual beli semacam itu tidak mencapai tujuan dari pihak B karena B menginginkan barang yang dibelinya adalah barang yang sah.

Dari empat syarat tersebut, syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Berakhirnya kontrak dapat terjadi ketika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi. Artinya, salah satu pihak dapat menuntut pemutusan kontrak. Namun jika tidak ada pihak yang menentang kontrak maka masih dianggap sah. Apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Artinya, dari semula, perjanjian dianggap tidak pernah terjadi.

## Sistematika Kontrak

Struktur umum kontrak menurut Rahman (2003: 110) terdiri atas judul kontrak, bagian pembuka, isi, penutup, dan lampiran. Lebih detail, tiap-tiap bagian dijelaskan sebagaimana uraian di bawah ini.

1. Judul kontrak  
Pada dasarnya, judul bukan merupakan syarat sahnya kontrak. Dengan kata lain, judul tidak terlalu berpengaruh atas keabsahan kontrak, tetapi keberadaan judul menjadi sesuatu yang mutlak. Judul kontrak menjadikan setiap orang mudah mengetahui jenis kontrak. Walaupun pemberian judul atas suatu kontrak merupakan kebebasan bagi para pihak, tetapi bagi perancang atau pembuat kontrak seyogyanya memiliki kemampuan untuk membuat suatu judul yang mampu mengakomodir seluruh isi kontrak. Artinya, antara judul dengan isi kontrak harus memiliki kesinambungan.
2. Bagian pembukaan
  - a. Tempat dan waktu kontrak diadakan  
Seringkali tempat dan waktu kontrak dituliskan pada dua letak yang berbeda, yakni pada bagian penutup dan pembuka kontrak. Bahkan, ada pula yang memisahkan antara tempat dan



waktu kontrak diadakan, yakni tempat ditulis pada bagian penutup, sedangkan waktu ditulis pada bagian pembuka.

b. **Komparasi**

Komparasi merupakan bagian pendahuluan kontrak yang memuat keterangan tentang orang atau pihak yang mengadakan kegiatan hukum. Penuangannya berupa:

- 1) uraian terperinci tentang identitas meliputi nama, pekerjaan, dan domisili para pihak;
- 2) dasar hukum yang memberi kewenangan yuridis untuk bertindak dari para pihak (khususnya untuk badan usaha); dan
- 3) kedudukan para pihak yang sering ditulis dengan sebutan, misalnya “selanjutnya dalam perjanjian ini disebut bank”.

c. **Recitals**

*Recitals* adalah penjelasan resmi atau merupakan latar belakang atas suatu keadaan dalam perjanjian/kontrak untuk menjelaskan mengapa terjadi perikatan. Dalam *recitals* biasanya juga dicantumkan sebab (*consideration*) tiap-tiap pihak. Hal ini berguna karena merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian.

3. **Isi (pasal-pasal dalam kontrak)**

Isi biasanya memuat pasal-pasal yang mendeskripsikan kondisi dan informasi tentang apa yang disepakati, baik secara tersurat maupun tersirat. Dengan demikian, kontrak harus memenuhi syarat-syarat berikut.

- a. Urutan, artinya karena pasal mencerminkan isi dan kondisi kesepakatan maka harus dibuat secara berurutan sehingga memudahkan para pihak untuk menemukan dan mengetahui hal-hal yang diatur oleh tiap-tiap pasal.
- b. Ketegasan, artinya bahasa yang digunakan sedapat mungkin menghindari kata-kata yang menimbulkan berbagai interpretasi. Bunyi pasal tersebut harus tegas dan tidak mengambang.
- c. Keterpaduan, artinya antara satu ayat dengan ayat yang lain atau antara satu kalimat dengan kalimat lain dalam suatu pasal harus memiliki keterpaduan dan hubungan satu sama lain.
- d. Kesatuan, artinya satu pasal mencerminkan satu kondisi yang saling mendukung dan berhubungan.

- e. Kelengkapan, artinya karena satu pasal harus mencerminkan satu kondisi maka informasinya harus lengkap.

Isi kontrak yang memuat pasal-pasal harus mencantumkan beberapa bagian-bagian berikut.

- a. Ketentuan umum

Ketentuan umum memuat istilah dan pengertian yang digunakan dalam seluruh kontrak. Artinya, di dalam ketentuan ini dirumuskan definisi atau pembatasan pengertian dari istilah-istilah yang dianggap penting dan sering digunakan dalam kontrak yang disepakati para pihak.

- b. Ketentuan pokok

- c. Isi kontrak dalam ketentuan pokok menyangkut tiga jenis klausula.

- 1) Klausula transaksional

Klausula transaksional berisi hal-hal yang disepakati para pihak yakni tentang objek dan tata cara pemenuhan prestasi serta kontraprestasi oleh tiap-tiap pihak yang menjadi kewajibannya. Contoh, untuk perjanjian kredit maka klausulanya mengenai fasilitas kredit.

- 2) Klausula spesifik

Klausula spesifik berisi hal-hal khusus sesuai karakteristik jenis perikatan atau bisnisnya masing-masing. Contoh, dalam perjanjian kredit maka klausulanya mengenai jaminan kredit.

- 3) Klausula antisipasif

Klausula antisipasif berisi hal-hal yang menyangkut kemungkinan-kemungkinan yang akan terjadi selama berlangsungnya atau masih berlakunya kontrak.

- d. Ketentuan penunjang

Ketentuan ini diperlukan untuk menunjang efektivitas pelaksanaan kontrak bagi para pihak yang terlibat. Lazimnya, ketentuan penunjang berisi hal-hal berikut.

- 1) Klausula tentang *condition presedent*

Klausula mengenai *condition presedent* merupakan syarat yang harus dipenuhi salah satu pihak sebelum mereka dapat memenuhi kewajibannya. Contohnya dalam perjanjian kredit klausula mengenai penarikan pinjaman.



- 2) Klausula tentang *affirmative covenants*  
Klausula mengenai perjanjian *affirmative covenants* berisi janji para pihak untuk melakukan hal-hal tertentu selama kontrak masih berlaku.
  - 3) Klausula tentang *negative covenants*  
Klausula ini berisi janji para pihak untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian masih berlaku.
4. Bagian penutup
- Terdapat empat hal yang perlu diingat ketika menyusun bagian penutup kontrak. Pertama, penutup sebagai penekanan bahwa kontrak adalah alat bukti. Kedua, penutup harus menyebutkan tempat pembuatan dan penandatanganan kontrak. Ketiga, penutup sebagai ruang untuk menyebutkan saksi-saksi dalam kontrak. Keempat, penutup sebagai ruang untuk membubuhkan tanda tangan para pihak yang berkontrak.
5. Lampiran-lampiran
- Terkait dengan lampiran maka ada beberapa hal yang perlu diketahui bahwa:
- a. tidak semua kontrak memiliki lampiran;
  - b. diperlukannya lampiran dalam kontrak karena terdapat bagian-bagian yang memerlukan penjelasan yang apabila dimasukkan dalam kontrak akan sangat panjang, atau memuat gambar, peta, dan penjelasan lainnya; dan
  - c. lampiran sebagai satu-kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian yang melampirkannya.

## Tahapan Terjadinya Kontrak

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak menentukan kapan suatu kontrak menjadi efektif dan bagaimana kontrak diselesaikan. Membuat kontrak yang baik dan fungsional membutuhkan persiapan atau perencanaan yang cermat dan menyeluruh serta membutuhkan awal yang sifatnya tidak mengikat. Para pihak yang terlibat kontrak perlu menyediakan waktu untuk membahas maksud dan tujuan pengadaan kontrak.

Secara umum, terjadinya kontrak dilakukan melalui tiga tahapan, yakni pra penyusunan kontrak, tahapan penyusunan kontrak, dan pascapenandatanganan kontrak.

## 1. Tahapan pra penyusunan kontrak

Sebelum membuat kesepakatan, para pihak harus mempertimbangkan faktor-faktor yang menyangkut catatan awal, seperti identifikasi para pihak, penelitian aspek terkait, pembuatan MoU, dan negosiasi. Tahapan ini merupakan landasan kontrak sehingga kesepakatan baiknya juga dituangkan dalam nota kesepahaman (MoU). Adapun tahapan yang perlu dilakukan diuraikan sebagai berikut.

### a. Identifikasi para pihak

Para pihak yang terlibat dalam kontrak harus teridentifikasi dengan jelas. Perlu pula diperhatikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan, terutama mengenai kewenangannya sebagai pihak berkontrak dan dasar yang menjadi kewenangannya. Dalam praktiknya, biasanya hal tersebut ditentukan secara rinci dalam anggaran dasar sehingga perlu diperhatikan bagaimana jika tindakan tersebut dilakukan oleh orang yang berwenang atau dilakukan melebihi kewenangan yang diberikan.

### b. Penelitian awal aspek terkait

Pada dasarnya tiap-tiap pihak mengharapkan kontrak yang telah ditandatangani mampu menampung semua keinginan sehingga apa yang menjadi hakikat kontrak benar-benar terperinci secara jelas. Penyusunan kontrak harus menjelaskan hal-hal yang tertuang dalam kontrak meliputi konsekuensi yuridis dan alternatif lain yang mungkin dapat dilakukan. Pada akhirnya penyusunan kontrak dapat memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak serta memperhatikan hal terkait isi kontrak, seperti unsur pembayaran, ganti rugi, serta perpajakan.

### c. Negosiasi

Negosiasi adalah metode pemeliharaan komunikasi dua arah yang bertujuan mencapai kesepakatan berdasarkan perbedaan pendapat dan interpretasi masalah yang terkait dengan kerangka kesepakatan. Seringkali selama negosiasi, tiap-tiap pihak mengajukan penawaran kepada pihak lain hingga kesepakatan tersebut dapat tercapai.

Terdapat dua jenis negosiasi, yakni *position bargainer* dan *hard position bargainer*. *Position bargainer* banyak dilakukan di lingkungan keluarga atau pertemanan. Tujuannya untuk membina hubungan kemanusiaan (*cultivating*). Kelebihan jenis negosiasi ini adalah cepat menghasilkan kesepakatan,



tetapi mengandung risiko yang memungkinkan pola menang-kalah (*win-lose*). Sementara *hard position bargainer* sangat mungkin menemui kebuntuan/*deadlock* akibat adanya tekanan dan ancaman, terlebih jika pihak yang berunding sama-sama keras dalam mengajukan penawaran.

Terdapat dua tahap yang harus dilakukan oleh negosiator dalam melakukan negosiasi terhadap kontrak yaitu tahap persiapan dan tahap pelaksanaan. Tahap persiapan adalah tahap sebelum terjadinya negosiasi. Pada tahap ini, negosiator harus melakukan hal-hal berikut.

- 1) Menguasai konsep/rancangan kontrak bisnis secara komprehensif dan rinci.
- 2) Menguasai pengetahuan tentang industri dari apa yang diperjanjikan.
- 3) Menguasai peraturan perundang-undangan yang melingkupi apa yang diperjanjikan.
- 4) Memahami apa yang diinginkan pihak yang diwakili dan posisinya.
- 5) Mengidentifikasi poin-poin yang berpotensi menjadi masalah.
- 6) Mengantisipasi solusi dari poin-poin yang berpotensi menjadi masalah dan mendiskusikan solusi terlebih dahulu dengan pihak yang diwakili.
- 7) Menumbuhkan sikap percaya diri.
- 8) Meminta *counterpart* agar negosiasi dilakukan di kantor atau di tempat yang dipilih negosiator (Hikmahyanto Juwana, t.t.: 1—3).

Kemudian dalam tahap pelaksanaan negosiasi, negosiator harus melakukan hal-hal berikut.

- 1) Sedapat mungkin memimpin negosiasi.
- 2) Mengetahui siapa yang dihadapi dan mengukur kekuatan dengan menanyakan berbagai hal.
- 3) Menetapkan apa saja yang hendak dicapai dalam negosiasi.
- 4) Meminta pihak *counterpart* untuk memberitahukan terlebih dahulu apa yang menjadi keinginannya dan sebaiknya diawali dari awal konsep/rancangan kontrak bisnis. Setelah itu, baru mengemukakan keinginan negosiator. Tindakan ini dimaksudkan untuk mengidentifikasi

- poin-poin dalam kontrak bisnis ketika para pihak berbeda pandangan. Selain itu upaya juga difungsikan untuk *bargaining chips* dalam proses negosiasi selanjutnya.
- 5) Menyelesaikan poin-poin yang mudah dinegosiasikan atau menunda hal-hal yang rumit.
  - 6) Memberikan argumentasi yang logis serta analogi untuk menjelaskan posisi/pandangan.
  - 7) Mempermainkan emosi: kapan emosi harus meninggi dan kapan harus mereda.
  - 8) Apabila ada poin yang tidak terselesaikan, sebisa mungkin dihadapi dengan tenang.
  - 9) Tidak mengambil keputusan terhadap poin yang perlu mendapat arahan dari pihak yang diwakili sebelum melakukan konsultasi.
  - 10) Tidak menyelesaikan negosiasi dalam satu kali pertemuan.
  - 11) Mencatat semua hal yang disepakati dan menuangkannya dalam kontrak bisnis dengan *mark-up*.
- d. Pembuatan MoU (nota kesepakatan)

MoU adalah perjanjian sederhana secara tertulis. Pada dasarnya, MoU adalah perjanjian awal yang akan diikuti perjanjian lainnya. Alasannya karena:

- 1) prospeknya belum jelas maka untuk menghindari kesulitan pembatalan dibuatlah MoU yang relatif lebih mudah dibatalkan;
- 2) penandatanganan kontrak memerlukan waktu yang lama sehingga MoU dapat diberlakukan sementara waktu; dan
- 3) adanya keraguan para pihak dan memerlukan waktu yang lama untuk berpikir jika menandatangani kontrak.

Tahapan pembentukan nota kesepakatan dilakukan setelah proses negosiasi pra kontrak dengan mencatat atau menyiapkan pokok-pokok kesepakatan hasil negosiasi awal. Meskipun dalam MoU belum ada kontrak, tetapi perjanjian ini berfungsi sebagai pedoman untuk melakukan negosiasi lebih lanjut atau dapat pula menjadi dasar pembentukan kesepakatan.

Nota kesepakatan (MoU) sebenarnya tidak dikenal dalam hukum konvensional Indonesia, tetapi seringkali diperlukan untuk kontrak-kontrak besar yang bernilai tinggi. Dalam istilah hukum, nota kesepahaman merupakan kontrak setengah



jadi yang tidak memiliki struktur formal dan dianggap sebagai pembuka suatu kesepakatan atau merupakan kontrak pendahuluan yang tidak terikat pada hukum.

Perlu ditekankan bahwa hal terpenting dalam penyusunan nota kesepakatan adalah memasukkan poin-poin utama yang penting selama negosiasi. Pihak-pihak yang terlibat dalam negosiasi MoU harus menerima dokumentasi tertulis atau rincian lengkap dari hasil negosiasi.

## 2. Tahapan penyusunan kontrak

Salah satu tahapan penting dalam kontrak adalah penyusunan kontrak. Pada langkah ini, disusun beberapa kesepakatan yang dicapai dalam negosiasi untuk kemudian dituangkan pada MoU. Penyusunan kontrak memerlukan ketelitian dan kejelian dari pihak para pihak dan notaris. Pada tahap ini, terdapat lima fase penyusunan kontrak di Indonesia.

### a. Membuat draf pertama

#### 1) Judul kontrak

Dalam pembuatan judul maka harus diperhatikan korespondensi judul dengan isi kontrak serta acuan hukum yang mengikat. Hal ini dilakukan untuk menghindari kesalahpahaman di kemudian hari.

#### 2) Pembukaan yang berisi tanggal pembuatan kontrak.

Semua pihak yang berangkutan dalam pembuatan kontrak harus secara lengkap menyebutkan nama, pekerjaan atau jabatan, tempat tinggal, kewarganegaraan, dan bertindak atas nama siapa. Bagi perusahaan, disebutkan tempat kedudukannya sebagai pengganti tempat tinggal seperti tercantum dalam akta pendirian.

#### 3) Latar belakang kesepakatan

Latar belakang kesepakatan berisi penjelasan resmi tentang latar belakang terjadinya suatu kesepakatan (kontrak).

#### 4) Isi kontrak

Isi kontrak adalah inti dari kontrak dilakukan. Perjanjian kontrak memuat hak dan kewajiban yang diperlukan, termasuk pilihan penyelesaian sengketa. Pada bagian inti dari sebuah kontrak diuraikan secara rinci isi kontrak

dalam bentuk pasal-pasal, ayat-ayat, huruf-huruf, dan angka-angka tertentu.

5) Penutup

Jika semua hal yang diperlukan telah tercantum di dalam isi kontrak, barulah dirumuskan bagian penutup kontrak yang memuat tata cara pengesahan suatu kontrak.

b. Pertukaran draf kontrak

Pertukaran dimaksudkan agar kedua belah pihak dapat meninjau atau memformalkan kontrak secara hukum.

c. Peninjauan (jika perlu)

Peninjauan dilakukan apabila masih ada persoalan yang belum jelas atau mengalami perubahan karena situasi politik, adanya bencana, atau malapetaka.

d. Melakukan penyelesaian akhir

e. Menandatangani kontrak oleh tiap-tiap pihak

Apabila kontrak telah ditandatangani maka penyusunan kontrak telah selesai. Selanjutnya, para pihak dapat menjalankan kontrak tersebut di lapangan. Dalam hal ini, sebaiknya para pihak mengetahui bagaimana konsep dasar atau struktur kontrak beserta unsur-unsur pokok yang harus ada.

Pada dasarnya, susunan dan anatomi kontrak meliputi tiga bagian, yaitu pendahuluan, isi, dan penutup.

a. Bagian pendahuluan

Bagian pendahuluan mencakup bagian penjas. Jadi, dalam bagian ini harus memuat semua hal secara lengkap, seperti judul kontrak, tanggal, hari, bulan, tahun, dan tempat kontrak ditandatangani. Selanjutnya, kontrak harus memuat identitas lengkap para pihak yang mengikatkan diri dalam kontrak dan siapa yang menandatangani kontrak tersebut. Pada bagian penjas juga dijabarkan alasan mengapa para pihak mengadakan kontrak.

b. Bagian isi

Isi kontrak biasanya mencakup poin utama yang merupakan bagian dari kontrak, seperti hal-hal yang diatur dalam kontrak, pihak-pihak yang membuat kontrak, tempat kontrak dibuat, dan waktu kontrak mulai berlaku. Khusus kontrak berskala besar (jumlah, rupiah, dan pihak-pihak yang terlibat) harus memuat definisi-definisi rumusan yang dimaksud di dalam



kontrak. Bagian ini biasanya disebut kamus atau ketentuan umum. Kontrak juga harus memenuhi unsur-unsur kelengkapan untuk menjaga dan menciptakan reputasi yang baik agar dapat dijadikan pedoman bagi hubungan hukum di antara para pihak.

c. Bagian penutup

Di bagian penutup, biasanya ada dua hal yang perlu dicantumkan, yakni kata penutup dan tanda tangan para pihak pembuat kontrak. Kata penutup biasanya menerangkan bahwa kontrak tersebut telah dibuat. Pada bagian ini, para pihak menyatakan ulang bahwa mereka akan terikat dengan isi kontrak. Tanda tangan adalah tempat pihak-pihak menandatangani kontrak disertai nama jelas dan jabatan pihak yang bersangkutan.

Ketentuan-ketentuan lain yang perlu diperhatikan ketika membuat bagian penutup adalah sebagai berikut.

1) Saksi

2) Materai

Fungsi materai bukan sebagai pengesahan kontrak, melainkan sebagai pajak atas dokumen yang akan diajukan menjadi barang bukti ke pengadilan jika terdapat sengketa. Pembubuhan materai bersifat wajib sesuai dengan ketentuan undang-undang untuk memenuhi kewajiban perpajakan.

3) Kontrak dan dokumen lain yang dibuat untuk membuktikan fakta atau keadaan dalam proses perdata.

4) Akta-akta notaris termasuk salinannya dan dokumen-dokumen lain yang akan digunakan sebagai alat pembuktian di hadapan pengadilan.

5) Tanda tangan atau cap jempol.

6) Paraf di setiap halaman kontrak.

7) Lampiran sebagai kelengkapan kontrak.

8) Catatan tepi pada akta (*renvooi*).

3. Tahapan pascapenandatanganan kontrak

Beberapa tahap pascapenandatanganan kontrak yang harus dilakukan para pihak adalah sebagai berikut.

a. Pelaksanaan dan penafsiran kontrak

Saat kontrak telah ditandatangani para pihak, bukan berarti segala isi kontrak dapat berlaku secara mulus. Hal ini terutama jika menyangkut kontrak berskala besar yang dalam pelaksanaannya kemudian dijumpai rumusan isi kontrak yang kurang tepat, terjadi perubahan politik, atau kejadian lainnya yang erat dengan isi kontrak. Biasanya, persoalan muncul karena ada kewajiban yang tidak tepat waktu atau tidak tepat jumlah atau karena ada penafsiran-penafsiran yang berbeda terhadap rumusan isi kontrak oleh para pihak.

Masalah pelaksanaan kontrak dapat diatasi dengan cara memberitahukan kepada pihak yang dirugikan secara tertulis atau lisan agar isi kontrak ditafsir ulang dan penafsiran tersebut mengikat kedua belah pihak yang biasanya dirumuskan dalam “tambahan Kontrak” atau disebut adendum. Adendum dirumuskan secara musyawarah dan merupakan bagian yang mengikat serta saling melengkapi dengan kontrak induk.

Pelaksanaan suatu kontrak juga tergantung apabila dalam masa pelaksanaannya terjadi hal-hal yang digolongkan keadaan memaksa atau disebut *force majeure*. Keadaan ini sebenarnya merupakan klausul dalam kontrak yang terkadang tidak dirumuskan dalam isi kontrak. Alasan keadaan memaksa tidak terjadi begitu saja, tetapi memerlukan pembuktian secara hukum, kecuali untuk hal-hal faktual yang tidak dapat dipungkiri seperti terjadinya bencana.

b. Penyelesaian sengketa di bidang kontrak

Setiap perjanjian di antara para pihak harus dibuat dengan itikad baik sesuai dengan syarat-syarat kontrak. Namun terkadang ada kelompok yang mengingkari perjanjian. Dalam praktiknya, ketidakpatuhan terhadap ketentuan kontrak dapat diselesaikan melalui musyawarah, litigasi, atau yang lainnya.

1) Musyawarah di antara para pihak pembuat kontrak

Cara yang paling sering ditempuh para pihak untuk menyelesaikan permasalahan kontrak adalah musyawarah. Melalui musyawarah, para pihak dapat bertatap muka dan menyelesaikan masalah secara langsung tanpa intervensi pihak luar.



2) Melalui pengadilan (litigasi)

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan. Jadi, salah satu pihak mengajukan gugatan ke lembaga pengadilan atas perselisihan atau sengketa yang dialami. Dalam litigasi, berlaku prinsip menang kalah. Artinya, pihak-pihak yang bersengketa saling bersikeras terhadap tuntutan mereka. Namun, biasanya proses litigasi hanya menimbulkan ketegangan yang mengarah pada permusuhan dan jarang menyelesaikan secara tuntas perkara yang tengah dihadapi.

Keuntungan penyelesaian perselisihan melalui litigasi adalah sebagai berikut.

- a) Litigasi baik untuk mengungkap kesalahan dan masalah pihak lain.
- b) Proses peradilan membutuhkan standar prosedural yang adil dan kesempatan yang memadai bagi para pihak untuk didengar sebelum keputusan dibuat.
- c) Litigasi memberikan nilai sosial untuk penyelesaian sengketa individu.
- d) Litigasi merupakan pilihan terbaik untuk mendapatkan kepastian hukum melalui proses pengadilan dan putusan hakim.

Melalui litigasi, keputusan tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi juga menjamin bentuk ketertiban umum sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

c. Alternatif penyelesaian sengketa

Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan merupakan jalan tengah yang dilakukan para pelaku kontrak saat mengalami permasalahan. Alternatif penyelesaian sengketa atau beda pendapat di luar pengadilan dapat dilakukan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.

Proses penyelesaian sengketa ditempuh para pihak dengan sukarela dan berlandaskan itikad baik. Biasanya waktu bersengketa relatif singkat yakni paling lama 14 hari dan hasilnya dituangkan dalam kesepakatan tertulis. Apabila semua upaya menemui jalan buntu maka para pihak dapat menghubungi lembaga arbitrase atau lembaga alternatif penyelesaian sengketa

dengan menunjuk seorang mediator. Melalui cara ini, diharapkan dalam jangka waktu tujuh hari proses mediasi telah dapat dimulai. Upaya penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui mediator tersebut harus mencapai suatu kesepakatan dalam jangka waktu paling lama 30 hari.

Penyelesaian sengketa melalui arbitrase tidak selalu berjalan lancar. Namun, beberapa pendapat menyatakan bahwa pemilihan lembaga arbitrase dalam menyelesaikan sengketa merupakan alternatif yang cukup bijaksana karena penyelesaian dilakukan dengan cepat, kerahasiaan terjaga, biaya relatif murah, dan ditangani oleh tenaga ahli. Selain keuntungan tersebut, keputusan arbitrase mudah dilaksanakan dibandingkan putusan pengadilan. Hal ini karena keputusan arbitrase pada umumnya bersifat final dan tidak diajukan banding, kecuali atas dasar hal-hal yang sangat khusus.

## Berakhirnya Kontrak

Pemutusan kontrak adalah selesainya kontrak di antara pihak terkait, dalam hal ini adalah debitur dan kreditur. Debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi suatu prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Sementara kreditur ialah pihak yang memiliki hak atas prestasi sesuai dengan isi kontrak yang telah disepakati. Apabila kontrak berjalan lancar dan dipenuhi dengan saksama maka pemenuhan itu adalah tanda pengakhiran suatu kontrak secara otomatis.

Dasar hukum dan dasar pembatalan suatu kontrak (perjanjian) mengacu pada isi Pasal 1381 KUHPerdata bahwa:

Perikatan hapus: karena pembayaran; karena penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; karena pembaruan utang; karena perjumpaan utang atau kompensasi; karena percampuran utang; karena pembebasan utang; karena musnahnya barang-barang yang terutang; karena kebatalan atau pembatalan; karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam bab I buku ini; karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam satu bab tersendiri.

Namun, penafsiran tersebut relatif kaku sehingga diuraikan ulang secara lebih rinci dalam rumusan pasal-pasal yang mengatur tiap subjek berakhirnya kontrak. Ketentuan hukum perdata yang berkaitan dengan



pembatalan kontrak umumnya relatif lengkap dan dijelaskan secara singkat dalam sepuluh poin berikut: (1) pembayaran; (2) konsinyasi; (3) novasi (pembaruan utang); (4) kompensasi; (5) konfusio (pencampuran utang); (6) pembebasan utang; (7) musnahnya barang terutang; (8) kebatalan atau pembatalan; (9) berlaku syarat batal; dan (10) daluwarsa.

Rumusan berakhirnya kontrak dalam KUHPerdata tidak menjelaskan apakah karena kontrak atau undang-undang. Namun, KUHPerdata memuat hal tersebut secara inklusif. Dari praktiknya, dapat diamati bahwa kontrak (perikatan) yang berakhir karena undang-undang adalah konsinyasi, musnahnya barang terutang, dan daluwarsa. Adapun kontrak (perikatan) yang berakhir karena kontrak adalah pembayaran, novasi (pembaruan utang), kompensasi, pencampuran utang (konfusio), pembebasan utang, kebatalan atau pembatalan, dan berlaku syarat batal.

Cara lain berakhirnya kontrak (perikatan) juga disebabkan oleh jangka waktunya berakhir, dilaksanakannya objek kontrak, kesepakatan kedua belah pihak, pemutusan kontrak secara sepihak oleh salah satu pihak, dan adanya keputusan pengadilan.



literasi  
nusantara  
REDAKSI



## BAB V

### KETENTUAN UMUM HUKUM KONTRAK

#### Somasi

Kata “somasi” adalah terjemahan dari *ingebrekestelling*. Hukum somasi kemudian diatur dalam Pasal 1238 dan 1243 KUHPerdara. Perbuatan hukum berupa somasi ialah tuntutan yang dilakukan oleh kreditur terhadap debitur untuk segera memberikan prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak pada kontrak. Somasi timbul karena tiga alasan. Pertama, debitur melakukan kekeliruan dalam menjalankan prestasi. Kedua, debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah disepakati. Tidak memenuhi prestasi dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kelambatan melaksanakan prestasi dan sama sekali tidak memberikan prestasi. Alasan tidak melaksanakan prestasi adalah karena prestasi tidak mungkin dilaksanakan atau karena debitur terang-terangan menolak memberikan prestasi. Ketiga, prestasi yang telah dilakukan oleh debitur tidak lagi berpengaruh karena lewat waktu dengan yang dijanjikan.

Somasi harus disampaikan kreditur kepada debitur dalam bentuk surat perintah atau akta sejenis. Pihak yang berhak menerbitkan surat ini adalah kreditur atau pejabat berwenang. Pejabat yang ditunjuk, seperti juru sita, Badan Urusan Piutang Negara (BUPN), dan sejenisnya. Pemberitahuan somasi harus dibuat sekurang-kurangnya tiga kali dengan memperhatikan jarak tempat tinggal debitur dengan tempat

tinggal kreditur. Jangka waktu peringatan yang wajar antara peringatan I, II, dan III adalah 30 hari. Jadi, waktu yang diperlukan adalah 3 bulan atau 90 hari. Suatu contoh, BUPN mengirimkan surat teguran kepada debitur supaya menghadap ke kantor dengan tujuan melunasi utang yang tidak dibayar kepada bank.

Materi atau hal pokok yang dijelaskan dalam surat somasi memuat:

1. hal-hal yang dituntut (sebagai contoh, pembayaran pokok kredit dan bunganya);
2. hal-hal yang mendasari penuntutan (sebagai contoh, perjanjian kredit yang dibuat antara kreditur dan debitur); dan
3. tanggal pembayaran yang telah dijanjikan.

Adapun lima peristiwa yang tidak memerlukan pernyataan somasi—debitur langsung diberikan wanprestasi—dijelaskan sebagai berikut.

1. Debitur menolak pemenuhan  
Kreditur tidak perlu mengajukan somasi apabila debitur menolak pemenuhan prestasinya sehingga kreditur boleh berpendirian bahwa dalam sikap penolakan demikian somasi tidak akan menimbulkan perubahan.
2. Debitur mengakui kelalaiannya  
Pengakuan atas kelalaian debitur dapat diungkapkan secara langsung atau implisit. Sebagai contoh, debitur menawarkan ganti atas kelalaian.
3. Pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan  
Debitur melakukan kelalaian tanpa pernyataan somasi ketika prestasi tidak bisa dilakukan karena alasan hilang atau lenyap. Sebagai contoh, debitur kehilangan barang yang harus diserahkan atau barang tersebut musnah.
4. Pemenuhan tidak berarti lagi (*zinloos*)  
Tidak diperlukannya somasi apabila kewajiban debitur untuk memberikan atau melakukan hanya dalam batas waktu tertentu. Sebagai contoh, kewajiban untuk menyerahkan pakaian pengantin atau peti mati setelah acara perkawinan dan pemakaman selesai tidak berlaku lagi.
5. Berkomitmen untuk pinjaman

## Wanprestasi

Wanprestasi terkait erat dengan kasus pelanggaran kontrak. Di bawah pelanggaran reformasi kontrak Amerika Serikat, terdapat dua kategori kontrak, yakni pelanggaran total dan pelanggaran sebagian. Pelanggaran total (*total breaches*) berarti kontrak tidak dapat dilaksanakan, sedangkan pelanggaran sebagian berarti kontrak masih dapat dilaksanakan. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Apabila debitur tidak mengindahkan somasi maka kreditur dapat membawa perkara ke pengadilan sehingga pihak pengadilanlah yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Wanprestasi akan menimbulkan empat akibat. Pertama, perikatan tetap ada. Kreditur dapat menuntut debitur apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Selain itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasi. Hal ini terjadi karena kreditur akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya. Kedua, debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPerdata). Ketiga, beban risiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa. Keempat, jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik. Di sini, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan prestasi dengan mendasarkan diri pada Pasal 1266 KUH Perdata.

Dalam hal ini, kreditur dapat memberikan tuntutan kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi. Tuntutan yang dimaksud ialah:

1. kreditur hanya meminta hak prestasi kepada debitur;
2. kreditur dapat menuntut prestasi beserta tuntutan denda sebagai ganti rugi kepada debitur (pasal 1267 KUH Perdata);
3. kreditur dapat menuntut dan meminta ganti rugi, hanya mungkin kerugian karena keterlambatan (HR 1 November 1918); dan
4. kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian. Kreditur dapat menuntut pembatalan disertai ganti rugi kepada debitur.

Pada hukum kontrak Amerika, sanksi utama terhadap *breach of contract* adalah pembayaran kompensasi (ganti rugi) yang terdiri atas biaya (*cost*), ganti rugi (*damages*), dan tuntutan pembatalan perjanjian



(*rescission*). Akibat kelalaian kreditur yang dapat dipertanggungjawabkan, yaitu:

1. debitur berada dalam keadaan memaksa;
2. beban risiko beralih untuk kerugian kreditur dan debitur hanya bertanggung jawab atas wanprestasi dalam hal ada kesengajaan atau kesalahan besar lainnya; dan
3. kreditur tetap diwajibkan memberi prestasi balasan (Pasal 1602 KUH Perdata).

Di dalam hukum *common law*, jika seseorang memperoleh wanprestasi (*breach of contract*), maka kreditur dapat menggugat debitur untuk membayar ganti rugi dan bukan pemenuhan prestasi. Akan tetapi seiring perkembangan, akhirnya diadakan *equitable remedy* (pemenuhan prestasi) di samping *legal remedy* (ganti rugi). Selain itu, dalam hukum Anglo-Amerika tidak dibutuhkan gugatan khusus untuk pembubaran karena dapat dilakukan penolakan kontrak sejauh dimungkinkan tanpa campur tangan hakim (Djasadin Saragih, 1993: 18). Dengan demikian, tidak semua wanprestasi menimbulkan hak pembubaran perjanjian karena terbatas pada pelanggaran yang berat (substansial).

## Ganti rugi

Terdapat dua alasan dilakukannya ganti rugi, yakni diakibatkan oleh wanprestasi dan pelanggaran hukum kontrak. Ganti rugi karena wanprestasi telah diatur dalam Buku III KUHPerdata Pasal 1242 sampai 1252. Sementara ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum ditujukan kepada seseorang yang telah melakukan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Sementara ganti rugi karena wanprestasi dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian.

Sebagai contoh, A berjanji akan mengirimkan barang kepada B pada 10 Desember 2022. Akan tetapi, pada tanggal yang telah ditentukan, A belum juga mengirimkan barang tersebut kepada B. Supaya B dapat menuntut ganti rugi karena keterlambatan maka ia harus memberikan peringatan (somasi) kepada A minimal tiga kali. Apabila peringatan/teguran telah dilakukan maka barulah B dapat menuntut A untuk membayar ganti kerugian. Jadi, momentum timbulnya ganti rugi adalah pada saat telah dilakukan somasi.

Ganti kerugian yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur adalah:

1. kerugian yang telah dideritanya berupa penggantian biaya-biaya dan kerugian; serta
2. keuntungan yang akan diperoleh (contoh, bunga) (Pasal 1246 KUHPerdara).

Bunga adalah keuntungan pengguna. Penggantian biaya dan bunga atas kerugian akan menjadi akibat langsung dari pelanggaran dan jatuh tempo sebelum pemutusan kontrak. Bagian 1249 KUH Perdata membatasi kompensasi hanya dalam bentuk uang. Namun para ahli hukum dan sarjana berpendapat bahwa kompensasi dapat dibedakan menjadi kompensasi material dan kompensasi immaterial (Asers 1988:274).

Untuk menyatakan ganti rugi maka pihak yang bersangkutan dapat membuat surat pernyataan ganti rugi. Berikut contoh surat pernyataan yang dapat digunakan.

**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 di kemudian hari saya [.....  
.....] dan apabila di kemudian 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,

Materai  
Rp6.000,-

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

## Keadaan memaksa

Ketentuan keadaan memaksa ada pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara yang isinya sebagai berikut.

### Pasal 1244

Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya, walaupun tidak ada iktikad buruk padanya.

### Pasal 1245

Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga. bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang olehnya.

Ketentuan tersebut memungkinkan debitur untuk tidak melakukan pembayaran biaya kerugian dan bunga kepada kreditur karena keadaan tertentu. Tiga situasi yang membuat debitur gagal membayar ganti rugi dan bunga adalah adanya hal yang tidak terduga, terjadi secara kebetulan, dan keadaan memaksa. Keadaan memaksa adalah kondisi debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur karena timbul kejadian di luar kekuasaannya, seperti bencana alam, kematian, kecelakaan, dan lain sebagainya. Tiga akibat dari keadaan memaksa tersebut adalah debitur tidak wajib membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUHP), beban risiko yang ditanggung tidak akan berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara, dan kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUHPerdara.

Keadaan memaksa berdasarkan sifatnya dapat dibagi menjadi dua, yaitu keadaan memaksa bersifat absolut dan keadaan memaksa bersifat relatif. Keadaan memaksa bersifat absolut adalah kondisi debitur yang sama sekali tidak dapat memenuhi perutangnya kepada kreditur karena adanya musibah bencana alam. Sementara keadaan memaksa bersifat relatif adalah suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin melaksanakan prestasinya. Akan tetapi pelaksanaan prestasi harus dilakukan dengan menggunakan kekuatan di luar kemampuan

manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar.

Contoh, seorang penyanyi yang telah terikat kontrak untuk tampil di suatu konser, tetapi beberapa menit sebelum pertunjukan ia menerima kabar bahwa anaknya meninggal dunia. Dalam situasi demikian, penyanyi dapat melakukan negosiasi dengan pihak pembuat kontrak agar dapat menemukan jalan tengah. Misalnya dengan menyanyi di konser lain atau sebagainya. Contoh lain, A telah meminjam kredit usaha tani dari KUD dengan janji akan dibayar pada musim panen. Namun sebelum panen, tanaman padi miliknya diserang ulat. Dengan demikian, pada saat itu ia tidak mampu membayar kredit usaha taninya kepada KUD dan harus menunggu pada musim panen berikutnya.

## Teori-Teori Keadaan Memaksa

Terdapat dua teori yang membahas keadaan memaksa, yakni teori ketidakmungkinan (*onmogelijkheid*) dan teori penghapusan atau peniadaan kesalahan (*afwezigheid van schuld*).

Berdasarkan teori ketidakmungkinan, keadaan memaksa adalah kondisi yang tidak dapat dihindari sehingga tidak mungkin mencapai hasil yang dijanjikan. Ketidakmungkinan ini dibagi menjadi dua jenis. Pertama, mutlak atau secara objektif tidak mungkin (*unmogelijkheid absolute*) adalah kondisi yang tidak mungkin bagi kreditur untuk mengambil tindakan terhadap debitur. Kedua, ketidakmungkinan relatif (*onmogelijkheid relative*) mengacu pada ketidakmungkinan relatif debitur untuk membayar kewajibannya.

Sementara asas peniadaan atau penghilangan cacat berarti dihilangkan tanpa kelalaian debitur atau dihilangkan cacat yang besar. Oleh karena itu, hasil dari kesalahan yang diperbaiki sebelumnya tidak akan bertahan (Harahap, 1986: 84).

## Risiko

Ajaran tentang risiko dalam teori hukum disebut *resicoleer* bahwa seseorang berkewajiban untuk memanggul kerugian yang diperoleh jika ada kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa objek perjanjian. Praktik ini muncul akibat keadaan memaksa (*overmacht*)



atau dapat pula diterapkan dalam kontrak sepihak maupun kontrak timbal balik. Kontrak sepihak berarti salah satu pihak aktif melakukan prestasi. Sebagai contoh, A akan memberikan sebidang tanah kepada B pada 10 Desember 2022. Namun ketika jatuh tanggal, tanah yang disepakati tersebut musnah. Dalam kondisi demikian, yang menanggung risiko akibat musnahnya tanah adalah B (Pasal 1237 KUHPerdara).

Sementara kontrak timbal balik adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak melakukan prestasi sesuai dengan kesepakatan yang dibuat. Contoh perjanjian timbal balik, seperti perjanjian jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, dan lain-lain. Contohnya A membeli sebuah rumah beserta tanah pada B seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pada 10 Januari 1996. Namun rumah tersebut belum diserahkan kuncinya oleh B. Kemudian pada 10 Februari 1996 terjadi gempa bumi yang memusnahkan rumah tersebut. Dalam kondisi demikian, yang menanggung risiko atas rumah tersebut adalah pembeli meskipun kunci rumah belum diserahkan B dan dibayar lunas oleh A. Jadi, B berhak menagih sisa pembayaran yang belum dilunasi A.

Ketentuan Pasal 1460 KUHPerdara telah dicabut berdasarkan SEMA No 3 Tahun 1963. Ketentuan ini tidak dapat diterapkan secara tegas dan harus menyesuaikan kondisi serta lokasi objek perjanjian dan menyesuaikan seseorang yang melakukan kesalahan terhadap musnahnya barang tersebut.

Dalam perjanjian tukar-menukar, risiko musnahnya barang di luar kesalahan pemilik menjadikan persetujuan dianggap gugur dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut pengembalian barang yang telah ia berikan (Pasal 1545 KUH Perdata). Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian jual beli, risiko atas musnahnya barang menjadi tanggung jawab pembeli, sedangkan dalam perjanjian tukar-menukar, perjanjian menjadi gugur.



## **BAB VI**

### **JENIS-JENIS PERJANJIAN**

#### **Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak**

Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang berakibat pada pemenuhan kewajiban dan hak kedua belah pihak. Dalam perjanjian ini, tiap-tiap hak dan kewajiban berkaitan satu sama lain. Contoh perjanjian timbal balik meliputi perjanjian sewa-menyewa, jual beli, dan pemborongan (Abdul Kadir Muhammad, 1992: 17). Perjanjian timbal balik diartikan sebagai perjanjian yang memberikan tanggungan hak dan kewajiban kepada dua pihak.<sup>1</sup>

Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang berakibat pada pemenuhan kewajiban satu pihak, sedangkan pihak yang lain memiliki hak dan kewajiban terhadap pihak lain. Sebagai contoh, ketika beberapa orang membuat perjanjian untuk mengirimkan barang maka pihak lain harus mengetahui apa yang akan dikirimkan. Dalam perjanjian ini, kontrak yang mengikat adalah kontrak unilateral.

#### **Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama**

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri atau diberi nama oleh undang-undang yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus sebab jumlahnya terbatas. Perjanjian bernama diatur dalam Buku III Bab V s.d Bab XIII ditambah titel VIIA KUHPdata. Menurut J. Satrio, perjanjian bernama adalah perjanjian yang diberikan

nama khusus. Nama tersebut adalah nama-nama yang diberikan oleh undang-undang, seperti jual beli dan sewa-menyewa, perjanjian pemborongan, perjanjian asuransi, dan lain-lainnya.

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang dikenal dalam kehidupan sehari-hari dan tidak memiliki nama tertentu dalam undang-undang. Lahirnya perjanjian didasarkan asas kebebasan berkontrak yang berlaku dalam hukum perjanjian. Dengan pengertian lain, perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang dalam undang-undang tidak dikenal dengan nama tertentu. Contoh perjanjian tidak bernama seperti perjanjian sewa beli fidusia.

## **Perjanjian Konsensuil, Perjanjian Formil, dan Perjanjian Rill**

Perjanjian konsensuil timbul akibat diucapkannya kata “sepakat” oleh kedua belah pihak. Menurut KUHPerdara, perjanjian memang bersifat konsensuil, kecuali perjanjian tertentu yang bersifat formil dan perjanjian rill. Perjanjian formil merupakan perjanjian yang hanya berlaku apabila barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan sehingga tidak hanya kesepakatan, tetapi juga penyerahan barang secara nyata. Dengan pernyataan lain, perjanjian formil adalah perjanjian yang menurut undang-undang harus dilakukan dengan format tertentu. Misalnya perjanjian jual beli barang bergerak, perjanjian penitipan, dan perjanjian pinjam pakai (Pasal 1694, Pasal 1740, Pasal 1754 KUH Perdata). Perjanjian yang sah selain adanya kesepakatan para pihak, harus dituangkan dalam bentuk akta otentik atau dalam bentuk tertulis. Misalnya perjanjian kawin atau perjanjian pemberian kuasa memasang hipotik. Perjanjian rill adalah perjanjian yang baru terjadi jika barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Contohnya utang piutang, pinjam pakai, penitipan barang.

## **Perjanjian Atas Beban dan Perjanjian Cuma-Cuma**

Perjanjian atas beban adalah persetujuan terhadap prestasi yang satu selalu ada kontra prestasi pihak lain, di mana kontra prestasinya bukan semata-mata pembatasan atas prestasi yang satu atau sekadar menerima kembali prestasinya sendiri. Contoh dalam pinjam pakai, kontra

prestasinya adalah mengembalikan apa yang dipinjam dan yang tak lain adalah prestasinya pihak lain itu sendiri.

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian dengan pihak satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain, tanpa menerima manfaat bagi dirinya sendiri. Contoh perjanjian cuma-cuma, seperti hibah, pinjam pakai cuma-cuma, pinjam mengganti cuma-cuma, dan penitipan barang cuma-cuma. Ketentuan perjanjian cuma-cuma terdapat dalam Pasal 1314 KUHPerdara yang isinya “suatu persetujuan diadakan dengan cuma-cuma atau dengan memberatkan”.

## Perjanjian Campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang secara khusus diatur dalam undang-undang. Akan tetapi dalam praktiknya, perjanjian campuran memiliki nama tersendiri yang unsur-unsurnya sama atau mirip dengan unsur-unsur perjanjian bernama. Sebagai contoh, perjanjian indekos yang terjadi antara anak kos dengan pemilik kos. Dalam perjanjian tersebut ada beberapa unsur yang mirip atau sama dengan perjanjian sewa-menyewa. Begitupun dengan perjanjian jual titip barang antara perusahaan ritel dengan supplier yang mirip dengan perjanjian jual beli dan penitipan barang.

**literasi**  
**nusantara**  
REDAKSI

## Perjanjian Jual Beli

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli diartikan sebagai suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual untuk menyerahkan suatu barang atau benda (zaak) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikatkan diri berjanji untuk membayar harga. Konsep tersebut sama dengan pendapat Wirjono Prodjodikoro (1991: 107) bahwa perjanjian jual beli adalah bentuk persetujuan, di mana satu pihak mengikatkan diri untuk memberikan hak dan pihak lainnya mengikat untuk membayar harga yang harus dikeluarkan.

## Perjanjian Titip Barang

Ketentuan penitipan barang telah diatur dalam Pasal 1694 KUHPerdara. Penitipan dapat terjadi apabila seseorang menerima barang dari



seseorang lain, dengan syarat dia akan menyimpan dan mengembalikannya dalam wujud asalnya. Konsep yang sama juga tertuang dalam Pasal 1706 KUHPerdara bahwa penerima barang wajib memelihara dan merawat barang yang dititipkan dengan sebaik-baiknya. Ketentuan tersebut dalam Pasal 1707 KUHPerdara harus diterapkan lebih teliti:

1. jika si penerima titipan telah menawarkan dirinya untuk menyimpan barangnya;
2. jika ia telah meminta diperjanjikannya suatu upah untuk menyimpan itu;
3. jika penitipan telah terjadi sedikit banyak untuk kepentingan si penerima titipan; dan
4. jika telah diperjanjikan bahwa si penerima titipan akan menanggung segala macam kelalaian.

Namun dalam ketentuan Pasal 1708, penerima titipan tidak harus bertanggung jawab atas semua kerusakan barang, kecuali memang ia lalai mengembalikan barang tersebut. Bahkan, ia tidak bertanggung jawab jika barangnya musnah ketika telah berada di tangan orang yang menitipkan.



literasi  
nusantara  
REDAKSI



## BAB VII

### ASAS-ASAS HUKUM KONTRAK

Pada 17 Desember 1985, Kementerian Kehakiman Republik Indonesia berhasil mengesahkan delapan asas hukum kontrak domestik. Delapan asas tersebut diuraikan sebagaimana di bawah ini.

1. Asas kepercayaan  
Bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian harus memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka.
2. Asas persamaan hukum  
Bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama. Subjek hukum tidak boleh dibeda-bedakan warna kulit, agama, dan rasnya.
3. Asas keseimbangan  
Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur. Sementara debitur memikul kewajiban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.
4. Asas kepastian hukum  
Perjanjian sebagai figur hukum yang mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

5. Asas moralitas

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

6. Asas kepatutan

Asas kepatutan berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.

7. Asas kebiasaan

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

8. Asas perlindungan

Asas perlindungan memberikan perlindungan hukum bagi debitur dan kreditur. Namun, seseorang yang perlu mendapat perlindungan adalah debitur karena ia berada pada posisi yang lemah.

Kemudian, Mariam Darus Badruzaman (1994: 42) juga mengemukakan asas-asas dalam hukum kontrak seperti berikut.

1. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara. Konsensual artinya perjanjian terjadi sejak adanya kata sepakat di antara para pihak. Perjanjian tersebut dinyatakan sah dan mempunyai akibat hukum sejak terjadinya kesepakatan di antara para pihak mengenai isi dari perjanjian yang dimaksudkan. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara, disebutkan bahwa kata sepakat merupakan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian sehingga di antara para pihak harus sepakat melakukan suatu perjanjian.

2. Asas kepercayaan

Para pihak harus mampu menumbuhkan kepercayaan untuk memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan maka perjanjian yang dilaksanakan tidak akan berjalan lancar.

3. Asas kekuatan mengikat  
Terikatnya para pihak terhadap apa yang diperjanjikan dan beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan serta kepatuhan akan mengikat para pihak dalam perjanjian. Asas kekuatan mengikat (*asas pacta sunt servanda*) dapat ditemukan dalam Pasal 1338 KUHPerdara.
4. Asas keseimbangan  
Asas keseimbangan menghendaki para pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, sedangkan kreditur memikul beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik.
5. Asas kepastian hukum  
Kepastian hukum berasal dari perjanjian itu sendiri.

M. Isnaeni (2006: 5) menyebut beberapa asas sebagai tiang penyangga hukum kontrak yaitu asas kebebasan berkontrak yang berdiri sejajar dengan asas-asas lain berdasar proporsi yang berimbang. Asas-asas yang dimaksud adalah:

1. asas *pacta sunt servanda*;
2. asas kesederajatan;
3. asas *privity of contract*;
4. asas konsensualisme; dan
5. asas itikad baik.

HS selanjutnya menjelaskan asas-asas hukum perjanjian sebagaimana di bawah ini.

1. Asas konsensualisme  
Pada dasarnya perjanjian dari perikatan yang timbul sudah dilahirkan sejak tercapainya kesepakatan. Asas konsensualisme lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan syarat. Jadi, dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian sudah sah apabila tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.
2. Asas kekuatan mengikat dari perjanjian  
Para pihak harus memenuhi apa yang telah dijanjikan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.



3. Asas kebebasan berkontrak  
Suatu asas hukum penting yang berkaitan dengan berlakunya kontrak adalah asas kebebasan berkontrak. Artinya, pihak-pihak bebas untuk membuat kontrak, baik yang sudah ada pengaturannya maupun yang belum ada pengaturannya dan bebas menentukan sendiri isi kontrak.
4. Asas keseimbangan prestasi  
Maksud dari asas ini adalah menghendaki kedua belah pihak agar memenuhi dan melaksanakan perjanjian sebagaimana kesepakatan yang telah dibuat.
5. Asas itikad baik  
Asas itikad baik berarti “kejujuran” orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya terhadap pihak lawan yang dianggap jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk, yang kemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan. Itikad baik pada waktu perjanjian berarti “kepatutan” yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk satu pihak dalam melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Hal ini sebagaimana bunyi Pasal 1338 KUHPerdara bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Niewenhuis dalam Agus Yudho Hernoko (2010: 105) menyebutkan tiga asas hukum kontrak dan perkecualiannya. Pertama, asas kebebasan berkontrak (menurut bentuk dan isi) dengan perkecualian kontrak-kontrak ormal dan riil (bentuk) serta syarat kausa yang diperbolehkan (isi). Kedua, asas daya mengikat kontrak (perkecualian: daya pembatas itikad baik dan *overmacht*). Ketiga, asas bahwa perjanjian hanya menciptakan perikatan di antara para pihak yang berkontrak (perkecualian janji demi kepentingan pihak ketiga).

Terkait asas-asas hukum kontrak sebagaimana tersebut, para ahli kemudian memberi porsi perhatian yang berbeda. Dari berbagai asas hukum yang terdapat dalam hukum kontrak terdapat empat asas yang dianggap sebagai saka guru hukum kontrak, yaitu:

1. asas kebebasan berkontrak;
2. asas konsensualisme;
3. asas pacta sunt servanda; dan
4. asas itikad baik.

## Asas Kebebasan Berkontrak (*Contractvrijheid Beginselen*)

Di dalam KUHPerdara telah dinyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya. Artinya, setiap orang berhak mengadakan kontrak, baik yang telah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan norma kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak memberikan kesempatan para pihak untuk membuat ataupun tidak membuat kontrak, membuat kontrak dengan siapa pun yang diinginkan, menentukan isi, pelaksanaan, dan syarat, serta menentukan bentuk kontrak, bisa tertulis ataupun lisan.

Latar belakang lahirnya asas kebebasan berkontrak adalah adanya paham individualisme yang secara embrional lahir di Zaman Yunani, yang diteruskan oleh kaum Epicuristen dan berkembang pesat dalam Zaman Renaissance melalui ajaran-ajaran Hugo de Grecht, Thomas Hobbes, John Locke dan J.J. Rosseau. Menurut paham individualisme, setiap orang bebas memperoleh semua hal yang dikehendakinya. Dalam hukum kontrak, asas ini diwujudkan dalam “kebebasan berkontrak”. Teori ini menganggap bahwa *the invisible hand* akan menjamin kelangsungan jalannya persaingan bebas. Oleh karena itu, pemerintah sama sekali tidak boleh mengadakan intervensi di dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat (Vegitya Ramadhani Putri, 2013: 55).

Konsep individualisme memberikan kemampuan ekonomi yang kuat untuk mengelola masalah ekonomi skala besar. Sisi kuat menentukan posisi sisi lemah. Seperti yang ditunjukkan oleh penyalahgunaan kesetaraan manusia, yang lemah berada di bawah kekuasaan yang kuat. Pada akhir abad ke-19, terutama setelah Perang Dunia II, individualisme mulai menghilang di bawah tekanan gagasan moral dan sosialis. Pengertian ini tidak termasuk keadilan. Paham ini kemudian tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat menginginkan pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan.

Dengan demikian kehendak bebas tidak dianggap mutlak, tetapi selalu dikaitkan dengan kepentingan umum. Isi kontrak tidak hanya diatur oleh para pihak, tetapi juga perlu dipantau. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum bertugas menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan



hukum kontrak oleh pemerintah maka terjadi pergeseran hukum kontrak ke hukum publik. Oleh karena itu, melalui intervensi pemerintah inilah terjadi pemasyarakatan (*vermastchappelijking*) hukum kontrak.

## Asas Konsensualisme

Prinsip persatuan ditemukan pada Pasal 1320 KUHPerdata bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan di antara pihak yang berkontrak. Melalui asas konsensualisme, kontrak hanya dapat dibuat dengan persetujuan bersama, bukan dengan alasan. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Namun di dalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sementara perjanjian formal adalah perjanjian yang telah ditentukan bentuknya yaitu tertulis (baik berupa akta otentik maupun akta bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis literis* dan *contractus innominat*, yang artinya terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPerdata berkaitan dengan bentuk perjanjian.

## Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kekuatan mengikat merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan. Konsep ini merujuk pada Pasal 1315 dan 1340 KUHPerdata.

### Pasal 1315

Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan pengikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.

### Pasal 1340

Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya...

Namun kemudian, ketentuan tersebut memiliki pengecualian yang disebutkan dalam Pasal 1317 bahwa *“dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu...”*.

Pasal tersebut mengonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian (kontrak) untuk kepentingan pihak ketiga dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Sementara dalam Pasal 1318 tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

Jika dibandingkan, maka Pasal 1317 mengatur perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan Pasal 1318 mengatur perjanjian untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya, dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Jadi, Pasal 1317 mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 memiliki ruang lingkup yang lebih luas.

## Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*)

Dalam Pasal 1338 KUHP data telah tertulis jelas bahwa persetujuan, kesepakatan, dan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Melalui asas itikad baik, kreditur dan debitur diharapkan dapat melaksanakan kontrak berdasarkan kepercayaan, keyakinan, dan kemauan baik. Asas itikad baik terbagi menjadi dua, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Sementara pada itikad baik mutlak, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

Berbagai putusan Hoge Raad yang erat kaitannya dengan penerapan asas itikad baik dapat diperhatikan dalam beberapa kasusnya. Kasus yang paling menonjol adalah kasus Sarong Arrest dan Mark Arrest yang berkaitan dengan turunnya nilai uang (devaluasi) Jerman setelah Perang Dunia I (Salim H.S, 2004: 11).





**literasi**  
**nusantara**  
REDAKSI





## BAB VIII

### PERIKATAN

#### Sumber Hukum Perikatan

Perikatan (*verbinten*) adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, di mana pihak yang satu (kreditur) berhak atas suatu prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Oleh karena itu, dalam setiap perikatan terdapat “hak” di satu pihak dan “kewajiban” di pihak lain (Riduan Syahreni, 2009: 194). Perikatan dikatakan sebagai hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Lebih lanjut, dikatakan bahwa pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang (Subekti, 1979: 1).

Hukum melindungi hak kreditur karena ada hubungan hukum antara debitur dan kreditur. Semua kontrak yang dibuat secara sah dipastikan dapat ditegakkan secara hukum menurut Pasal 1338 KUHPerdara. Oleh karena itu, apabila salah satu pihak tidak dengan sukarela menerima permintaan kreditur maka pihak yang lain dapat digugat di pengadilan.

Dari uraian di atas maka unsur-unsur suatu perikatan terdiri atas adanya hubungan hukum; kekayaan; pihak-pihak; dan prestasi. Unsur-unsur tersebut penting untuk mengetahui hubungan yang terjadi

dalam masyarakat bahwa hukum “hak” pada satu pihak dan melekatkan “kewajiban” pada pihak yang lainnya. Bila salah satu pihak melanggar hubungan tersebut maka hukum dapat memaksakan supaya hubungan itu dilaksanakan.

Perikatan memiliki sistem terbuka yang diatur dalam Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perikatan (perjanjian) yang berisi apa saja, asalkan saja tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Inilah yang dikenal dengan hukum perikatan sebagai hukum pelengkap (*optional law*) yang artinya pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat janji. Para pihak boleh mengatur sendiri kepentingannya dalam janji yang dibuat.

Dalam Pasal 1233 KUHPerdara telah tertulis bahwa “perikatan, lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang”. Jadi, dapat disimpulkan bahwa perikatan terbagi menjadi dua, yaitu perikatan yang terlahir dari hasil perjanjian antarpihak dan perikatan yang terlahir dari undang-undang.

Persetujuan atau perjanjian adalah peristiwa di mana seorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa inilah timbul hubungan di antara mereka, yang kemudian disebut perikatan. Dengan kata lain, perjanjian itu menertibkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Jadi, hubungan antara perikatan dengan perjanjian bahwa perjanjian akan menghasilkan perikatan. Dapat dikatakan pula bahwa perjanjian adalah sumber perikatan.

Sumber lain dari perikatan adalah undang-undang. Sumber ini dapat dibedakan lagi menjadi undang-undang semata dan undang-undang yang berhubungan dengan akibat perbuatan manusia. Perikatan yang lahir karena undang-undang semata, seperti undang-undang yang meletakkan kewajiban kepada orangtua dan anak untuk memberikan nafkah. Begitu juga antara pemilik pekarangan yang bertetangga, berlaku beberapa hak dan kewajiban yang berdasarkan Pasal 625 yo 626 KUHPerdara. Hak yang diperoleh dari undang-undang disebut hak alimentasi.

Perikatan yang lahir karena akibat perbuatan baik dijumpai dalam Pasal 1354 KUHPerdara yang isinya:

Jika seseorang dengan sukarela tanpa ditugaskan, mewakili urusan orang lain, dengan atau tanpa setahu orang itu, maka ia secara diam-diam mengikatkan dirinya untuk meneruskan serta menyelesaikan urusan itu, hingga orang yang ia wakili kepentingannya dapat mengerjakan sendiri urusan itu. Ia harus membebani diri dengan segala sesuatu yang termasuk urusan itu. Ia juga harus menjalankan segala kewajiban yang harus ia pikul jika ia menerima kekuasaan yang dinyatakan secara tegas.

Perikatan yang dimaksud dalam pasal tersebut dinamakan *zaka-warneming*.

Adapun persyaratan perbuatan melawan hukum, seperti:

1. harus ada perbuatan subjek hukum baik yang bersifat positif atau negatif;
2. perbuatan harus bersifat melawan hukum;
3. harus ada kerugian;
4. harus ada hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan ganti kerugian; dan
5. harus ada kesalahan.

Melawan hukum tidak hanya melakukan pelanggaran terhadap hukum tertulis, tetapi juga hukum tidak tertulis. Situasi berubah dengan kasus Linden-Baum-Cohen (1919) ketika Jaffro Zutphen ditangkap atas pelanggaran ilegal terhadap Pasal 1365 KUHPerduta. Setelah tahun 1919, definisi perilaku buruk termasuk pelanggaran norma sosial dan kesopanan daripada mengancam untuk menyakiti orang lain. Oleh karena itu, perilaku orang lain merugikan individu atau kelompok karena telah disepakati sebelumnya. Kesalahan ini termasuk dalam kategori default. Pasal 1313 KUHPerduta mengatur perjanjian yang mengikat satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih.

Perjanjian antara para pihak (*overeenkomst*) dan perjanjian wasiat (*wilsverklaring*) adalah perbuatan (perjanjian) meskipun dalam KUHPerduta 1313 perjanjian adalah perbuatan seseorang yang mengikatkan diri terhadap orang lain. Dalam hal ini perbuatan atau proses itu sah (*rechtgefol*) karena tidak semua perbuatan mempunyai akibat hukum (*rechtgefol*).



## Macam-Macam Hukum Perikatan

### 1. Perikatan bersyarat (*voorwaardelijk*)

Perikatan bersyarat (*voorwaardelijk vettingen*) merupakan suatu perikatan yang disandarkan pada syarat. Syarat tersebut adalah suatu peristiwa yang belum pasti terjadi, yang ditentukan dengan menanggungkan pelaksanaan perikatan sampai peristiwa itu terjadi atau dengan membatalkan perikatan jika peristiwa itu telah atau belum terjadi (Pasal 1253 KUH Perdata). Dari definisi ini, dapat dibedakan dua perikatan bersyarat.

#### a. Perikatan dengan syarat tangguh

Apabila persyaratan berupa “peristiwa” tersebut terjadi maka perikatan dilaksanakan (Pasal 1263 KUH Perdata).

#### b. Perikatan dengan syarat batal

Dalam hal ini perikatan yang sudah ada akan ditanggungkan apabila “peristiwa” yang dimaksudkan terjadi (Pasal 1265 KUH Perdata).

Perjanjian bersyarat diatur pada *Burgerlijk Wetboek* dalam Buku II Bab I Bagian V Pasal 1253—1267. Pada perikatan bersyarat yang ditanggungkan, perikatan baru berlaku setelah syarat dipenuhi. Jadi, syarat belum terpenuhi maka kreditur tidak memperoleh pemenuhan dan debitur tidak memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasinya. Jika debitur melakukan pemenuhan prestasi akan tetapi syarat belum terpenuhi maka terjadi pembayaran yang tidak terutang dan debitur dapat menuntut pengembalian mengenai risiko pada perikatan bersyarat. Hal tersebut tertuang dalam Pasal 1264 BW bahwa

Jika suatu perikatan tergantung pada suatu syarat yang ditunda, maka barang yang menjadi pokok perikatan tetap menjadi tanggungan debitur, yang hanya wajib menyerahkan barang itu bila syarat dipenuhi. Jika barang tersebut musnah seluruhnya di luar kesalahan debitur, maka baik bagi pihak yang satu maupun pihak yang lain, tidak ada lagi perikatan. Jika barang tersebut merosot harganya di luar kesalahan debitur, maka kreditur dapat memilih: memutuskan perikatan atau menuntut penyerahan barang itu dalam keadaan seperti apa adanya, tanpa pengurangan harga yang telah dijanjikan. Jika harga barang itu merosot karena kesalahan debitur, maka kreditur berhak

memutuskan perikatan atau menuntut penyerahan barang itu dalam keadaan seperti adanya dengan penggantian kerugian.

2. Perikatan dengan ketetapan waktu (*tijdsbepaling*) ketentuan (Pasal 1268—1271 KUH Perdata)

Perikatan dengan ketetapan waktu adalah perikatan yang menunda pelaksanaan atau menentukan waktu berlakunya perikatan. Ketetapan waktu tidak menanggihkan perikatan, tetapi menanggihkan pelaksanaannya. Maksud dari syarat “ketetapan waktu” adalah pelaksanaan perikatan disandarkan pada “waktu yang ditetapkan”. Suatu ketetapan waktu selalu dianggap untuk kepentingan si berutang, kecuali sifat perikatannya sendiri atau keadaan bahwa ketetapan waktu telah dibuat untuk kepentingan si berpiutang. Apa yang harus dibayar pada suatu waktu yang ditetapkan, tidak dapat ditagih sebelum waktu itu tiba.

Jadi, ketepatan waktu berarti pemenuhan janji tergantung waktu. Waktu tertentu masih merupakan peristiwa. Suatu klausa waktu harus selalu dipertimbangkan untuk kepentingan debitur, kecuali jika sifat atau keadaan kontrak menunjukkan bahwa hal itu disediakan untuk kepentingan kreditur. Faktur yang jatuh tempo pada waktu tertentu tidak dapat diklaim sebelum waktu tersebut.

Pembayaran yang dilakukan sebelum batas waktu tidak dapat dikembalikan. Dalam perikatan dengan ketepatan waktu, apa yang harus dibayar pada waktu yang ditentukan tidak dapat ditagih sebelum waktu itu tiba. Akan tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu tiba tidak dapat diminta kembali (Pasal 1269 KUHPerdata). Perikatan semacam ini diatur dalam Buku III Bagian VI *Burgerlijk Wetboek* Pasal 1268—1271. Perikatan dengan ketentuan waktu adalah perikatan yang berlaku atau hapusnya digantungkan pada waktu atau peristiwa tertentu yang akan terjadi dan pasti terjadi.

Kewajiban penyesuaian waktu dapat dikategorikan sebagai berikut:

- a. ketentuan waktu yang menanggihkan; dan
  - b. ketentuan waktu yang menghapuskan.
3. Perikatan yang boleh memilih (Pasal 1272—1277 KUHPerdata)  
Jenis perikatan ini juga disebut perjanjian manasuka sehingga apabila si berutang dibebaskan ketika telah menyerahkan objek perjanjian, ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima



sebagian barang yang satu atau lainnya. Perikatan tetap merupakan perikatan alternatif dengan diberitahukannya pemilihan prestasi. Perikatan alternatif telah menjadi perikatan murni apabila:

- a. jika salah satu barang tidak lagi menjadi objek perikatan (Pasal 1274);
  - b. debitur atau kreditur telah memilih prestasi yang akan dilakukan; dan
  - c. jika salah satu prestasinya tidak mungkin lagi dipenuhi (Pasal 1275)
4. Perikatan tanggung-menanggung (Pasal 1278—1295 KUHPerdara)
- Perikatan tanggung-menanggung adalah keadaan beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berutang berhadapan dengan satu orang yang mengutangkan. Dapat pula sebaliknya, beberapa orang bersama-sama mengutangkan berhadapan dengan satu orang yang berutang. Dalam istilah lain, beberapa orang sama-sama berhak menagih suatu piutang dari satu orang atau beberapa orang yang sama menghadapi satu orang berpiutang atau penagih utang, masing-masing dapat dituntut untuk membayar utang itu seluruhnya. Jadi, dalam perikatan tanggung-menanggung maka seorang debitur dapat berhadapan dengan beberapa kreditur atau seorang kreditur berhadapan dengan beberapa debitur. Apabila kreditur terdiri dari beberapa orang, ini disebut tanggung.

Perikatan yang banyak terjadi dalam praktiknya adalah perikatan tanggung-menanggung pasif yang meliputi wasiat dan ketentuan undang-undang.

- a. Wasiat  
Jika ahli waris telah diberikan tanggung jawab hibah wasiat oleh pewaris secara tanggung-menanggung.
- b. Ketentuan undang-undang  
Dalam hal ini undang-undang menetapkan secara tegas perikatan tanggung-menanggung dalam perjanjian khusus.

Perikatan tanggung-menanggung secara tegas diatur dengan perjanjian khusus.

- a. Persekutuan firma (Pasal 18 KUHD)  
Tiap-tiap sekutu bertanggung jawab secara tanggung-menanggung atas keseluruhan perikatannya.

- b. Barang pinjaman (Pasal 1749 KUHPerdara)  
Beberapa orang yang menerima barang pinjaman juga bertanggung jawab atas barang tersebut terhadap peminjam.
- c. Pemberian kuasa (Pasal 1181 KUHPerdara)  
Penerima kuasa diangkat oleh beberapa orang yang mewakili urusan, yang dalam hal tersebut merupakan urusan bersama.
- d. Jaminan orang (*Borgtoch* 1836 KUHPerdara)  
Beberapa orang yang mengikatkan diri sebagai penanggung untuk seorang debitur dan utang yang sama maka tiap-tiap orang juga terikat dengan seluruh utang.

Perjanjian kewajiban yang melibatkan lebih dari satu kreditur disebut perjanjian kewajiban aktif, sedangkan perjanjian kewajiban yang melibatkan lebih dari satu debitur disebut perjanjian kewajiban pasif.

- 5. Perikatan fakultatif  
Perikatan fakultatif adalah perikatan yang mensyaratkan debitur untuk melakukan prestasi atau prestasi yang lain pula. Hanya ada satu hal dalam perikatan ini yaitu apabila debitur tidak bisa memenuhi prestasi maka dapat mengganti dengan prestasi lain. Misalnya, A berjanji kepada B untuk meminjamkan mobilnya guna melaksanakan penelitian. Akan tetapi si A tidak jadi meminjamkan mobilnya karena rusak maka dia dapat mengganti dengan sejumlah uang transport untuk melaksanakan penelitian. Jadi, perikatan fakultatif adalah perjanjian yang objeknya berupa satu prestasi, di mana debitur dapat menggantikan dengan prestasi lain.
- 6. Perikatan yang dapat dan tidak dapat dibagi (Pasal 1296—1303 KUHPerdara)  
Dalam ketentuan Pasal 1296—1303 KUHPerdara, perikatan dapat atau tidak dapat dibagi adalah sekadar prestasinya, dapat dibagi menurut imbangan, pembagian tidak boleh mengurangi hakikat prestasi itu. Soal dapat atau tidak dapat dibaginya prestasi itu dibawa oleh sifat barang yang bersangkutan di dalamnya, tetapi juga disimpulkan dari maksud perikatan ini. Sifat dapat atau tidak dapat dibagi didasarkan pada:
  - a. sifat benda yang menjadi objek perikatan; dan
  - b. maksud perikatannya, apakah dapat atau tidak dapat dibagi.



Perikatan dapat dibagi atau tidak dapat dibagi bisa jadi apabila salah satu pihak meninggal dunia sehingga akan memunculkan masalah yaitu apakah prestasi dapat dibagi atau tidak antara ahli waris pihak yang meninggal. Hal tersebut bergantung pada benda yang menjadi objek perikatan yang penyerahannya atau pelaksanaannya dapat dibagi atau tidak, baik secara nyata maupun secara perhitungan (Pasal 1296 KUHPerdara).

Akibat hukum perikatan dapat atau tidak dapat dibagi adalah perikatan yang tidak dapat dibagi. Jadi, setiap kreditur berhak menuntut seluruh prestasi kepada setiap debitur dan setiap debitur wajib memenuhi prestasi tersebut. Dengan dipenuhinya prestasi oleh seorang debitur maka dapat membebaskan debitur lainnya dan perikatan menjadi hapus. Pada perikatan yang dapat dibagi, setiap kreditur hanya dapat menuntut prestasi menurut perimbangannya, sedangkan setiap debitur hanya wajib memenuhi prestasi bagiannya menurut perimbangan.

7. Perikatan dengan ancaman hukuman (*strafbeding*) (Pasal 1304—1312 KUHPerdara)

Perikatan dengan ancaman hukuman adalah kondisi pengutang dijadikan jaminan terlaksananya perikatan. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai ganti penggantian kerugian yang diderita oleh si berpiutang karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya perjanjian. Perikatan ini berlaku terhadap debitur yang lalai dalam pemenuhan prestasi yang sudah disepakati. Tujuan ancaman ini adalah agar debitur memberikan kepastian atas pelaksanaan isi perikatan seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Menurut ketentuan Pasal 1304 KUHPerdara, perjanjian hukum adalah perjanjian yang menjadikan seseorang sebagai jaminan pelaksanaan perikatan. Adapun penetapan hukuman dimaksudkan sebagai penggantian biaya (Pasal 1307 KUHPerdara). Ganti kerugian tersebut selalu berupa uang. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa ancaman hukuman berupa ancaman pembayaran denda. Pembayaran denda sebagai ganti kerugian tidak dapat menuntut oleh kreditur apabila debitur tidak berprestasi karena adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

Perikatan dengan ancaman hukuman memiliki dua tujuan, yakni:

- a. untuk mendorong atau menjadi cambuk bagi debitur agar memenuhi kewajibannya; dan
- b. untuk membebaskan kreditur dari pembuktian tentang jumlahnya atau besarnya kerugian yang dideritanya sebab berapa besar kerugian itu harus dibuktikan oleh kreditur.

8. Perikatan wajar

Perikatan wajar bersumber dari undang-undang kesusilaan dan kepatutan (*moral and equity*). Bersumber pada undang-undang, artinya keberadaan perikatan wajar ditentukan oleh undang-undang. Sementara bersumber dari kesusilaan dan kepatutan, artinya keberadaan perikatan wajar karena adanya belas kasihan, rasa kemanusiaan, dan kerelaan hati yang ikhlas dari debitur. Hal ini sesuai dengan sila kedua Pancasila dan Dasar Negara Republik Indonesia.

Contoh perikatan yang berasal dari ketentuan undang-undang adalah sebagai berikut.

- a. Pinjaman yang tidak diminta bunganya  
Jika bunga dibayar, maka pengembalian pinjaman tidak dapat dituntut (Pasal 1766 KUHPerdata).
  - b. Perjudian dan pertaruhan  
Undang-undang tidak memberikan tuntutan hukum atas utang yang terjadi karena perjudian pertaruhan ( Pasal 1788 KUHPerdata).
  - c. Lampau waktu  
Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan hapus karena kedaluwarsa (lampau waktu) dengan lewatnya tenggang waktu tiga puluh hari.
  - d. Kepailitan
9. Perikatan generik dan spesifik

Perikatan generik adalah perikatan yang objeknya ditentukan berdasarkan jenis dan jumlahnya. Sebaliknya perikatan spesifik adalah perikatan yang objeknya dikupas secara terperinci. Keduanya memiliki perbedaan masing-masing.

- a. Berdasarkan segi risiko  
Sejak terjadinya perikatan, barang menjadi tanggungan kreditur pada perikatan spesifik. Jadi, jika benda musnah karena keadaan memaksa, maka debitur bebas dari kewajibannya untuk berprestasi (Pasal 1237 dan 1444 *Burgerlijk Wetboek*).



Adapun risiko pada perikatan generik ditanggung oleh debitur. Jadi, jika barang yang ditentukan menurut jenisnya musnah karena keadaan memaksa, debitur harus menggantinya dengan barang sejenis. Risiko jual beli barang spesifik dan generik diatur dalam Pasal 1460 dan 1461 *Burgerlijk Wetboek*).

b. Tempat pembayaran

Dalam Pasal 1393 BW telah ditentukan bahwa jika dalam persetujuan tidak ditetapkan tempat pembayaran, maka pemenuhan prestasi mengenai barang tertentu harus dilaksanakan di tempat di mana barang tersebut berada sewaktu persetujuan dibuat. Pembayaran mengenai barang-barang generik harus dilakukan di tempat kreditur

10. Perikatan pokok dan *accessoire*

Perikatan pokok adalah perikatan antara debitur dan kreditur yang dapat berdiri sendiri dan memang biasanya berdiri sendiri walaupun tidak tertutup kemungkinan adanya perikatan lain yang ditempelkan pada perikatan pokok tersebut. Misalnya perjanjian peminjaman uang.

Perikatan *accessoir* adalah perikatan antara debitur dan kreditur yang ditempelkan pada perikatan pokok dan yang tanpa perikatan pokok tidak dapat berdiri sendiri. Timbul dan hapusnya bergantung pada adanya dan hapusnya perikatan pokok. Misalnya perjanjian gadai yang dikaitkan dengan utang piutang dan sebagainya.

## Hapusnya Perikatan

Dalam KUHPerdara tidak diatur secara khusus apa yang dimaksud hapusnya/berakhirnya perikatan. Namun diketahui bahwa perikatan yang lahir karena undang-undang atau perjanjian maka berakhirnya pun demikian. Perikatan yang berakhir karena undang-undang, seperti konsignasi, musnahnya barang terutang, dan kedaluwarsa. Sementara perikatan yang berakhir karena perjanjian ialah pembayaran, novasi (pembaruan utang), kompensasi, konfusio (percampuran utang), pembebasan utang, pembatalan, dan berlaku syarat batal.

Berakhirnya perikatan terjadi karena pembayaran, penawaran pembayaran tunai yang diikuti penyimpanan, pembaharuan utang, pelunasan utang, percampuran utang, pembebasan utang, musnahnya

barang yang terutang, pembatalan perjanjian, berlakunya syarat batal, dan lewat waktu. Lebih lanjut, penjelasannya diuraikan sebagaimana di bawah ini.

#### 1. Pembayaran

Pembayaran dalam perikatan ialah pemenuhan prestasi secara sukarela. Jadi, dengan terpenuhinya prestasi maka perikatan berakhir. Adanya pembayaran membuat tujuan perikatan berhasil diadakan. Seseorang yang berwenang melakukan pemenuhan prestasi adalah debitur. Namun dalam Pasal 1382 BW, orang lain juga dapat memenuhi prestasi tersebut. Orang lain yang dimaksud adalah:

- a. mereka yang memiliki kepentingan, seperti yang ikut serta dalam berutang atau seseorang yang menjadi penanggung utang; dan
- b. mereka yang tidak berkepentingan, tetapi bertindak atas nama debitur.

Pengecualian untuk pembayaran pihak ketiga tertuang dalam Pasal 1383 Burgerlijk Wetboek bahwa pemenuhan prestasi tidak boleh dilakukan oleh orang ketiga jika berlawanan dengan kemauan kreditur yang menginginkan debitur membayar secara langsung pemenuhan tersebut. Agar pembayaran yang dilakukan sah, orang yang membayar harus merupakan pemilik atas barang yang dibayarkan dan berwenang untuk mengasingkannya. Meskipun demikian, pembayaran sejumlah uang atau barang yang dipakai habis, tidak dapat diminta kembali dari orang yang dengan itikad baik telah menghabiskan barang yang dibayarkan sekalipun pembayaran itu telah dilakukan oleh orang yang bukan pemilik atau orang yang tidak berwenang mengasingkan barang tersebut (Pasal 1384 KUHPerduta).

Pembayaran harus dilakukan kepada kreditur atau kepada orang yang diberi kuasa oleh kreditur atau yang diberi kuasa oleh hakim atau oleh undang-undang. Pembayaran yang dilakukan kepada orang yang tidak berkuasa menerima pembayaran bagi kreditur adalah sah apabila kreditur menyetujuinya atau nyata-nyata telah mendapat manfaat karenanya (Pasal 1385 KUH Perdata).

Demikian pula pembayaran yang dilakukan dengan itikad baik kepada orang yang memegang surat piutang adalah sah (Pasal 1386 KUHPerduta). Pembayaran yang dilakukan kepada kreditur yang



tidak cakap untuk menerimanya adalah tidak sah, kecuali apabila debitur membuktikan bahwa kreditur benar-benar mendapat manfaat dari pembayaran itu (Pasal 1387 KUH Perdata).

Kreditur tidak boleh dipaksa menerima sebagian pembayaran suatu barang yang lain daripada barang yang diperjanjikan, meskipun barang yang ditawarkan itu sama atau bahkan lebih tinggi harganya (Pasal 1389 KUH Perdata). Sebaliknya, meskipun tidak disebutkan dalam undang-undang, harus dianggap bahwa debitur tidak boleh dipaksa untuk menyerahkan barang yang lain daripada yang diperjanjikan, walaupun barang yang diminta untuk diserahkan sama bahkan kurang harganya.

Selanjutnya, debitur tidak dapat memaksa kreditur untuk menerima pembayaran utangnya, meskipun utang itu dapat dibagi (Pasal 1390 KUH Perdata). Sebaliknya, meskipun tidak disebut dalam undang-undang, kreditur juga tidak dapat memaksa debitur untuk melakukan pembayaran utangnya sebagian demi sebagian, meskipun utangnya itu juga dapat dibagi.

Mengenai tempat pembayaran diatur dalam Pasal 1393 KUHPerdata bahwa pembayaran dilakukan di tempat yang ditetapkan sebelumnya dalam perjanjian. Jika dalam perjanjian tidak ditetapkan, pembayaran mengenai suatu barang tertentu, harus di tempat di mana barang berada sewaktu perjanjian dibuat. Di luar kedua hal tersebut, pembayaran harus dilakukan di tempat tinggal kreditur, selama ia terus-menerus berdiam dalam kabupaten di mana ia berdiam sewaktu perjanjian dibuat dan dalam hal-hal lainnya di tempat tinggal debitur.

Apabila orang melakukan pembayaran seringkali mendapat tanda pembayaran berupa kuitansi maka orang merasa bebas dari penagihan di kemudian hari meskipun kuitansi hanya tanda dari pembayaran, bukan pembayarannya sendiri. Meskipun undang-undang tidak menetapkan, tetapi dapat dianggap sebagai hukum tidak tertulis bahwa debitur yang telah melakukan pembayaran berhak meminta kuitansi kepada kreditur.

Mengenai pembayaran yang dilakukan secara berkala, misalnya sewa rumah, cicilan atau angsuran, bunga uang pinjaman, dan lain sebagainya, Pasal 1394 KUHPerdata telah mencantumkan pengaturan yang memudahkan pihak debitur untuk membuktikan

pembayaran cicilan. Bukti tersebut ditunjukkan dengan tiga lembar kuitansi secara berturut-turut. Kemudian, ia dianggap telah membuktikan cicilan atau angsuran sebelumnya, kecuali kreditur dapat membuktikan sebaliknya.

Kemudian dalam Pasal 1382 KUHPerdara disebutkan tentang kemungkinan pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga. Pembayaran yang dilakukan pihak ketiga kepada kreditur mengakibatkan terjadinya penggantian kedudukan kreditur yang dinamakan sibrogasi. Jadi, setelah pihak ketiga tersebut melakukan pembayaran, lenyaplah hubungan hukum antara debitur dan kreditur lama. Akan tetapi pada saat yang sama terjadilah hubungan hukum antara debitur dengan kreditur baru yang menggantikan kedudukan kreditur lama.

2. Penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan  
Jika pembayaran yang dilakukan debitur kepada kreditur ditolak, maka debitur dapat menawarkan pembayaran uang tunai yang diikuti penyimpanan barang (*consignatie*). Caranya adalah barang atau uang yang akan dibayarkan ditawarkan secara resmi oleh notaris atau juru sita pengadilan disertai dua orang saksi. Kemudian notaris atau juru sita membuat perincian barang-barang atau uang yang akan dibayarkan. Selanjutnya ia datang ke tempat perjanjian pembayaran. Namun apabila tidak ada kesepakatan tempat maka notaris dapat datang ke tempat tinggal kreditur. Lalu, notaris atau juru sita memberitahukan bahwa kedatangannya adalah atas permintaan debitur untuk membayarkan utangnya kepada kreditur. Pembayaran ini dilakukan dengan menyerahkan barang atau uang yang telah dirinci.
3. Pembaharuan utang (novasi)  
Novasi merupakan bentuk perjanjian yang menghapuskan perikatan lama, tetapi pada saat yang bersamaan menimbulkan perikatan baru. Menurut Pasal 1413 KUHPerdara, terdapat tiga macam novasi, yaitu novasi objektif, novasi subjektif pasif, dan novasi subyektif aktif. Novasi objektif dapat terjadi dengan mengganti atau mengubah isi perikatan. Penggantian isi perikatan terjadi jika kewajiban debitur untuk memenuhi prestasi diganti dengan prestasi yang lain.

Novasi subjektif pasif dapat terjadi dengan cara *expromissie*, di mana debitur diganti oleh debitur baru tanpa bantuan debitur



lama. Menurut Pasal 1414 KUHPerdara, novasi hanya dapat terjadi antara orang-orang yang cakap untuk membuat perikatan. Jadi, novasi yang dilakukan oleh orang yang tidak cakap untuk membuat perikatan dapat dibatalkan. Selanjutnya, Pasal 1415 BW menentukan kehendak untuk mengadakan novasi harus tegas. Oleh karena itu, pembaharuan utang (novasi) pada hakikatnya merupakan perikatan baru yang menggantikan perikatan lama. Segala sesuatu yang mengikuti perikataan lama (seperti hak-hak istimewa, hipotik dan gadai) tidak ikut beralih kepada perikatan baru, kecuali jika diperjanjikan hak-hak istimewa, hipotik, dan gadai yang menjadi jaminan dari perikatan lama tidak hapus, tetapi ikut berpindah pada perikatan baru.

Perbedaan novasi subjektif aktif dengan subrogasi, yakni a) novasi hanya dapat terjadi dengan persetujuan dari kreditur yang bersangkutan, sedangkan subrogasi juga dapat terjadi menurut undang-undang; b) subrogasi yang didasarkan perjanjian harus dilakukan secara tegas (*uitdrukkelijk*), sedangkan bagi novasi cukup apabila maksud pada pihak dapat terang disimpulkan dari perbuatan mereka (Pasal 1415 KUHPerdara); dan c) pada subrogasi, semua hak istimewa dan hipotik dari perikatan lama selalu berpindah kepada kreditur baru, sedangkan pada novasi tidak tentu.

Adapun perbedaan antara novasi subjektif aktif dengan *cessie* adalah sebagai berikut.

- a. *Cessie* memerlukan surat otentik atau di bawah tangan, sedangkan novasi dapat terjadi dengan kesimpulan perbuatan.
  - b. Novasi memerlukan turut sertanya debitur dalam menentukannya, sedangkan pada *cessie* cukup suatu pemberitahuan kepada debitur.
  - c. Pada *cessie* semua hak-hak istimewa dan hipotik berpindah kepada kreditur baru, sedangkan pada novasi tidak tentu.
4. Pelunasan utang
- Penghapusan atau pelunasan utang merupakan cara untuk membatalkan kontrak antara dua orang yang timbul sebagai akibat dari situasi pengampunan utang. Utang diselesaikan dengan undang-undang tanpa sepengetahuan yang bersangkutan dan dua utang diselesaikan sekaligus.

Agar kedua utang dapat diperjumpakan, menurut Pasal 1427 KUHPerdara harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut.

- a. Kedua utang harus sama-sama mengenai uang atau barang yang dapat dihabiskan dari jenis dan kualitas yang sama.
- b. Kedua utang seketika dapat ditetapkan besarnya atau jumlahnya dan seketika dapat ditagih. Jika yang satu dapat ditagih sekarang, sedangkan yang lain baru dapat ditagih satu bulan yang akan datang sehingga kedua barang itu tidak dapat diperjumpakan.

Menurut Pasal 1429 KUHPerdata perjumpaan utang terjadi dengan tidak dibedakan dari sumber utang piutang antara kedua belah pihak itu dilahirkan, kecuali:

- c. apabila dituntutnya pengembalian suatu barang yang secara berlawanan dengan hukum dirampas dari pemiliknya;
  - d. apabila dituntut pengembalian barang sesuatu yang dititipkan atau dipinjamkan; dan
  - e. terhadap suatu utang yang bersumber pada tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tidak dapat disita.
5. Percampuran utang
- Percampuran utang terjadi karena kedudukan kreditur dan debitur bersatu pada satu orang. Misalnya, kreditur meninggal dunia, sedangkan debitur merupakan satu-satunya ahli waris atau debitur kawin dengan kreditur dalam persatuan harta perkawinan. Hapusnya perikatan karena percampuran utang ini adalah demi hukum, artinya secara otomatis (Pasal 1436 KUHPerdata).

Selanjutnya, dalam Pasal 1437 KUHPerdata disebutkan bahwa percampuran utang pada diri debitur berlaku juga untuk keuntungan penanggung utang. Sebaliknya, percampuran yang terjadi pada diri penanggung utang (*borg*) tidak menghapuskan utang pokok. Percampuran utang yang terjadi pada salah seorang dari orang-orang yang berutang secara tanggung-menanggung, tidak berlaku untuk kepentingan orang lain yang terutang secara tanggung-menanggung sehingga melebihi bagiannya dalam utang yang ia sendiri menjadi terutang.

6. Pembebasan utang
- Pembebasan utang merupakan perbuatan hukum bahwa kreditur melepaskan haknya untuk menagih piutangnya kepada debitur. Undang-undang tidak mengatur bagaimana terjadi pembebasan



utang sehingga menimbulkan persoalan, apakah pembebasan utang terjadi dengan perbuatan hukum sepihak atau timbal balik.

Pengembalian tanda piutang asli secara sukarela oleh kreditur kepada debitur merupakan bukti pembebasan utangnya dan orang lain yang turut secara tanggung-menanggung (Pasal 1439 KUHPerdara). Namun, pengembalian barang yang digadaikan tidak cukup dijadikan persangkaan tentang pembebasan utangnya (Pasal 1441 KUHPerdara). Hal ini juga sesuai dengan sistem KUHPerdara yang mengatur dan menganggap perjanjian gadai hanya sebagai *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Pasal 1442 KUHPerdara menentukan bahwa:

- a. pembebasan utang yang diberikan kepada debitur utama akan membebaskan para penanggungnya;
  - b. pembebasan utang yang diberikan kepada penanggung utang tidak membebaskan debitur utama; dan
  - c. pembebasan utang yang diberikan kepada salah seorang penanggung utang, tidak membebaskan penanggung utang yang lain.
7. Musnahnya barang yang terutang
- Apabila barang tertentu yang menjadi objek perjanjian musnah (hilang) dan tidak lagi dapat diperdagangkan sehingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada atau tidak maka perikatan menjadi hapus. Namun, syarat musnah atau hilangnya barang tersebut bukan karena kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Bahkan, sekalipun debitur lalai menyerahkan barang tersebut, misalnya terlambat, perikatan juga menjadi hapus jika debitur dapat membuktikan bahwa musnahnya barang itu disebabkan suatu kejadian yang merupakan kejadian memaksa dan barang tersebut akan mengalami nasib yang sama meskipun sudah berada di tangan kreditur (Pasal 1444 KUHPerdara). Dengan terjadinya peristiwa-peristiwa tersebut sehingga musnahnya barang tersebut maka debitur dibebaskan dari kewajiban memenuhi prestasi terhadap kreditur. Akan tetapi, apabila debitur mempunyai hak-hak atau tuntutan-tuntutan ganti rugi mengenai musnahnya barang tersebut (misalnya uang asuransi), debitur diwajibkan memberikan hak-hak dan tuntutan-tuntutan tersebut kepada kreditur.

## 8. Pembatalan perjanjian

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif adalah yang tidak memiliki kesepakatan atau kecakapan di antara mereka yang membuat perjanjian. Dalam hal ini, dapat dilakukan pembatalan perjanjian. Permintaan pembatalan dilakukan oleh orangtua atau wali dari pihak yang tidak cakap atau pihak yang menyatakan kesepakatan karena paksaan, kekhilafan, penipuan.

Adapun permintaan pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. secara aktif menuntut pembatalan perjanjian di muka hakim; dan
- b. secara pasif yaitu sampai digugat di muka hakim untuk memenuhi perjanjian itu dan pada saat itulah baru mengajukan keberatan persyaratan perjanjian itu.

Untuk mengajukan tuntutan pembatalan perjanjian secara aktif maka diberikan batas waktu selama lima tahun, yang mulai berlaku (Pasal 1454 KUHPerdara):

- a. dalam halnya kebelumdewasaan sejak hari kedewasaan;
- b. dalam halnya pengampunan sejak hari pencabutan pengampunan; dan
- c. dalam halnya kekhilafan atau penipuan, sejak hari diketahuinya kekhilafan atau penipuan itu.

Sementara pembatalan secara pasif, tidak diberikan batas waktu. Dalam hubungan ini, perlu diingat bahwa kreditur dapat menuntut pembatalan perjanjian bilamana debitur melakukan wanprestasi (Pasal 1266 KUHPerdara). Apabila suatu perjanjian dibatalkan, akibat yang akan timbul dari perjanjian adalah dikembalikan kepada keadaan semula (Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara). Pihak yang menuntut pembatalan dapat pula menuntut ganti rugi.

## 9. Berlakunya syarat batal

Perikatan bersyarat adalah perikatan yang lahirnya maupun berakhirnya (batalnya) digantungkan pada suatu peristiwa yang belum dan tidak akan terjadi. Apabila suatu perikatan yang lahirnya digantungkan kepada terjadinya peristiwa maka dinamakan perikatan dengan syarat tanggung. Sementara apabila suatu perikatan yang sudah ada dan berakhirnya digantungkan pada peristiwa itu maka perikatan dinamakan perikatan dengan syarat batal.



Dalam Pasal 1265 BW disebutkan bahwa apabila syarat batal dipenuhi maka dapat menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali ke keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian. Dengan begitu syarat batal tersebut mewajibkan para pihak untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan sebagai yang membatalkan perikatan telah terjadi.

10. Lewat waktu

Dalam Pasal 1946 KUHPerdara disebutkan bahwa lewat waktu adalah *“suatu sarana hukum untuk memperoleh sesuatu atau suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang”*. Tanggal ketika sesuatu dalam kepemilikan disebut periode kepemilikan, sedangkan tanggal ketika kontrak (atau klaim) berakhir disebut tanggal jatuh tempo.

Kemudian dalam Pasal 1967 KUHPerdara diinformasikan bahwa setelah lewat waktu 30 tahun segala proses peradilan materiil atau pribadi batal demi hukum jika tidak ada bukti yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan dalam jangka waktu yang ditentukan. Setelah kurun waktu tersebut, apabila perjanjian hukum diakhiri perjanjian bebas (*natuurlijke vietnings*) maka dapat diisi oleh debitur tetapi tidak dapat digugat oleh kreditur melalui pengadilan.

REDAKSI



## BAB IX

### PERANCANGAN KONTRAK

#### Konsep Dasar Perancangan Kontrak

Kontrak berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuat kontrak. Oleh karena itu, untuk membuat kontrak diperlukan ketelitian dan kecermatan dari para pihak, baik dari kreditur, debitur, maupun investor yang bersangkutan. Hal-hal yang wajib diperhatikan para pihak yang akan mengadakan dan membuat kontrak adalah kewenangan hukum para pihak, perpajakan, alas hak yang sah, masalah keagrariaan, pilihan hukum, penyelesaian sengketa, pengakhiran kontrak, dan bentuk perjanjian standar (Hutagalung, 1993).

1. Kemampuan para pihak

Kemampuan para pihak mengacu pada kemampuan dan kapasitas para pihak untuk mengadakan sebuah kontrak. Secara hukum, telah ditentukan bahwa seseorang yang berwenang dan cakap melakukan perbuatan hukum harus cukup umur (paling tidak, berusia 21 tahun) atau sudah menikah. Jadi, seseorang yang tidak dapat membuat kontrak adalah anak di bawah umur, seseorang di bawah pengampuan, dan istri. Namun, di zaman ini, istri pada akhirnya memperoleh hak melakukan perbuatan hukum. Ketentuan tersebut disahkan dalam SEMA No. 3 Tahun 1963 dan Pasal 31 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

## 2. Perpajakan

Dalam banyak kasus, kontraktor memilih menyusun kontrak untuk meminimalkan pajak karena transaksi bisnis adalah transaksi kena pajak. Menandatangani kontrak awal berarti pengacara harus memberikan layanan yang memuaskan klien. Akan tetapi, dalam hal memperkecil pengenaan pajak, bukan tidak mungkin rumusan kontrak menjadi lain dari maksud para pihak yang sesungguhnya. Bahkan pengacara harus menghindarinya. Oleh karena itu, pengacara yang menyusun kontrak harus memahami masalah pajak dan bekerja sama dengan penasihat pajak jika memungkinkan.

## 3. Alas hak yang sah

Khusus dalam akad jual beli, calon pembeli harus mengetahui atau menemukan bahwa penjual mempunyai hak yang sah atas barang yang dijual. Menurut ketentuan Pasal 1977 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak yang menguasai barang bergerak yang tidak berupa bunga atau piutang yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dianggap sebagai pemilik sepenuhnya. Namun dalam hal ini berlaku prinsip pengembalian. Dengan kata lain, jika barang tersebut hilang atau diambil, maka pemilik barang berhak untuk meminta pengembalian barang tersebut. Pada kondisi demikian, pembeli yang beritikad baik akan tetap melindungi yaitu meminta ganti rugi atas harga pembelian barang tersebut.

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

## 4. Masalah keagrariaan

Penyusun kontrak harus memahami semua masalah hukum agraria yang relevan. Namun dalam banyak hal, para pihak cenderung tidak memahami masalah-masalah keagrariaan. Jadi pengacara harus mengungkapkan fakta perihal agraria kepada klien.

## 5. Pilihan hukum

Pilihan hukum mengacu pada penetapan hukum yang akan digunakan sebagai dasar pembuatan kontrak.

6. Penyelesaian sengketa  
Perjanjian tidak selalu dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, setiap kontrak harus memuat ketentuan penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan atau kegagalan di salah satu pihak. Sengketa dapat diselesaikan melalui arbitrase damai atau pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan perlu mengingat hukum acara perdata, khususnya mengenai kompetensi dan yurisdiksi pengadilan negeri tersebut.
7. Berakhirnya kontrak  
Untuk mengakhiri kontrak dalam persetujuan timbal balik maka tiap-tiap pihak harus memiliki putusan pengadilan yang memiliki yurisdiksi atas kontrak tersebut. Hal ini tertuang dalam Pasal 1266 KUHPerdata. Tujuan adanya putusan pengadilan adalah untuk melindungi pihak-pihak yang lemah.

## Bentuk Standar Kontrak

Standar kontrak merupakan perjanjian yang telah ditentukan dan telah dituangkan dalam bentuk formulir. Kontrak telah ditentukan secara sepihak oleh salah satu pihak, terutama pihak ekonomi kuat terhadap ekonomi lemah. Hondius mengemukakan bahwa syarat-syarat baku adalah “*syarat-syarat konsep tertulis yang dimuat dalam beberapa perjanjian yang masih akan dibuat, yang jumlahnya tidak tentu, tanpa membicarakan isinya lebih dahulu*” (Sudikno Mertokusumo, 1995: 2). Menurutnya, inti dari kontrak baku adalah isi kontrak tidak dibicarakan dengan pihak lain dan pihak lain harus menerima atau menolak isi kontrak.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan bahwa standar kontrak merupakan perjanjian yang telah dibakukan. Ciri-ciri perjanjian baku adalah:

1. isinya ditetapkan secara sepihak oleh mereka yang posisi ekonominya kuat;
2. masyarakat (debitur) tidak ikut menentukan isi perjanjian;
3. terdorong oleh kebutuhan sehingga debitur terpaksa menerima perjanjian;
4. bentuk tertentu (tertulis); dan
5. dipersiapkan secara massal serta kolektif.



Jadi, dapat dipahami bahwa isi kontrak baku berada di bawah kendali pihak yang berkontrak yakni pihak yang ekonominya kuat dan pihak yang diminta menerima atau menolak isi kontrak. Apabila debitur menerima isi perjanjian maka ia akan menandatangani perjanjian. Namun, apabila ia menolak maka perjanjian dianggap tidak terjadi karena debitur tidak menandatangani perjanjian.

Biasanya, isi perjanjian baru dipersoalkan debitur saat tidak mampu melaksanakan prestasinya karena kreditur tidak hanya membebani debitur dengan membayar biaya pokok disertai bunga, tetapi juga membayar denda keterlambatan atas bunga sebesar 50% dari besarnya bunga yang dibayar setiap bulannya. Jadi, utang yang harus dibayar debitur sangat tinggi. Penerapan denda keterlambatan pada dasarnya telah diatur secara jelas dan rinci dalam kontrak. Dengan demikian tidak ada alasan bagi debitur untuk menolak pemenuhan denda keterlambatan tersebut.

## Jenis-Jenis Standar Kontrak

Secara kuantitatif, jumlah standar kontrak yang hidup dan berkembang dalam masyarakat sangatlah banyak karena setiap perusahaan atau organisasi baik perbankan maupun nonperbankan selalu menetapkan standar untuk keberhasilan manajemen. Hal ini dirancang untuk membuat transfer legal lebih mudah dan cepat. Menurut Hondius, akhir-akhir ini ada beberapa syarat baku di perusahaan dalam semua bidang yang menerapkan kontrak. Perjanjian yang biasanya dibuat atas dasar syarat-syarat baku, di antaranya perjanjian kerja (perjanjian kerja kolektif), perbankan (syarat-syarat umum perbankan), pembangunan (syarat-syarat seragam administratif untuk pelaksanaan pekerjaan), perdagangan eceran, sektor pemberian jasa, sewa upah (*erpacht*), dagang, dan perniagaan, perusahaan pelabuhan, sewa-menyewa, beli sewa, hipotik, pemberian kredit, pertanian, urusan makelar, praktik notaris dan praktik hukum lainnya, perusahaan-perusahaan umum, penyewaan urusan pers, perusahaan angkutan (syarat-syarat umum angkutan, syarat-syarat umum ekspedisi Belanda), penerbitan, dan urusan asuransi (Sudikno Mertokusumo, 1995: 3—4).

Mariam Darus Badruzaman membagi jenis perjanjian baku menjadi empat sebagaimana di bawah ini.

1. Perjanjian baku sepihak  
Suatu perjanjian yang perkaranya ditentukan oleh pihak yang kuat dalam perjanjian itu. Di sini pihak yang lebih kuat adalah kreditur yang memiliki lebih dari satu debitur.
2. Perjanjian baku timbal balik  
Kontrak baku yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak seperti kontrak baku antara pemberi kerja (kreditur) dan karyawan. Biasanya kedua belah pihak terikat oleh organisasi misalnya dalam perjanjian bersama.
3. Perjanjian standar pemerintah  
Isi yang ditetapkan oleh pemerintah untuk tindakan hukum tertentu seperti kontrak formal dalam perjanjian kepemilikan tanah.
4. Perjanjian baku yang ditentukan di lingkungan notaris atau advokat  
adalah perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat yang meminta bantuan notaris atau advokat. Di perpustakaan Belanda, jenis keempat ini disebut *contract model*.

Maryam Darus Badruzaman tidak secara tegas menyebutkan akad baku yang digunakan dalam dunia perbankan, tetapi ia hanya memberitahukan bahwa akad baku ditandatangani oleh pihak yang kuat secara finansial untuk debitur yang lemah secara finansial. Pihak keuangan yang kuat dapat dipahami sebagai lembaga perbankan yang memberikan pinjaman kepada para peminjam.<sup>1</sup>

## **Memorandum of Understanding (MoU)**

MoU berasal dari kata “memorandum” dan “understanding”. *Memorandum is a brief written statement outlining the terms of agreement or transaction*—sebuah ringkasan pernyataan tertulis yang menguraikan persyaratan perjanjian atau transaksi. *Understanding* adalah sebuah perjanjian yang berisi pernyataan persetujuan tidak langsung atas perjanjian lainnya atau pengikatan kontrak yang sah atas 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. Erman Rajagukguk memaknai *memorandum of understanding* sebagai dokumen yang memuat saling pengertian dan



pemahaman para pihak sebelum dituangkan dalam perjanjian formal yang mengikat kedua belah pihak. Jadi, MoU dapat diartikan sebagai perjanjian pendahuluan yang harus diikuti dan ditambah dengan perjanjian-perjanjian lain dalam ketentuan-ketentuan tertentu. Atas definisi tersebut disimpulkan bahwa unsur-unsur MoU, antara lain

1. merupakan perjanjian pendahuluan;
2. muatan materi berisikan hal-hal pokok; dan
3. muatan materi akan dituangkan dalam suatu perjanjian atau kontrak.

MoU adalah perjanjian yang dibuat oleh dua pihak yang berkepentingan dalam suatu nota kesepahaman. Berdasarkan Pasal 1338 BW, setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, jika MoU telah dibuat dengan 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 yang terlibat harus melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana klausula-klausula dalam MoU tersebut.

Penggunaan istilah MoU harus dibedakan dari segi teoretis dan praktis. Secara teoretis, dokumen MoU bukan merupakan dokumen yang mengikat para pihak dan mengikat secara hukum serta 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.

Nota kesepahaman atau MoU secara tidak langsung menandakan bahwa kedua pihak secara prinsip telah memahami dan akan melakukan sesuatu untuk tujuan tertentu sesuai isi MoU. 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 antarpihak sehingga tercipta hak dan kewajiban serta sanksi bagi pihak yang mengingkari atau lalai melaksanakan perjanjian. Selain itu, persetujuan yang disepakati para pihak, baik dalam MoU maupun perjanjian harus dijalankan dengan itikad baik dan tanpa paksaan dari salah satu pihak. Apabila syarat

tersebut tidak dipenuhi atau dilanggar oleh salah satu pihak maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

Nota kesepahaman atau *memorandum of understanding* berlaku sebagai berikut.

1. Nota kesepahaman di antara badan hukum tentang kerja sama dalam berbagai aspek kehidupan nasional dan internasional untuk jangka waktu tertentu.
2. MoU merupakan dasar untuk menyusun kontrak-kontrak masa depan yang memuat hasil kesepakatan tertulis dan lisan antara para pihak.
3. Memorandum hanya memuat pokok-pokok perjanjian, termasuk amandemen selanjutnya dan ketentuan yang lebih spesifik.
4. Nota kesepahaman adalah dokumen yang dipahami oleh kedua belah pihak sebelum mengadakan kontrak. Isi nota kesepahaman harus diintegrasikan ke dalam kontrak agar mengikat dan harus memuat ketentuan tentang hukuman atas ketidakpatuhan dan pilihan pengadilan.

Ketentuan yang mengatur tentang kesepakatan telah dituangkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya konsensus para pihak. Di samping itu, yang dapat dijadikan dasar hukum pembuatan *memorandum of understanding* adalah Pasal 1338 KUHPerdara. Adapun asas yang dapat dianut adalah asas kebebasan berkontrak. Asas ini amat penting dalam pembuatan MoU sebab memperkenankan para pihak, baik badan hukum maupun individu untuk melakukan atau membuat kesepakatan sesuai keinginannya.

Pada dasarnya, setiap MoU yang ditandatangani kedua belah pihak harus memiliki tujuan. Dalam hal ini, Munir Fawadi menjelaskan bahwa tujuan MoU adalah sebagai berikut.

1. MoU dibuat untuk menghindari pembatalan perjanjian di kemudian hari.
2. MoU dibuat untuk melaksanakan perjanjian bahwa sebelum kontrak ditandatangani, tidak ada kesepakatan yang mengikat.
3. MoU sebagai dokumen pengantar bagi pihak yang masih memiliki keraguan.
4. MoU disusun dan ditandatangani oleh eksekutif puncak perusahaan sehingga merupakan kesepakatan terperinci yang hanya dapat



dinegosiasikan oleh karyawan tingkat rendah dengan keterampilan teknis.

Menurut Munir Fuady, ciri-ciri *memorandum of understanding* adalah:

1. isinya ringkas, biasanya hanya dituangkan dalam satu lembar halaman;
2. berisikan hal-hal pokok;
3. bersifat pendahuluan yang akan diikuti oleh perjanjian lain yang lebih rinci;
4. memiliki jangka waktu tertentu (misalnya satu bulan, enam bulan atau setahun) dan apabila dalam jangka waktu yang ditentukan tidak ditindaklanjuti dengan perjanjian yang lebih rinci maka perjanjian tersebut batal, kecuali diperpanjang oleh para pihak;
5. biasanya dibuat dalam bentuk perjanjian di bawah tangan; dan
6. biasanya tidak ada kewajiban yang bersifat memaksa kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian yang lebih detail setelah penandatanganan MoU.

Lebih lanjut, ciri-ciri lain dari MoU juga dikemukakan oleh William F. Jox Jr bahwa:

1. bentuk MoU dan isinya terbatas;
2. MoU digunakan untuk mengikat pihak lain terhadap berbagai persoalan sekaligus untuk menemukan dan mempelajari beberapa persoalan yang bersangkutan;
3. MoU bersifat sementara dengan batas waktu tertentu;
4. MoU digunakan sebagai dasar untuk mendatangkan keuntungan selama tercapainya kesepakatan;
5. MoU menghindari timbulnya tanggung jawab dan ganti rugi; serta
6. MoU sebagai dasar untuk membuat perjanjian berbagai pihak, seperti kreditur, investor, pemerintah, pemegang saham, dan lainnya.

*Memorandum of understanding* yang dibuat para pihak akan melahirkan hak dan kewajiban dan secara norma hukum menjadi ketentuan yang melahirkan sanksi moral. Dalam hal ini, Munir Fuady mengemukakan dua pandangan yang membahas kekuatan hukum MoU, yaitu sebagai *gentlemen agreement* dan *agreementis agreement* (Endang Mintorowati, 1999: 26). MoU sebagai *gentlemen agreement* berarti MoU mengikat hanya sebatas ikatan moral. Sebagai kontrak ringan, MOU

tidak mengikat secara hukum dan pihak yang melanggar tidak dapat digugat di pengadilan. Meskipun MOU dirumuskan dalam bentuk yang paling kuat seperti dokumen yang diaktakan, kekuatan mengikat MOU sebagai *soft contract* pada umumnya tidak setara dengan kontrak.

MoU sebagai *agreementis agreement* berarti apabila suatu perjanjian sudah dibuat, apapun bentuknya, baik lisan maupun tertulis, pendek maupun panjang, lengkap maupun hanya mengatur hal-hal pokok, tetap merupakan kontrak yang memiliki kekuatan hukum mengikat selayaknya suatu kontrak. Dalam hal ini seluruh ketentuan pasal-pasal tentang hukum kontrak sudah bisa diterapkan terhadap MoU. Apabila perjanjian hanya mengatur hal-hal yang bersifat pokok maka mengikatnya hanya terhadap hal-hal pokok tersebut.

Kemudian apabila salah satu pihak melanggar MOU kontrak maka pihak lain dapat mengajukan tuntutan atas dugaan pelanggaran kontrak. Pelanggaran adalah kegagalan untuk melakukan karena kesalahan yang disengaja atau terlambat dari salah satu pihak. Perilaku dapat ditetapkan sebagai pelanggaran apabila tidak melaksanakan prestasi sama sekali, melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat atau terlambat, dan melaksanakan sesuatu yang dilarang dalam kontrak.

Selanjutnya, apabila salah satu pihak memutuskan kontrak dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, korban tidak dapat menggugat jika kontrak tidak mempunyai kekuatan hukum. Namun orang yang dirugikan cenderung menuntut sebagai akibat dari pelanggaran hukum. Perbuatan merugikan itu harus dibuktikan dari unsur-unsur pidananya. Pihak yang melanggar MOU dapat menuntut ganti rugi jika tindakan tersebut dianggap ilegal. Kompensasi gugatan melibatkan tiga masalah hukum, yakni biaya yang telah dikeluarkan, kerugian yang diderita, dan keuntungan yang mungkin akan diperoleh.





**literasi**  
**nusantara**  
REDAKSI





## BAB X

### PENYELESAIAN SENGKETA DALAM KONTRAK

Pada dasarnya kontrak yang dibuat para pihak harus bersifat sukarela atau dengan itikad baik. Namun hingga saat ini seringkali terjadi pelanggaran kontrak yang menimbulkan sengketa. Dalam hal ini, sengketa dapat diselesaikan melalui dua pola, yakni *the binding adjudicative procedure* dan *the nonbinding adjudicative procedure*.

*The binding adjudicative procedure* adalah tata cara penyelesaian sengketa yang pemutusan perkaranya hakim mengikat para pihak. Bentuk penyelesaian sengketa dibagi menjadi empat, yakni litigasi, arbitrase, mediasi-arbitrase, dan hakim partikelir.

*The nonbinding adjudicative procedure* adalah proses penyelesaian sengketa yang tidak membatasi para pihak untuk menunjuk seorang hakim atau orang untuk memutus suatu perkara. Oleh karena itu resolusi konflik dibagi menjadi enam kategori, yakni konsiliasi, mediasi, *mini-trial*, *summary jury trial*, *neutral expert fact-finding*, dan *early expert neutral evaluation* (Rudjiono, 1996: 3).

Kedua pola penyelesaian sengketa tersebut memiliki perbedaan yang terletak pada kekuatan mengikat diri dari putusan yang dihasilkan oleh institusi. Dalam *the binding adjudicative procedure*, putusan yang dihasilkan oleh institusi yang memutuskan perkara adalah mengikat para pihak. Sementara dalam *the nonbinding adjudicative procedure*, putusan yang dihasilkan tidak mengikat para pihak.

## Litigasi

Litigasi merupakan proses gugatan suatu sengketa diritualisasikan menggantikan sengketa sesungguhnya yaitu para pihak dengan memberikan kepada seorang pengambil keputusan dua pilihan yang bertentangan. Sistem litigasi mempunyai keuntungan dan kekurangan dalam penyelesaian sengketa. Keuntungan litigasi adalah:

1. dalam peristiwa yang menangkan setidaknya beberapa keputusan partai dapat menjamin perdamaian masyarakat tanpa dampak kekerasan;
2. litigasi baik untuk menemukan kekurangan dan masalah yang saling bertentangan;
3. litigasi memberikan standar peradilan yang merata dan memberikan kesempatan yang memadai kepada para pihak untuk didengar sebelum keputusan dibuat;
4. litigasi membawa nilai-nilai masyarakat untuk penyelesaian sengketa pribadi;
5. dalam sistem litigasi para hakim menerapkan nilai-nilai masyarakat yang terkandung dalam hukum untuk menyelesaikan sengketa.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa hukum acara tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi juga memberikan suatu bentuk ketertiban umum yang tersurat maupun tersirat.

Sementara kekurangan litigasi adalah:

1. membahayakan orang lain;
2. mengharuskan pembelian barang yang berpotensi meningkatkan kinerja (aklvokasi);
3. litigasi membantu pembuat keputusan untuk mengambil keputusan yang ekstrim dan marjinal dengan meningkatkan semua aspek pengambilan keputusan dalam situasi apapun, baik substantif maupun prosedural;
4. meningkatkan penghasilan karena seseorang bekerja lebih lama;
5. kasus dibangun di atas fakta yang terbukti dan para pihak tidak selalu dapat mengungkapkan keprihatinan mereka yang tulus; dan
6. litigasi tidak berusaha memperbaiki atau memulihkan hubungan para pihak yang berselisih.

Namun sengketa multisenter yang melibatkan banyak pihak dan pengadilan tidak cocok jika diselesaikan dengan cara litigasi. Hal ini

karena hakim atau pembuat keputusan lainnya melibatkan pengurangan argumen dan kasus seminimal mungkin sehingga keputusan lebih mudah diambil.

## Arbitrase

Arbitrase dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Pasal 1 ayat 1 adalah “*cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa*”. Perjanjian arbitrase merupakan suatu kesepakatan dalam perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa. Perjanjian ini juga dibuat sesudah timbulnya sengketa.

Pada mulanya ketentuan tentang arbitrase diatur di dalam RV dan HIR. RV atau *Burgerlijke Reglement op de Rechtsvoerding* adalah suatu ketentuan yang mengatur tata cara beracara yang diberlakukan bagi golongan Eropa dan dipersamakan dengan itu. Ketentuan tentang arbitrase di dalam RV diatur dalam Pasal 615 sampai dengan 651. Namun saat ini, ketentuan RV tidak berlaku lagi sebab telah digantikan dengan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa yang terdiri atas 11 BAB dan 82 pasal.

Lembaga arbitrase dibagi menjadi dua macam, yaitu arbitrase *ad hoc* dan arbitrase institusional. Arbitrase *ad hoc* atau volunter adalah arbitrase yang ditujukan untuk kasus tertentu dengan satu kali penunjukan. Sementara arbitrase institusional (*institutional arbitration*) adalah lembaga atau badan arbitrase yang bersifat permanen (Pasal 1 ayat 2 Konvensi New York, 1958). Arbitrase institusional dibagi menjadi dua, yaitu arbitrase nasional dan internasional. Dikatakan bersifat nasional karena pendiriannya hanya untuk kepentingan bangsa dari negara yang bersangkutan. Contoh arbitrase nasional di Indonesia ialah Bani (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) dan Bami (Badan Arbitrase Muamalat Indonesia). Sementara arbitrase internasional merupakan pusat penyelesaian persengketaan di antara berbagai pihak yang berbeda kewarganegaraannya. Contoh arbitrase internasional ialah:

1. International Court of Arbitration (ICC);
2. London Court of International Arbitration;



3. Arbitration Institute of the Stockholm Chamber of Commerce (SCC);
4. American Arbitration Association;
5. International Center for Settlement of Investment Disputes (ICSID); dan
6. United Nations Commission on International Trade (UNCINTRAL).

Lembaga arbitrase melakukan semua pemeriksaan sengketa secara tertutup (Pasal 27 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999). Oleh karena itu, kerahasiaan pihak-pihak yang bersengketa senantiasa terjaga. Para arbiter juga terikat ketentuan untuk tidak memberitahukan materi sengketa tanpa seizin seluruh pihak yang bersengketa. Namun, pada dasarnya asas tersebut bertolak belakang dengan praktik pengadilan karena dalam keputusan pengadilan berlaku asas terbuka untuk umum. Artinya setiap putusan pengadilan harus dalam sidang terbuka. Apabila para pihak, baik pihak arbiter maupun pihak bersengketa melanggar ketentuan maka mereka dianggap melampaui hukum sehingga dapat dituntut pertanggungjawaban secara hukum.

Dalam hal biaya arbitrase maka akan ditentukan oleh arbiter. Menurut Pasal 76 Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 ayat 2, biaya arbitrase meliputi "*honorarium arbiter, biaya perjalanan dan biaya lainnya yang dikeluarkan oleh arbiter, biaya saksi dan atau saksi ahli yang diperlukan dalam pemeriksaan sengketa, dan biaya administrasi*".

REDAKSI

### Hakim Partikelir (*Private Judges*)

Pemeriksaan isu-isu tertentu atau keseluruhan sengketa di depan hakim partikelir, wasit, atau magister harus dengan suatu penunjukan atas dasar persetujuan para pihak. Hakim partikelir atau wasit mendengar serta menentukan sebagian atau seluruh isu dalam suatu gugatan perdata. Setelah persidangan secara partikelir, wasit atau hakim partikelir akan menyerahkan fakta dan kesimpulan hukumnya secara tertulis kepada pengadilan yang menunjuknya. Bukti dan kesimpulan tersebut kemudian mewakili pertimbangan atau putusan dari pengadilan yang ditunjuk, yang tidak sama dengan putusan arbitrase, di situ sisi hak-hak untuk melakukan upaya hukum sepenuhnya dapat dilaksanakan.

Prosedur penyelesaian sengketa ini menyediakan keluwesan waktu dan pemilihan pembuat keputusan. Selain itu, prosedur ini juga

memperbolehkan para pihak untuk menentukan apakah akan menerapkan ketentuan pembuktian serta prosedur beracara dan apakah akan merekam seluruh acara. Tidak sama dengan arbiter, hakim partikelir disyaratkan menerapkan hukum substantif sebagaimana apabila sengketa dilitigasikan.

## Konsiliasi

Konsiliasi adalah salah satu bentuk penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Keberadaan konsiliasi diakui secara hukum dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, Piagam PBB, dan The International Chamber of Commerce (ICC). Konsiliasi adalah penyelesaian sengketa terhadap sebuah komisi dan keputusan yang dibuat tidak mengikat para pihak. Artinya, para pihak dapat menyetujui atau menolak isi keputusan.

Model konsiliasi yang berkembang di Amerika berbeda dengan yang berkembang di Jepang atau Korea Selatan. Sistem konsiliasi di Amerika merupakan tahap awal dari proses mediasi dengan acuan penerapan apabila seseorang diajukan proses mediasi dan kedudukannya sebagai responden maka pada tahap yang demikian berarti telah diperoleh penyelesaian tanpa melanjutkan pembicaraan karena responden dengan kemauan baik (*good-will*) bersedia menerima apa yang dikemukakan pihak *claimant*. Sementara di Jepang atau Korea, konsiliasi diletakkan dalam suatu koneksitas dengan mediasi dan arbitrase (mediasi-konsiliasi-arbitrase). Proses penyelesaiannya dilakukan secara bertahap dengan konsekuensi derajat permusuhan yang terjadi sebagai hasil dari litigasi.

## Mediasi

Dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, mediasi adalah turut sertanya pihak ketiga dalam proses penyelesaian sengketa. Pihak ketiga ini bertindak sebagai penasihat. Mediasi adalah metode penyelesaian masalah yang dilakukan secara sukarela, rahasia, dan biasanya kooperatif atau tidak ada unsur paksaan. Apabila diperhatikan dari definisi di atas, ada lima unsur yang tercantum dalam pengertian mediasi, yaitu:



1. proses negosiasi atau metode penyelesaian masalah;
2. dilakukan secara sukarela dan secara netral;
3. rahasia;
4. kooperatif;
5. tidak memiliki unsur paksaan dan mencapai konsensus.

Pada dasarnya tujuan mediasi adalah untuk konsensus para pihak tentang konflik yang timbul di antara para pihak. Tujuan lainnya adalah tidak untuk menghakimi kebenaran dan kesalahan, tetapi cenderung memberikan kesempatan kepada para pihak untuk:

1. menemukan jalan keluar dan pembaruan perasaan;
2. melenyapkan kesalahpahaman;
3. menentukan kepentingan pokok;
4. menemukan bidang-bidang yang mungkin dapat persetujuan; dan
5. menyatukan bidang-bidang tersebut menjadi solusi yang disusun sendiri oleh para pihak.

Jay Folberg dan Steven Rosenberg mengemukakan manfaat mediasi adalah:

1. kontrol terhadap para pihak;
2. solusi penyelesaian sengketa yang murah, cepat, dan fleksibel;
3. meningkatkan hubungan di antara para pihak;
4. menciptakan solusi-solusi yang lebih variatif;
5. mengurangi hambatan komunikasi;
6. menyelesaikan sengketa secara perlahan dan tuntas;
7. meningkatkan kefokusan terhadap masalah;
8. perubahan persepsi;
9. menyadari dengan diplomatis atas harapan yang tidak riil;
10. membedakan jabatan dan kepentingan;
11. memenuhi kebutuhan semua orang yang terlibat (penawaran berdasarkan kepentingan);
12. menyelenggarakan pertemuan terpisah/rapat;
13. memaksimalkan pilihan (memperluas alternatif); dan
14. membantu pihak terkait mengemban tanggung jawab dan menerima konsekuensinya (pemberdayaan diri sendiri) (Jay Folberg, 2000: 1; Steven Rosenberg, 2000: 6).

## **Mini Trial**

Persidangan/pemeriksaan dalam lingkup kecil merupakan suatu negosiasi terstruktur yang biasanya berbentuk pertukaran informasi yang tidak mengikat. Persidangan dilakukan di hadapan suatu panel yang terdiri dari para pihak dan seorang penasihat netral yang melaksanakan berbagai fungsi. Setelah persidangan, wakil para pihak dapat bertanya kepada penasihat netral mengenai suatu pendapat sebagaimana persidangan pada umumnya. Bilamana kasus tidak terselesaikan, para pihak bebas untuk memulai lagi dengan proses penyelesaian sengketa yang lain, termasuk litigasi. Biasanya disepakati bahwa keseluruhan proses akan dilakukan secara konfidensial.

## **Summary Jury Trial**

*Summary jury trial* adalah persidangan yang dilaksanakan melalui presentasi singkat para pengacara tentang suatu kasus perdata. Persidangan dilakukan kepada juri (dipilih dengan menggunakan cara yang sama sebagaimana diperlakukan dalam persidangan formal) yang dimohon untuk memberikan keputusan yang tidak mengikat (*advisory*). Penyelesaian semacam ini merupakan kombinasi dari argumentasi pembukaan dan penutupan dengan suatu ulasan tentang pembuktian persidangan yang diharapkan. Prosedur tersebut yang secara khas berlangsung satu hari, dirancang untuk persidangan perkara perdata yang kompleks. Biasanya masa persidangan berlangsung selama seminggu, bahkan sebulan. Wakil para pihak dengan kewenangan menyelesaikan kasus biasanya diminta untuk menghadiri persidangan. Setelah putusan dinyatakan, para pihak dan penasihat diberikan kesempatan untuk menanyai juri mengenai keputusan mereka. Pada tahap demikian diharapkan terjadi proses negosiasi.

## **Natural Expert Fact Finding**

*Neutral expert fact finding* adalah penunjukan seorang ahli yang netral oleh para pihak untuk membuat penemuan fakta-fakta yang mengikat ataupun tidak, atau bahkan membuat pengarahannya materi secara mengikat. Penunjukan ini dilakukan sebelum memulai litigasi. Bilamana suatu sengketa benar-benar dalam litigasi, ahli yang netral, yang ditunjuk



oleh pengadilan ataupun oleh pihak-pihak dapat mengarahkan para pihak untuk melakukan re-evaluasi estimasi terhadap hal-hal yang akan diperoleh. Selain itu, ahli yang netral juga dapat menjembatani atau memperpendek perbedaan di antara mereka.

### ***Early Natural Evaluation***

Program ini bertujuan mengurangi biaya serta hambatan dalam melakukan litigasi. Seorang praktisi hukum yang handal, netral, serta berpengalaman membantu para pihak dan penasihat, sebelum pemeriksaan pendahuluan akan menganalisis isu-isu kritis yang diperteng-karkan, kebutuhan mereka dalam pemeriksaan pendahuluan, kekuatan, dan kelemahan relatifnya, serta nilai keseluruhan dari kasus tersebut. Pada tahap ini, penilai secara jujur memberikan nilai dan membantu pihak-pihak yang bersengketa menyusun sendiri suatu rencana untuk berbagai informasi. Selain itu, penilai juga memimpin pemeriksaan pendahuluan yang bertujuan mengarahkan negosiasi secara serius.



literasi  
nusantara  
REDAKSI



## BAB XII

### BERAKHIRNYA KONTRAK MENURUT HUKUM PERDATA

#### Pembayaran

Secara sempit, pembayaran diartikan pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur. Biasanya pembayaran dilakukan dalam bentuk uang atau barang. Dalam arti yuridis, pembayaran tidak hanya dapat ditebus dengan uang atau barang, tetapi juga dengan jasa. Seseorang yang melakukan pembayaran utang adalah debitur, penjamin, atau orang ketiga yang bertindak atas nama debitur. Sementara seseorang yang berhak menerima pembayaran adalah kreditur, orang yang menerima kuasa dari kreditur, orang yang telah ditunjuk oleh hakim, dan orang yang berhak menurut undang-undang.

Hal yang menjadi persoalan adalah bagaimana jika seorang debitur melakukan pembayaran kepada orang yang bukan berwenang menerima hak atas pembayaran tersebut? Menurut Pasal 1387 *Burgerlijk Wetboek* maka pembayaran dianggap tidak sah, pembayaran dapat dibatalkan, serta pembayaran dianggap sah dan berharga jika debitur dapat membuktikan bahwa pembayaran benar-benar membawa manfaat bagi kreditur. Ketentuan ini sebagaimana Pasal 1389—1391 KUHPerduta.

Tempat pembayaran biasanya ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi pinjaman dan peminjam. Akan tetapi jika tidak ada

pihak yang secara tegas menentukan tempat pembayaran maka dapat dilakukan di tempat-tempat berikut ini.

1. Di tempat ketika kedua belah pihak melakukan kontrak. Contohnya A telah membeli sebidang tanah seluas 1,50 ha kepada B. Tanah tersebut terletak di Kecamatan Narmada maka tempat pembayaran dapat dilakukan di Kecamatan Narmada.
2. Di tempat tinggal kreditur dengan ketentuan kreditur secara terus-menerus berdiam dan bertempat tinggal di tempat tersebut. Contohnya A telah membeli mobil kepada B. Di dalam perjanjian antara A dan B tidak ditentukan tempat pembayarannya maka pembayaran dapat dilakukan di tempat tinggal kreditur.

Mengenai penanggungian biaya, dalam Pasal 1395 KUHPerdara, *“biaya yang harus dikeluarkan untuk menyelenggarakan pembayaran ditanggung oleh debitur”*. Dalam hal ini, peminjam juga berhak menerima bukti pembayaran. Tujuan penyimpanan bukti pembayaran adalah sebagai bukti apabila kreditur menyangkal adanya pembayaran.

## Subrogasi

Subrogasi adalah penggantian kedudukan kreditur kepada pihak ketiga dalam perjanjian sebagai akibat pembayaran oleh pihak ketiga atas utang debitur kepada kreditur. Tujuan subrogasi adalah memperkuat posisi pihak ketiga yang telah melunasi utang-utang debitur dan atau meminjamkan uang kepada debitur. Terdapat dua cara terjadinya subrogasi, yakni melalui perjanjian (subrogasi kontraktual) dan undang-undang. Subrogasi kontraktual dapat dilakukan dengan cara berikut.

1. Kreditur menerima pembayaran untuk sebagian maupun seluruhnya dari pihak ketiga dan secara serta-merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimiliki terhadap orang ketiga tersebut.
2. Debitur “meminjamkan” uang kepada pihak ketiga untuk membayar utang kepada kreditur sekaligus menempatkan pihak ketiga untuk menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur.

Supaya subrogasi kontraktual dianggap sah maka tata cara yang harus diikuti adalah:

1. pinjaman uang harus ditetapkan dengan akta autentik;
2. dalam akta harus dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi utang debitur.

3. tanda pelunasan harus berisi pernyataan bahwa uang pembayaran utang yang diserahkan kepada kreditur adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.

Adanya subrogasi kemudian memunculkan beberapa hak dan tuntutan. Sebagai contoh, A telah membeli rumah kepada pengembang dengan menggunakan fasilitas KPR BTN yang angsuran setiap bulannya adalah Rp300.000,00. Namun dalam proses pengangsuran, A tidak mampu membayar cicilannya. Kemudian A mengalihkan pembayaran rumah kepada C. Dengan demikian, selanjutnya yang membayar cicilan rumah kepada kreditur adalah C.

## Kompensasi

Kompensasi atau perjumpaan utang diatur dalam Pasal 1425—1435 KUHPerduta. Menurut Pasal 1425, kompensasi berarti pelunasan semua utang yang dibuat antara kreditur dan debitur. Ketentuan terjadinya kompensasi adalah:

1. kedua-duanya berpokok pada sejumlah uang;
2. kedua-duanya berpokok pada jumlah barang yang dapat dihabiskan dari jenis yang sama; dan
3. kedua-duanya dapat ditetapkan dan ditagih seketika.

Tujuan utama kompensasi adalah untuk penyederhanaan pembayaran yang simpang siur antara pihak kreditur dan debitur sehingga terjadi pembayaran sebagian serta memberikan kepastian pembayaran dalam keadaan pailit. Kompensasi ini terjadi melalui dua cara, yakni demi hukum dan atas permintaan kedua belah pihak (Pasal 1426 KUHPerduta; Pasal 1431 KUHPerduta). Kompensasi yang terjadi demi hukum memiliki dua kelemahan, yakni mengakibatkan terjadinya hal-hal yang menegangkan dan menimbulkan adanya larangan kompensasi.

Terdapat tiga larangan kompensasi, yaitu (1) dituntutnya pengembalian suatu barang yang secara berlawanan dengan hukum yaitu merampas dari pemiliknya; (2) dituntutnya pengembalian barang yang dititipkan atau dipinjamkan, dan (3) terhadap suatu utang yang bersumber dari tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tidak dapat disita (Pasal 1429 KUHPerduta).



Pada dasarnya semua utang piutang yang telah disetujui oleh kedua belah pihak dapat dilakukan kompensasi kontraktual. Namun, ada beberapa pengecualian yaitu sebagai berikut.

1. Jika utang-utang dari kedua belah pihak tidak dapat dibayar di tempat yang sama maka utang itu tidak dapat dikompensasi, selain penggantian biaya pengiriman (Pasal 1432 KUHPerdara).
2. Kompensasi tidak dapat dilakukan atas kerugian hak yang diperoleh pihak ketiga (Pasal 1434 KUHPerdara).
3. Seorang debitur yang kemudian menjadi kreditur, setelah pihak ketiga menyita barang yang harus dibayarkan, tidak dapat menggunakan kompensasi atas kerugian penyita (Pasal 1434 KUHPerdara).

Ketiga hal tersebut tidak dapat dilakukan kompensasi kontraktual karena cara memperolehnya bertentangan dengan prinsip hukum yang berlaku.

## Pembaharuan Utang (Novasi)

Novasi diatur dalam Pasal 1413—1424 KUHPerdara. Novasi merupakan sebuah persetujuan, di mana suatu perikatan telah dibatalkan dan perikatan lainnya harus dihidupkan. Vollmar (1983: 237) mengartikan novasi sebagai perjanjian karena sebuah perjanjian akan dapat dihapuskan dan seketika itu juga timbul perjanjian baru. Novasi adalah suatu perjanjian antara debitur dan kreditur, di mana perjanjian lama dan subjeknya yang ada dihapuskan kemudian timbul objek dan subjek perjanjian baru. Dari definisi tersebut, terdeteksi bahwa novasi memiliki empat unsur, yakni adanya perjanjian baru, adanya subjek baru, adanya hak dan kewajiban, dan adanya prestasi.

Merujuk pada Pasal 1413 KUHPerdara, novasi terbagi menjadi tiga, yaitu (1) novasi objektif, (2) novasi subjektif pasif, dan (3) novasi subjektif aktif. Novasi objektif adalah perjanjian yang dibuat antara debitur dan kreditur, di mana perjanjian lama dihapuskan. Novasi jenis ini berkaitan dengan objek perjanjian. Novasi subjektif pasif adalah perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, tetapi debitur lama diganti oleh debitur baru sehingga debitur lama dibebaskan. Inti dari novasi subjektif pasif adalah penggantian debitur lama dengan debitur baru. Contohnya A berutang kepada B. Namun dalam pelaksanaan pembayaran utang, A diganti oleh C sebagai debitur baru sehingga

yang berutang adalah C kepada B. Novasi subjektif aktif adalah penggantian kreditur yang berarti kreditur lama dibebaskan dari kontrak dan kemudian muncul kreditur baru dengan debitur lama. Contohnya si Ani berutang kepada Mina. Namun di dalam pelaksanaan perjanjian, kedudukan Mina digantikan oleh Ali sehingga perjanjian utang piutang tadinya terjadi antara Ani (debitur) dan Ali (kreditur).

Pada dasarnya, orang yang cakap melakukan novasi, baik objektif maupun subjektif adalah mereka yang sudah dewasa (paling tidak berumur 21 tahun) atau telah menikah. Jadi, orang-orang di bawah umur tidak cakap melakukan novasi. Akibat novasi ini adalah sekalipun debitur baru menyatakan pailit atau terbukti tidak mampu menjalankan fungsi hukum, debitur lama yang dibebaskan dari kewajiban kreditur tidak dapat menuntut pembayaran dari debitur baru. Untuk melakukan novasi maka harus dilakukan dengan sebuah akta. Ketentuan ini tidak bersifat memaksa sebab novasi subjektif pasif tidak memerlukan bantuan debitur (Pasal 1415 KUH Perdata).

## Percampuran Utang

Percampuran utang di Indonesia diatur dalam Pasal 1436 dan 1437 KUHPerdata. Sementara di Belanda, percampuran utang diatur dalam Pasal 1472 NBW. Percampuran utang diartikan sebagai percampuran kedudukan antara kreditur dan debitur yang menjadi satu sehingga piutang dihapuskan (Pasal 1436 KUHPerdata). Dua cara yang membuat lahirnya percampuran utang adalah sebagai berikut.

1. Melalui penerusan hak dengan alas hak umum  
Misalnya kreditur meninggal dunia dan ia hanya memiliki satu-satunya ahli waris yakni debitur sehingga debitur tersebut berpindah kedudukan menjadi kreditur.
2. Melalui jalan penerusan hak di bawah alas hak khusus  
Misalnya pada jual beli atau legaat, umumnya percampuran utang terjadi pada debitur yang menjadi ahli waris dari kreditur.

## Kesepakatan Kedua Belah Pihak

Kesepakatan kedua belah pihak merupakan salah satu cara berakhirnya kontrak bahwa mereka telah sepakat untuk menghentikan kontrak.



Penyebab berhentinya kontrak bermacam-macam, ada yang didasarkan pada nilai-nilai kemanusiaan karena bisnis menganut asas untung rugi. Jadi, apabila salah satu pihak merasa dirugikan maka ia akan meminta mengakhiri kontrak.

Contoh pengakhiran kontrak sebagaimana pernah terjadi antara Perusahaan A dan B. Pengakhiran kontrak tersebut didasarkan oleh nilai-nilai ekonomis dari objek perjanjian. Apabila objek tidak mempunyai nilai ekonomis yang tinggi, maka salah satu pihak, yakni PT B dapat mengajukan permohonan kepada Perusahaan A untuk mengakhiri kontrak walaupun jangka waktu kontrak belum berakhir. Tentu permintaan pengakhiran kontrak harus disetujui oleh Menteri Pertambangan dan Energi.

Terdapat empat periode dalam pengakhiran kontrak berdasarkan kesepakatan tersebut.

1. Periode penyelidikan umum atau eksplorasi  
Periode ini tahapan untuk melakukan penyelidikan atau eksplorasi terhadap potensi sumber daya tambang yang ada di Batu Hijau, Nusa Tenggara Barat.
2. Periode studi kelayakan (*feasibility studies*)  
Tahapan ini berfungsi menilai layak atau tidaknya potensi sumber daya tambang yang akan dikelola oleh perusahaan.
3. Periode konstruksi  
Tujuan periode ini adalah untuk membangun infrastruktur guna menunjang proses penambangan.
4. Periode operasi  
Pada tahap ini, perusahaan telah melaksanakan kegiatan tambang untuk dikelola menjadi konsentrat yang akan dijual oleh perusahaan.

# BAB XIII

## Model Surat Perjanjian Kontrak

### Contoh Surat Kontrak Kerja (Perjanjian Kerja Sama)

#### SURAT PERJANJIAN KERJA SAMA

Nomor: .....

**literasi nusantara**

Yang bertanda tangan di bawah ini, **A K S I**

1. Nama : .....  
Jabatan : Pemilik ..... /HRD PT. .... /HRD CV/Perusahaan .....  
(Sesuaikan Kebutuhan)  
Alamat : Jl. ....

Dalam hal ini bertindak atas nama ..... (sebutkan jabatan) ..... yang berkedudukan di ..... (sebutkan Alamat) ..... dan selanjutnya disebut **Pihak Pertama**

2. Nama : .....  
Tempat dan tanggal lahir : .....  
Pendidikan terakhir : .....  
Jenis kelamin : .....  
Agama : .....  
Alamat : .....  
No. KTP / SIM : .....  
Telepon : .....

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri pribadi dan selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.

## **Pasal 1 Masa Kerja**

### **Ayat 1**

**Pihak Pertama** menyatakan menerima **Pihak Kedua** sebagai karyawan dengan kontrak selama ..... Tahun (sesuaikan kebutuhan) di PT/CV/Perusahaan ..... yang berkedudukan di Jl. .... (sebutkan alamat) ..... dan **PIHAK KEDUA** dengan ini menyatakan kesediaannya.

### **Ayat 2**

Perjanjian kerja ini berlaku untuk jangka waktu ..... tahun, terhitung sejak tanggal ..... dan berakhir pada tanggal .....

### **Ayat 3**

Selama jangka waktu tersebut, masing-masing pihak dapat memutuskan hubungan kerja dengan pemberitahuan secara tertulis minimal ..... (.....) hari kalender (sesuaikan kebutuhan).

## **Pasal 2 Tata Tertib PT/CV/Perusahaan**

### **Ayat 1**

**Pihak Kedua** menyatakan kesediaannya untuk mematuhi serta menaati seluruh peraturan dan tata tertib perusahaan yang telah ditetapkan **Pihak Pertama**.

### **Ayat 2**

Pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tersebut di atas dapat mengakibatkan **Pihak Kedua** dijatuhi;

1. Skorsing; atau
2. Pemutusan Hubungan Pekerjaan (PHK); atau
3. Hukuman dalam bentuk lain dengan merujuk kepada Peraturan Pemerintah yang berlaku.

## **Pasal 3 Jam Kerja**

### **Ayat 1**

Berdasarkan peraturan ketenagakerjaan yang berlaku, jam kerja efektif perusahaan ditetapkan 7 (tujuh) jam setiap minggu dengan jumlah hari, kerja 6 (enam) hari setiap minggu.

### **Ayat 2**

Jam masuk adalah pukul 08.00 dan jam pulang adalah pukul 14.00

## **Pasal 4 Penempatan, Tugas, dan Tanggung Jawab**

### **Ayat 1**

**Pihak Kedua** akan bekerja sebagai ..... (sesuaikan kebutuhan) ..... di PT/CV/Perusahaan .....

### Ayat 2

**Pihak Kedua** menyatakan kesediaannya dan berkewajiban untuk melakukan aktivitas sebagaimana jabatan yang telah ditentukan tersebut.

### Ayat 3

**Pihak Pertama** berhak menempatkan **Pihak Kedua** dalam melaksanakan tugas dan pekerjaan lain yang oleh **Pihak Pertama** dianggap lebih cocok serta sesuai dengan keahlian yang dimiliki **Pihak Kedua**, dengan syarat masih tetap berada di dalam lingkungan PT/CV/Perusahaan .....

## Pasal 5

### Perpanjangan Masa Kontrak Kerja

#### Ayat 1

Setelah berakhirnya jangka waktu tersebut, perjanjian kerja ini dapat diperpanjang jika **Pihak Pertama** masih membutuhkan **Pihak Kedua** dan **Pihak Kedua** juga menyatakan kesediaannya.

#### Ayat 2

Jika setelah berakhirnya perjanjian kerja ke-2 ternyata **Pihak Pertama** masih membutuhkan **Pihak Kedua**, maka **Pihak Pertama** akan mengangkat **Pihak Kedua** sebagai karyawan tetap pada PT/CV/Perusahaan .....

#### Ayat 3

Jika setelah berakhirnya perjanjian kerja ke-2 ternyata **Pihak Kedua** tidak diajukan untuk pengangkatan sebagai karyawan tetap oleh **Pihak Pertama**, maka perjanjian kerja kontrak akan berakhir bersamaan dengan berakhirnya waktu perjanjian tersebut.

## Pasal 6

### Gaji Pokok dan Tunjangan-Tunjangan

#### Ayat 1

**Pihak Pertama** harus memberikan gaji pokok kepada **Pihak Kedua** sebesar Rp. ....,- (..... rupiah) setiap bulan yang harus dibayarkan **Pihak Pertama** pada tanggal terakhir setiap bulan setelah dipotong pajak pendapatan sesuai peraturan perpajakan di Indonesia.

#### Ayat 2

Selain gaji pokok, **Pihak Kedua** juga berhak mendapatkan tunjangan-tunjangan sebagai berikut.

1. Tunjangan Transportasi sebesar Rp.....,- (..... rupiah)/bulan
2. Tunjangan Uang Makan sebesar Rp.....,- (..... rupiah)/bulan
3. Tunjangan Hari Raya sebesar Rp.....,- (..... rupiah)

#### Ayat 3

Pembayaran tunjangan-tunjangan tersebut akan disatukan dengan pembayaran gaji pokok yang akan diterima **Pihak Kedua** pada tanggal terakhir setiap bulan.



## **Pasal 7 Lembur**

### **Ayat 1**

**Pihak Kedua** diharuskan masuk kerja lembur jika tersedia pekerjaan yang harus segera diselesaikan atau bersifat mendesak (*urgent*).

### **Ayat 2**

Sebagai imbalan kerja lembur sesuai ayat 1, **Pihak Pertama** akan membayar **Pihak Kedua** sebesar Rp..... -, setiap jam lembur.

### **Ayat 3**

Pembayaran upah lembur akan disatukan dengan pembayaran gaji yang akan diterima **Pihak Pertama** pada tanggal terakhir setiap bulan.

## **Pasal 8 Cuti**

### **Ayat 1**

Hak cuti timbul setelah **Pihak Pertama** menyatakan bahwa **Pihak Kedua** telah memiliki masa kerja, minimal ..... (sesuaikan kebutuhan)

### **Ayat 2**

Jika telah mempunyai masa kerja seperti ayat 1 tersebut di atas, maka **Pihak Kedua** akan mendapatkan cuti selama ..... (..... hari) setiap tahun.

### **Ayat 3**

Sebelum melaksanakan cuti, **Pihak Kedua** telah mengajukan permohonan terlebih dahulu secara tertulis, selambat-lambatnya 3 (tiga) hari dengan mendapat pengesahan berupa tanda tangan dan izin dari atasan langsung yang bersangkutan.

## **Pasal 9 Pengobatan**

**Pihak Pertama** wajib menanggung biaya pengobatan serta perawatan jika **Pihak Kedua** sakit atau memerlukan perawatan kesehatannya sesuai dengan syarat, peraturan, dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh perusahaan.

## **Pasal 10 Kerja Rangkap\***

### **Ayat 1**

Selama masa berlakunya ikatan perjanjian kerja ini **Pihak Kedua** tidak dibenarkan melakukan kerja rangkap di perusahaan lain mana pun dengan mengemukakan dalih atau alasan apa pun.

### **Ayat 2**

Pelanggaran yang dilakukan **Pihak Kedua** akan dapat bagi **Pihak Pertama** untuk menjatuhkan sanksi sesuai Pasal 2 ayat 2 perjanjian ini terhadapnya.

\*Bila diperbolehkan bekerja di sarana lain (silakan mengganti isi pasal 10).

## **Pasal 11** **Pemutusan Hubungan Kerja (PHK)**

### **Ayat 1**

Dengan memperhatikan Undang-Undang dan Peraturan Ketenagakerjaan yang berlaku, **Pihak Pertama** dapat mengakhiri hubungan kerja dengan **Pihak Kedua** karena pengingkaran perjanjian ini.

### **Ayat 2**

Jika terjadi Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), maka **Pihak Kedua** diharuskan mengembalikan barang-barang yang selama itu dipercayakan padanya.

### **Ayat 3**

**Pihak Kedua** juga diharuskan menyelesaikan hal-hal yang berhubungan dengan administrasi keuangan, seperti utang atau pinjaman yang dilakukan **Pihak Kedua**.

## **Pasal 12** **Pengunduran Diri**

### **Ayat 1**

Jika **Pihak Kedua** mengundurkan diri secara baik-baik, maka **Pihak Kedua** berhak menerima uang gaji, tunjangan, dan lembur sesuai dengan jumlah hari kerja yang telah dijalaninya.

### **Ayat 2**

Pengunduran diri secara baik-baik diperlihatkan dengan cara-cara sebagai berikut.

1. **Pihak Kedua** telah mengajukan surat permohonan pengunduran diri sesuai Pasal 1 ayat 3 perjanjian ini.
2. **Pihak Kedua** tetap melaksanakan tugas dan kewajibannya hingga batas waktu pengunduran dirinya berlaku.
3. **Pihak Kedua** telah menyerahkan barang-barang yang dipercayakan kepadanya dan juga telah menyelesaikan administrasi keuangan yang harus diselesaikannya seperti yang tertulis dalam Pasal 11 ayat 2 dan 3 perjanjian ini.

### **Ayat 3**

**Pihak Pertama** dengan kebajikannya dapat meminta **Pihak Kedua** untuk meninggalkan perusahaan lebih awal dengan pembayaran penuh selama 30 (tiga puluh hari tersebut) hari tersebut.

## **Pasal 13** **Berakhirnya Perjanjian**

Selain seperti yang tertulis dalam Pasal 5 ayat 3 perjanjian ini, perjanjian kerja ini akan berakhir dengan sendirinya jika **Pihak Kedua** meninggal dunia.

## **Pasal 14** **Keadaan Darurat (Force Majeure)**

Perjanjian kerja ini batal dengan sendirinya jika karena keadaan atau situasi yang memaksa, seperti bencana alam, pemberontakan, perang, huru-hara, kerusuhan, Peraturan Pemerintah, atau apapun yang mengakibatkan perjanjian kerja ini tidak mungkin lagi untuk diwujudkan.

**Pasal 15**  
**Penyelesaian Perselisihan**

**Ayat 1**

Apabila terjadi perselisihan antara kedua belah pihak, akan diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat.

**Ayat 2**

Apabila dengan cara ayat 1 pasal ini tidak tercapai kata sepakat, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dilakukan melalui prosedur hukum, dengan memilih kedudukan hukum di Pengadilan.

**Pasal 16**  
**Penutup**

Demikianlah perjanjian ini dibuat, disetujui, dan ditandatangani dalam rangkap dua, asli dan tembusan bermaterai cukup dan berkekuatan hukum yang sama. Satu dipegang oleh **Pihak Pertama** dan lainnya untuk **Pihak Kedua**.

Dibuat di : .....  
Tanggal : .....

Pihak Pertama

Pihak Kedua

Materai  
10.000,-

(Nama Pemilik/HRD/CV/Perusahaan)

(Nama Pihak Kedua)

(Jabatan)

(Jabatan)

literasi  
nusantara

**NB:** surat di atas adalah contoh surat perjanjian kerja sama/kontrak kerja yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan tiap-tiap pihak.

## **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 terima kasih atas loyalitas Saudara selama ini dan jika di kemudian 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

literasi  
nusantara  
REDAKSI

## 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 mana pun di kemudian hari terhadap PT ..... setelah Surat Pernyataan ini saya tanda tangani. Surat Pernyataan ini dibuat dan ditandatangani di ..... pada hari ..... tanggal ....., dalam 1 halaman dengan bermaterai cukup dibuat sebanyak 1 (satu) lembar.

Karyawan  
(.....)

**NB:** surat di atas adalah contoh Surat Pemutusan Hubungan Kerja (PHK), silakan disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing pihak.



# Contoh Surat Perjanjian Kontrak Rumah

## SURAT PERJANJIAN KONTRAK RUMAH

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

1. Nama : .....  
Agama : .....  
Alamat : .....  
Pekerjaan : .....  
Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama** (pemilik)
2. Nama : .....  
Agama : .....  
Alamat : .....  
Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua** (penyewa rumah)

### Pasal 1

**Pihak pertama** mengontrakkan sebuah rumah kepada **pihak kedua** pada ..... (alamat rumah yang dikontrakkan) ..... Terhitung mulai [tanggal] [bulan] [tahun] sampai dengan [tanggal] [bulan] [tahun]. **Pihak Kedua** telah membayar lunas kepada **Pihak Pertama** sebesar: Rp..... (.....) untuk masa kontrak ..... (.....).

### Pasal 2

**Pihak Kedua** berkewajiban untuk memelihara bangunan sebaik-baiknya, segala kerusakan yang timbul selama perjanjian ini menjadi kewajiban **Pihak Kedua** untuk perbaikannya, menggantinya dengan biaya sepenuhnya tanggung jawab **Pihak Kedua**.

### Pasal 3

Selama masa kontrak berlaku, segala kewajiban yang harus dipenuhi terhadap rumah tersebut di atas merupakan kewajiban **Pihak Kedua**, baik kewajiban membayar listrik, keamanan, kebersihan, dan sejenis.

### Pasal 4

Apabila kewajiban yang dimaksud dalam Pasal 3 dilalaikan oleh **Pihak Kedua**, berakibat adanya sanksi atas fasilitas yang ada, maka **Pihak Kedua** harus menyelesaikan sampai pulih seperti keadaan sebelum dikontrakkan paling lambat ..... hari sebelum kontrak berakhir.

### Pasal 5

Khusus untuk pembayaran listrik, **Pihak Kedua** akan tetap membayar rekening listrik satu bulan terakhir dan rekening listrik akan diserahkan kepada **Pihak Pertama** setelah lunas dibayar sebagai arsip.

### Pasal 6

**Pihak Kedua** tidak diperkenankan untuk mengadakan perubahan atau tambahan pada bangunan tersebut atau memindah-sewakan kepada pihak lain, kecuali pada izin tertulis dari **Pihak Pertama**.



### Pasal 7

Jika masa kontrak berakhir, **Pihak Kedua** berkewajiban untuk menyerahkan rumah beserta pekarangannya tersebut tanpa syarat-syarat apapun kepada **Pihak Pertama** dalam keadaan baik, terpelihara, dan kosong dari seluruh penghuninya.

### Pasal 8

Untuk perpanjangan kontrak, **Pihak Kedua** harus memberitahukan kepada **Pihak Pertama** satu bulan sebelum masa berlakunya habis dan akan dibuatkan perjanjian baru sebagai pengganti perjanjian ini.

### Pasal 9

Untuk pemutusan kontrak sebelum masa kontrak berakhir memberitahukan satu bulan sebelumnya kontrakan berakhir.

### Pasal 10

Dalam pemutusan kontrak sebelum masa berlakunya dalam Pasal 1 (Satu) maka **Pihak Pertama** tidak mengembalikan sisa uang kontrakan, dan **Pihak Kedua** tidak menuntut pihak pertama.

Demikianlah perjanjian kontrak rumah ini kami buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dari siapa pun.

[Nama Kota], [Tanggal] [Bulan] [Tahun]

Pihak Kedua

Pihak Kesatu

(.....)

  
literasi  
nusantara

(.....)

**NB:** surat di atas adalah contoh Surat Perjanjian Kontrak Rumah, silakan disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing pihak.

# Contoh Surat Perjanjian Sewa–Menyewa Rumah

## SURAT PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUMAH

Pada hari ini [hari], [tanggal] [bulan] [tahun] telah terjadi Perjanjian Sewa-Menyewa antara:

Nama : .....  
TTL : ....., .....  
Pekerjaan : .....  
Alamat : .....

Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Pertama**.

Nama : .....  
TTL : ....., .....  
Pekerjaan : .....  
Alamat : .....

Selanjutnya disebut sebagai **Pihak Kedua**.

Para pihak menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut.

1. Bahwa **Pihak Pertama** adalah pemilik rumah yang terletak di .....
2. Bahwa **Pihak Pertama** hendak menyewakan rumah di alamat tersebut di atas kepada **Pihak Kedua** untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal.

Selanjutnya kedua belah pihak telah sepakat mengadakan Perjanjian Sewa-Menyewa rumah yang diatur dalam pasal-pasal berikut ini.

### **Pasal 1** **Jangka Waktu**

1. Perjanjian Sewa-Menyewa ini dilangsungkan dan ditetapkan untuk jangka waktu ..... tahun, terhitung sejak tanggal ..... dan berakhir pada tanggal .....
2. Setelah jangka waktu tersebut habis, maka sewa-menyewa ini dapat diperpanjang atas persetujuan kedua belah pihak. Apabila **Pihak Kedua** akan memperpanjang jangka waktu sewa rumah tersebut, maka **Pihak Kedua** wajib memberitahukan kepada **Pihak Pertama** selambat-lambatnya 2 bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini.

### **Pasal 2** **Biaya dan Cara Pembayaran**

1. **Pihak Pertama** membebankan biaya sewa kepada **Pihak Kedua** untuk seluruh jangka waktu sewa sejumlah Rp.....
2. Jumlah uang biaya sewa harus diterima seluruhnya secara sekaligus pada saat penandatanganan Perjanjian ini. Disertai dengan bukti pembayaran dalam bentuk Kuitansi.



### Pasal 3 Hak dan Kewajiban

1. **Pihak Pertama** berkewajiban menyerahkan objek sewa kepada **Pihak Kedua** dalam keadaan bersih dan terawat baik setelah Perjanjian ini ditandatangani kedua belah pihak.
2. **Pihak Kedua** berkewajiban menjaga kebersihan, keamanan, ketertiban, dan ketenteraman lingkungan.
3. Segala bentuk tagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya atas pemakaian aliran listrik, telepon, PDAM menjadi tanggungan **Pihak Kedua**. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian **Pihak Kedua** dalam memenuhi kewajibannya sepenuhnya menjadi tanggung jawab **Pihak Kedua**.
4. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek sewa menjadi tanggung jawab **Pihak Pertama**.
5. **Pihak Kedua** setelah Perjanjian ini berakhir wajib mengembalikan objek sewa dalam keadaan baik sama seperti pada saat penyerahan objek sewa.

### Pasal 4 Jaminan

1. **Pihak Pertama** menjamin bahwa selama Perjanjian ini berlaku, **Pihak Kedua** tidak akan mendapat gangguan atau tuntutan dari siapa pun yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut berhak atas apa yang disewakan dengan Perjanjian ini.
2. **Pihak Kedua** tidak diperbolehkan mengalihkan atau menyewakan lagi bangunan dan rumah dalam Perjanjian ini tanpa seizin **Pihak Pertama**.
3. Perjanjian ini tidak berakhir apabila rumah sewa yang menjadi objek Perjanjian ini dijual kepada pihak lain ataupun karena sebab lain menjadi milik atau dikuasai oleh pihak lain.

### Pasal 5 Perubahan dan Perbaikan Objek Sewa

**Pihak Kedua** diperbolehkan untuk mengadakan perubahan-perubahan dan/atau penambahan-penambahan pada bangunan tersebut sesuai dengan kebutuhan **Pihak Kedua**, asalkan tidak merusak atau mengubah konstruksi bangunan tersebut dengan ketentuan setelah jangka waktu persewaan ini berakhir, maka segala perubahan dan/atau penambahan pada bangunan tersebut menjadi hak dan miliknya **Pihak Pertama**, tanpa kewajiban untuk membayar ganti rugi berupa apa pun kepada **Pihak Kedua**, kecuali barang-barang dan/atau bahan-bahan yang sifatnya tidak melekat pada dinding tetap menjadi milik **Pihak Kedua**.

### Pasal 6 Penyelesaian Sengketa

1. Apabila terjadi perselisihan dari Perjanjian ini, maka akan diselesaikan dengan jalan musyawarah.
2. Apabila tidak terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak dalam musyawarah, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan dengan mengambil domisili tetap di Kantor Pengadilan Negeri I di.....

Demikianlah sebagai bukti yang sah Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani pada hari, tanggal, bulan, dan tahun yang telah disebutkan pada awal Perjanjian oleh para pihak dan saksi-saksi.

Pihak Pertama

Pihak Kedua

(.....)

(.....)

Saksi-Saksi:

Saksi Pertama

Saksi Kedua

(.....)

(.....)

**NB:** surat di atas adalah contoh Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah, silakan disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing pihak.



# Contoh Surat Perjanjian Kontrak Ruang Kantor

## SURAT PERJANJIAN KONTRAK RUANG KANTOR

NO. ....

Pada hari ini, [hari] [tanggal] [bulan] [tahun] yang bertanda tangan di bawah ini,

1. Nama : .....  
No. Kartu Tanda Penduduk : .....  
Alamat : .....  
Selaku Direktur ..... dan bertindak untuk dan atas nama ..... yang selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.
2. Nama : .....  
No. Kartu Tanda Penduduk : .....  
Alamat : .....  
Selaku Direktur dan bertindak untuk dan atas nama ..... yang selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.

Kedua pihak dengan ini menerangkan sebagai berikut.

1. Bahwa **Pihak Pertama** adalah pemilik dari Gedung X yang terletak di ....., bangunan didirikan berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan nomor ..... yang dikeluarkan oleh dan atas nama Gubernur Kepala Daerah....., Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota, dan dibangun di atas Sertifikat Hak Milik nomor ....., tertanggal ..... dan atas nama ..... yang selanjutnya di sebut **Premis Lokasi**.
2. Bahwa **Pihak Kedua** adalah penyewa atas ruangan di dalam **Premis Lokasi**, terletak di lantai ..... dengan luas ruangan lebih kurang .....m<sup>2</sup>. Selanjutnya disebut **Ruang Dikontrak**.

Para pihak masing-masing bertindak dalam kedudukan sebagaimana tersebut di atas dengan ini menerangkan telah sepakat untuk mengadakan perjanjian kontrak (selanjutnya disebut perjanjian), dengan syarat-syarat ketentuan sebagai berikut.

### **Pasal 1** **Pokok Perjanjian**

1. **Pihak Pertama** dengan ini mengontrakkan kepada **Pihak Kedua** sebuah **Ruang Dikontrak** yang terletak pada **Premis Lokasi**. Demikian dengan hak-hak turut menggunakan fasilitas-fasilitas sebagaimana disebut di dalam Pasal 4 ayat 5 perjanjian ini.
2. **Pihak Pertama** dengan ini menyatakan setuju dan sepakat bahwa **Pihak Kedua** akan menggunakan **Ruang Dikontrak** untuk kantor.

## Pasal 2 Jangka Waktu

1. Perjanjian kontrak ini berlaku selama ..... (.....) tahun dihitung pada tanggal penempatan **Ruang dikontrak**, yaitu tanggal ..... sampai dengan ..... selanjutnya disebut **Jangka Waktu**.
2. **Pihak Kedua** wajib memberitahukan secara tertulis kepada **Pihak Pertama** sekurang-kurangnya ..... (.....) bulan sebelum kontrak berakhir, dalam hal **Pihak Kedua** memperpanjang Jangka Waktu Kontrak. Apabila tidak ada pemberitahuan secara tertulis maka kontrak secara otomatis di perpanjang selama 1 (satu) tahun selanjutnya dan **Pihak Kedua** harus segera melunasi pembayaran kontrak untuk perpanjangan tersebut.

## Pasal 3 Uang Kontrak

1. Besarnya pembayaran kontrak atas **Ruang Dikontrak** adalah sebesar Rp..... ..,- (.....) sebagai pembayaran kontrak selama jangka waktu yang telah disebut di Pasal 2 ayat 1 selama ..... tahun. Selanjutnya disebut **Uang Kontrak**.
2. Pembayaran uang kontrak dilakukan secara tunai di muka
  - a. Sewa termin I per [tanggal] [bulan] [tahun] s/d [tanggal] [bulan] [tahun] sebesar Rp. ....,- (.....).
  - b. Sewa termin II per [tanggal] [bulan] [tahun] s/d [tanggal] [bulan] [tahun] sebesar Rp. ....,- (.....).
3. Keterlambatan pembayaran atas tagihan-tagihan yang telah diterima oleh **Pihak Kedua** dari **Pihak Pertama** akan dikenakan denda sebesar .....% per bulan atau .....% per hari dari jumlah keterlambatan pembayaran, yang akan dibebankan pada bulan berikutnya.
4. Jika **Pihak Kedua** mengalami keterlambatan untuk pembayaran **Uang Kontrak** dan dalam **Jangka Waktu** 7 (tujuh) hari kerja setelah invoice diterima belum melunasi atas pembayaran tersebut, maka secara otomatis **Pihak Pertama** akan memutuskan sementara aliran listrik dan telepon pada ruang yang dikontrak sampai pembayaran dilunasi.
5. Untuk setiap pembayaran yang dilakukan **Pihak Kedua** kepada **Pihak Pertama** akan diberikan tanda bukti pembayaran (kuitansi) sebagai tanda pembayaran yang sah oleh **Pihak Pertama**.
6. Adapun pembayaran yang dilakukan dengan *cheque* atau *bilyet giro* dianggap sah apabila *cheque* atau *bilyet giro* tersebut dapat diuangkan atau dipindahtukukan kepada **Pihak Pertama**, dalam hal ini giro harus cair dalam waktu 2 (dua) hari kerja bank dari tanggal terima giro.
7. Pembayaran yang dilakukan dengan fasilitas bank transfer akan dianggap sah apabila transfer telah diterima di rekening **Pihak Pertama** yang telah diberitahukan secara tertulis oleh **Pihak Pertama**, pembayaran bisa disetorkan langsung ke ..... melalui rekening:
  - a. xxxxxx
  - b. xxxxxx
8. Apabila **Pihak Kedua** telah habis masa kontrak tetapi masih ada tanggungan yang harus dibayarkan antara lain listrik, telepon, dan *overtime*, maka **Pihak Pertama** akan mengadakan perhitungan yang akan ditagihkan kepada **Pihak Kedua**. Apabila **Pihak Kedua** belum dapat membayar juga



maka uang jaminan deposit beserta barang-barang yang masih ada dalam **Ruang Dikontrak** akan digunakan **Pihak Pertama** sebagai jaminan sampai dengan batas waktu selama ..... dari masa kontrak berakhir yaitu pada [tanggal] [bulan] [tahun].

9. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 3 ayat 8, apabila dalam jangka waktu ..... sejak habis kontrak belum dapat menyelesaikan juga maka barang-barang yang ada dan jaminan deposit menjadi milik **Pihak Pertama**. Apabila jaminan barang-barang yang ada dan jaminan deposit masih belum mencukupi tagihan yang menjadi kewajiban **Pihak Kedua**, maka **Pihak Pertama** berhak menagihkan kekurangan tagihan tersebut.

#### Pasal 4

##### Hak dan kewajiban pihak pertama

1. **Pihak Kedua** diwajibkan menyerahkan Deposit Jaminan sebesar ..... (.....) dari harga kontrak. Untuk pemasangan *line telephone*, **Pihak Kedua** diwajibkan menyerahkan Deposit Telepon sebesar Rp.....,-/line dan biaya instalasi sebesar Rp.....,-/line. Deposit Jaminan dan Deposit Telepon dapat diambil oleh **Pihak Kedua** setelah perjanjian kontrak berakhir dengan ketentuan sebagai berikut.
  - a. **Pihak Kedua** mengembalikan ruangan seperti semula dan dalam kondisi baik serta terawat.
  - b. **Pihak Kedua** telah membayar lunas seluruh tagihan yang berhubungan dengan kegiatan usaha **Pihak Kedua**. **Pihak Pertama** menjamin bahwa **Ruang Dikontrak** oleh **Pihak Kedua** berada dalam kondisi baik dan dapat dipergunakan layaknya untuk kantor sebagaimana disetujui dalam perjanjian ini dan Pihak Pertama menjamin **Pihak Kedua** atas cacat Konstruksi **Ruang Dikontrak** selama jangka waktu.
  - c. Selama jangka waktu, **Pihak Pertama** melepaskan dan membebaskan **Pihak Kedua** terhadap segala macam gangguan, gugatan, dan kesulitan dari pihak lain sehubungan dengan kepemilikan tanah dan bangunan, bahwa tanah dan Ruang Dikontrak adalah milik Pihak Pertama sepenuhnya. Tidak dalam status sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi berwenang.

#### Pasal 4

##### Hak dan Kewajiban Pihak Pertama

1. Pihak Kedua diwajibkan menyerahkan Deposit Jaminan sebesar ..... dari harga kontrak. Untuk pemasangan *line telephone*, **Pihak Kedua** diwajibkan menyerahkan Deposit Telepon sebesar Rp.....,-/line dan biaya instalasi sebesar Rp.....,-/line. Deposit Jaminan dan Deposit Telepon dapat diambil oleh **Pihak Kedua** setelah perjanjian kontrak berakhir dengan ketentuan sebagai berikut.
  - a. **Pihak Kedua** mengembalikan ruangan seperti semula dan dalam kondisi baik serta terawat.
  - b. **Pihak Kedua** telah membayar lunas seluruh tagihan yang berhubungan dengan kegiatan usaha **Pihak Kedua**.
2. **Pihak Pertama** menjamin bahwa **Ruang Dikontrak** oleh **Pihak Kedua** berada dalam kondisi baik dan dapat dipergunakan layaknya untuk kantor

- sebagaimana disetujui dalam perjanjian ini dan **Pihak Pertama** menjamin **Pihak Kedua** atas cacat konstruksi **Ruang Dikontrak** selama jangka waktu.
3. Selama jangka waktu, **Pihak Pertama** melepaskan dan membebaskan **Pihak Kedua** terhadap segala macam gangguan, gugatan, dan kesulitan dari pihak lain sehubungan dengan kepemilikan tanah dan bangunan, bahwa tanah dan **Ruang Dikontrak** adalah milik **Pihak Pertama** sepenuhnya. Tidak dalam status sengketa dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi berwenang.
  4. **Pihak Pertama** setuju dan menjamin bahwa tidak akan mengontrakkan, mengalihkan, menguasai, atau dengan cara lain mengasingkan bagian mana pun dari **Ruang Dikontrak** serta tidak mengizinkan pihak ketiga menggunakan bagian mana pun dari **Ruang Dikontrak** untuk usaha yang serupa atau sejenis dengan usaha yang diselenggarakan oleh **Pihak Kedua** berdasarkan perjanjian kontrak ini dan tidak akan memindahkan **Premis Lokasi** ke lokasi lain selama jangka waktu tanpa persetujuan tertulis oleh **Pihak Kedua**, maka ketentuan yang berlaku dalam perjanjian ini tetap mengikat para pihak.
  5. **Pihak Pertama** membantu **Pihak Kedua** untuk mengurus perizinan usaha yang legal jika diperlukan oleh **Pihak Kedua** berkenan dengan usaha **Pihak Kedua**, sedangkan biaya pengurusan izin tersebut menjadi tanggungan **Pihak Kedua**.
  6. **Pihak Pertama** menyediakan fasilitas-fasilitas berupa:
    - a. instalasi listrik sebesar ..... (.....) watt;
    - b. pendingin ruangan/AC disesuaikan dengan luas ruangan;
    - c. keamanan 24 jam;
    - d. musala (di belakang gedung);
    - e. *pantry* atau dapur; dan
    - f. parkir gratis disesuaikan dengan ukuran ruangan.
  7. Apabila terjadi pemutusan kontrak sebelum tanggal jatuh tempo sewa berakhir maka Deposit Sewa dan Deposit Telepon tidak dikembalikan dan hangus serta **Pihak Kedua** tidak dapat menuntut penggantian deposit tersebut.
  8. Segala risiko yang timbul akibat kegiatan usaha beserta perizinan usaha **Pihak Kedua** menjadi tanggung jawab **Pihak Kedua** sepenuhnya dan **Pihak Pertama** dibebaskan dari segala tuntutan pihak lainnya maupun pihak berwajib.
  9. Apabila terjadi masalah yang menyangkut **Pihak Kedua** pada saat atau kontrak berakhir, maka **Pihak Pertama** akan dibebaskan atas semua tuntutan untuk mengeluarkan informasi menyangkut **Pihak Kedua** sesuai perjanjian kontrak.
  10. Apabila terjadi kehilangan atau kerusakan di dalam **Ruang Dikontrak**, maka menjadi tanggung jawab **Pihak Kedua** dan **Pihak Pertama** dibebaskan dari tanggung jawab kehilangan atau kerusakan.
  11. **Pihak Pertama** memberikan keamanan selama 24 jam di area gedung, tidak mencakup ruangan yang dikontrakkan oleh **Pihak Kedua**.



## Pasal 5 Hak dan Kewajiban Pihak Kedua

1. **Pihak Kedua** dapat melakukan perubahan pada **Ruang Dikontrak** sesuai dengan kebutuhan **Pihak Kedua** dengan persetujuan tertulis dari **Pihak Pertama**. Biaya perubahan akan ditanggung penuh oleh **Pihak Kedua**.
2. Perubahan pada **Ruang Dikontrak** yang disebut pada Pasal 5 ayat 1 harus bersifat memperbaiki atau memperindah ruangan, tidak diperbolehkan merusak. Apabila masa kontrak berakhir maka **Pihak Kedua** wajib mengembalikan **Ruang Dikontrak** dalam keadaan semula dan baik kepada **Pihak Pertama**.
3. Apabila masa kontrak berakhir dan **Pihak Kedua** tidak dapat mengembalikan **Ruang Dikontrak** seperti semula kepada **Pihak Pertama**, maka barang-barang yang melekat termasuk krey, partisi, jendela, lampu, lemari, rak dan lain-lain pada **Ruang Dikontrak** akan menjadi milik **Pihak Pertama**. Tanpa ada tuntutan biaya dari **Pihak Kedua**.
4. Selama jangka waktu, **Pihak Kedua** wajib membayar tagihan-tagihan atas pemakaian pulsa telepon berdasarkan rekening pemakaian paling lambat tanggal ..... pada setiap bulannya. **Pihak Kedua** wajib menyerahkan fotokopi bukti pembayaran telepon paling lambat tanggal ..... pada setiap bulannya. **Pihak Pertama** berhak memutuskan *line telephone* **Pihak Kedua** atas keterlambatan menerima bukti salinan pembayaran rekening telepon dari **Pihak Kedua**.
5. **Pihak Kedua** wajib memelihara keamanan **Ruang Dikontrak** serta wajib mematuhi dan menaati segala peraturan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh **Pihak Pertama**.
6. Dalam jangka waktu kontrak, **Pihak Kedua** memberi kuasa penuh atas **Pihak Pertama** untuk mengambil tindakan apapun untuk mengatasi hal-hal yang bersifat darurat, seperti banjir, kebocoran, kebakaran, dan lain-lain. Dalam hal ini **Pihak Kedua** membebaskan **Pihak Pertama** atas tuntutan apapun.
7. **Pihak Kedua** wajib menyelesaikan administrasi dan tunggakan tagihan dengan **Pihak Pertama** sebelum masa kontrak selesai.
8. Penggunaan **Ruang Dikontrak** ditetapkan:
  - a. .... s/d ....., Pukul ..... s/d .....
  - b. Penggunaan **Ruang Dikontrak** di luar jam kerja tersebut di atas akan dikenakan biaya *overtime* sebesar Rp...../jam/m<sup>2</sup>. **Pihak Kedua** wajib melapor kepada keamanan bertugas atas *overtime* dan apabila tidak melapor akan dikenakan denda ...../jam/m<sup>2</sup>.
9. Apabila salah satu fasilitas dari **Ruang Dikontrak** mengalami kerusakan akibat pemakaian dari **Pihak Kedua**, maka **Pihak Pertama** hanya menanggung *service charge* dan *spare part* ditanggung oleh **Pihak Kedua**.

## Pasal 6 Pajak-Pajak

1. Pajak Bumi Bangunan (PBB) menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh **Pihak Pertama**.
2. Pajak-pajak dan pungutan lain yang timbul sebagai akibat penyelenggaraan usaha menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh **Pihak Kedua**.

## **Pasal 7** **Asuransi**

1. **Pihak Kedua** wajib menutup dan membayar asuransi atas kerugian yang mungkin akan timbul atas semua barang dan perlengkapan **Pihak Kedua** yang ditempatkan dalam bangunan.
2. **Pihak Pertama** wajib menutup dan membayar asuransi atas kerugian yang mungkin timbul terhadap bangunan milik **Pihak Pertama**.

## **Pasal 8** **Pemutusan Perjanjian**

1. Jika **Pihak Kedua** lalai untuk menaati dan melaksanakan setiap kewajiban atau ketentuan menurut perjanjian ini yang wajib ditaati dan dilaksanakan oleh **Pihak Kedua**, maka **Pihak Pertama** akan memberikan teguran secara tertulis sebanyak 3 kali dengan tenggang waktu 7 hari antara surat teguran. Apabila setelah 3 kali surat teguran telah diterima oleh **Pihak Kedua** dan **Pihak Kedua** tetap tidak melakukan kewajibannya, maka **Pihak Pertama** berhak untuk memutuskan perjanjian ini secara sepihak dengan mengirimkan pemberitahuan secara tertulis kepada **Pihak Kedua**.
2. Bila perjanjian berakhir sebagaimana diatur pada Pasal 8 ayat 1 tersebut di atas, maka dalam Jangka Waktu 3 (tiga) hari **Pihak Kedua** harus menyerahkan **Ruang Dikontrak** dalam keadaan terawat kepada **Pihak Pertama**. Bila **Pihak Kedua** dalam Jangka Waktu yang ditetapkan belum mengosongkan **Ruang Dikontrak** maka **Pihak Pertama** berhak mengeluarkan barang-barang milik **Pihak Kedua** keluar lokasi atas biaya **Pihak Kedua**.
3. Dalam keadaan seperti Pasal 8 ayat 2 di atas maka segala kerusakan dan kehilangan barang-barang milik **Pihak Kedua** menjadi tanggungan **Pihak Kedua** sepenuhnya dan membebaskan **Pihak Pertama** dari tuntutan apapun.
4. Perjanjian Kontrak ini tidak akan berakhir karena dibubarkannya para pihak dan/atau adanya pergantian pengurus para pihak atau dipindahtanggankan kepada pihak lain selama jangka waktu kontrak tersebut.

## **Pasal 9** **Force Majeure (Keadaan Kahar)**

1. **Pihak Pertama** maupun **Pihak Kedua** dibebaskan dari tanggung jawab atas kegagalan atau keterlambatan dalam melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian ini disebabkan oleh hal-hal kemampuan yang wajar dari kedua belah pihak dan bukan disebabkan kesalahan kedua belah pihak, yang selanjutnya dalam perjanjian ini disebut *Force Majeure* (Keadaan Kahar), kecuali kewajiban untuk melaksanakan pembayaran yang timbul sebelum terjadinya Keadaan Kahar tersebut.
2. Yang dimaksud Keadaan Kahar adalah Pelaksanaan undang-Undang, peraturan-peraturan yang dikeluarkan Pemerintah, tindakan Pengadilan atau pemerintah/instansi berwenang, kebakaran, ledakan, banjir, gempa bumi, bencana alam, topan/badai, perang, perang saudara, huru-hara, kerusuhan, *blockage*, perselisihan perburuhan, pemogokan, dan wabah penyakit yang secara langsung berhubungan dan berpengaruh terhadap perjanjian ini.
3. Pihak yang mengalami Keadaan Kahar harus segera memberitahukan pihak yang lainnya secara tertulis paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah terjadinya keadaan-keadaan kahar tersebut disertai dengan bukti



- atau keterangan resmi dari instansi berwenang dan perkiraan atau upaya-upaya yang akan atau telah dilakukan dalam rangka mengatasi keadaan kahar tersebut.
4. Pihak yang diberitahukan dapat menolak atau menyetujui Keadaan Kahar selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah diterimanya pemberitahuan.
  5. Apabila Keadaan Kahar ditolak oleh pihak lainnya maka **Pihak Kedua** akan meneruskan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, jika Keadaan Kahar tersebut disetujui oleh kedua belah pihak, maka **Pihak Pertama** dan **Pihak Kedua** akan merundingkan kembali kelanjutan pelaksanaan perjanjian, termasuk antara lain menerapkan kembali jadwal perjanjian yang dianggap penting oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan perjanjian ini selanjutnya.
  6. Apabila Keadaan Kahar berlangsung lebih dari 14 (empat belas) hari kalender, maka **Pihak Pertama** dapat mengakhiri atau memutuskan perjanjian ini sesuai ketentuan Pasal 8 perjanjian kontrak ini.

#### **Pasal 10** **Pernyataan Tunduk**

Bahwa para pihak bertindak sebagaimana tersebut di atas bertindak untuk dan atas nama perseorangan ataupun persekutuan lainnya yang ditandatangani oleh pada pihak yang sah menurut anggaran dasar masing-masing. Oleh karena itu apabila ada perubahan anggaran dasar di kemudian hari yang menyangkut kewenangan direksi yang dalam hal ini bertentangan dengan anggaran dasar pada saat perjanjian ditandatangani, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan baginya untuk melepaskan atau membatalkan perjanjian ini.

#### **Pasal 11** **Sengketa**

7. Semua perselisihan yang timbul sebagai akibat dari pelaksana perjanjian kontrak ini akan diselesaikan para pihak secara musyawarah.
8. Dalam hal penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil, maka para pihak dengan ini sepakat memilih domisili yang tepat di kantor kepaniteraan pengadilan domisili.

#### **Pasal 12** **Addendum**

Apabila masih ada hal yang belum atau tidak tercantum dalam surat perjanjian kontrak ini, akan dituangkan dalam addendum perjanjian, yang dinyatakan sah dan berlaku setelah ditandatangani oleh kedua belah pihak yang menetapkan bagian yang tidak terpisah dari surat perjanjian ini.

#### **Pasal 13** **Pemberitahuan**

Setiap pemberitahuan dan komunikasi kepada pihak lainnya mengenai perjanjian ini akan disampaikan oleh pihak yang satu kepada pihak lainnya secara tertulis melalui pos tercatat akan secara langsung melalui kurir dengan tanda terima kepada alamat berikut.

**Pihak Pertama** : ...../.....

**Pihak Kedua** : ...../.....

**NB:** surat di atas adalah contoh Surat Perjanjian Kontrak Ruang Kantor, silakan disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing pihak.





**literasi**  
**nusantara**  
REDAKSI



## DAFTAR PUSTAKA

- A., Oentari Dewi, Thrischa Vidia K., dan Yaneke Fyrgie A. 2015. “Kedudukan Hukum dan Perbuatan Wanprestasi terhadap Memorandum of Understanding (MoU) Ditinjau dari Perspektif Hukum Kontrak”. *Privat Law*, edisi 7. Januari-Juni 2015.
- Adolf, Huala dan A. Chandrawulan. 1995. *Masalah-Masalah Hukum dalam Perdagangan Internasional*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Arinanto, Satya. “Politik Pembangunan Hukum Nasional dalam Era Pasca Reformasi”. Pidato Pengukuhan Guru Besar Tetap Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Salemba 18 Maret 2006.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1980. *Perjanjian Baku (Standar), Perkembangannya di Indonesia*. Bandung: Alumnus.
- \_\_\_\_\_. 1991. *Bab-Bab tentang Credietverband. Gadai dan Vidusia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Bayles, Michael D. 1987. *Principles of Law a Normatif Analysis*. Holland: Riding Publishing Company Dordrecht.
- Folberg, Jay. 2000. “Mediasi”. Makalah pada Pelatihan Legislative Drafting Training and Mediation Training, 14—18 November 2001. Bali: Center for Commercial Law and Economics-University dan Universitas Udayana.
- Friedman, Lawrence M. 2001. *American Law an Introduction*. Terjemahan Whisnu Basuki. Jakarta: Tata Nusa.
- H.S., Salim dan Erlies Septiana Nurbani. 2014. *Perbandingan Hukum Perdata: Comparative Civil Law*. Jakarta: PT Rajawali Pres.

- H.S., Salim. 2007. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 2017. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- \_\_\_\_\_. 2021. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hernoko, Agus Yudho. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Hikmahanto, Juwana. t.t. *Perancangan Kontrak Modul I sampai dengan VI*. Jakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Hukum IBLAM.
- Hutagalung, Arie S. 1993. "Hukum Perjanjian di Indonesia: Masalah-Masalah Praktis dalam Pembuatan Perjanjian Bisnis". Makalah pada Workshop Comparative Contract, 4 Desember 1993. Surabaya: Elips Project dan Fakultas Hukum Unair.
- Khairandy, R. 2004. *Iktikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- \_\_\_\_\_. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Knapp, Charles L. dan Nathan M. Crystal. 1987. *Problems in Contract Law: Cases and Materials*. London: Little Brown.
- Mertokusumo, Sudikno. 2019. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Maha Karya Pustaka.
- Mintorowati, Endang. 1999. *Hukum Perjanjian*. Surakarta: UNS Press.
- Miru, A. 2008. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Muhammad, Abdoelkadir. 1992. *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Putri, Vegitya Ramadhani. 2013. *Hukum Bisnis Konsep & Kajian Kasus: Kajian Perbandingan Hukum Bisnis Indonesia, Uni Eropa, dan Amerika Serikat*. Malang: Setara Press.
- Rahman, Hasanuddin. 2003. *Contract Drafting: Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Riduan, S. 2009. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Santoso Az, Lukman. 2016. *Hukum Perikatan*. Malang: Setara Press.

- Saragih, Djasadin. 1993. "Sekilas Perbandingan Hukum Kontrak Civil Law dan Common Law". Makalah pada Workshop Comparative Contract, 4 Desember 1993 . Surabaya: Elips Project dan Fakultas Hukum Unair.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan pada Umumnya*. 1999. Bandung: Alumni.
- Simaputang, Richard Burton. 2003. *Aspek Hukum dalam Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Syaifuddin, M. 2012. *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat. Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Tanya, Bernard L., Yoan N, Simanjuntak, dan Markus Y. Hage. 2010. *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Toar, Agnes M dkk. 1995. *Arbitrase di Indonesia*. Editor Felix O. Soebagjo dan Erman Rajagukguk. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Völlmar, H.F.A. 1989. *Pengantar Studi Hukum Perdata*. Terjemahan I.S. Adiwimarta. *Inleiding tot de studie van het Nederlands burgerlijk rech*.
- Wijaya, Fajar Sandi, I Wayan Yasa, dan Emi Zulaika. 2013. "Kajian Yuridis Kekuatan Hukum Memorandum of Understanding (MoU) Indonesia-Singapura tentang Kerjasama Kawasan Ekonomi Khusus". Jember: Universitas Jember.
- Wiwoho, Jamal dan Anis, Mashdurohatun. 2017. *Hukum Kontrak, Ekonomisyyariah dan Etika Bisnis*. Semarang: Undip Press.





**literasi**  
**nusantara**  
REDAKSI



## TENTANG PENULIS



**Dr. Dwi Atmoko, S.H., M.H.**, lahir di Jakarta pada 16 Juli 1976. Pendidikan tingginya ia mulai dengan meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Krisnadwipayana Jakarta (2000), Program Pascasarjana STIH IBLAM Jakarta (2013), hingga Program Doktorat Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang (2016).

Ia bekerja di Perusahaan PMA bidang Jasa Pertambangan Batubara pada bagian HR & GA (2008—2017), serta menjadi dosen S1 dan S2 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Dalam dunia pendidikan, ia juga menjabat sebagai Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum (2018), Anggota Gugus Penjamin Mutu Prodi Magister Ilmu Hukum (2020), Koordinator Satuan Penjamin Mutu Internal Fakultas Hukum (2020), dan Wakil Dekan I Bidang Akademik pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya (2020—2022).

Ia juga tercatat aktif dalam berbagai organisasi, antara lain Anggota Forum HR Kabupaten Paser (2013), Perkumpulan Pengajar dan Praktisi Hukum Ketenagakerjaan Indonesia (P3HKI) (2016), Asosiasi Profesor dan Doktor Hukum Indonesia (2017), Asosiasi Dosen Indonesia (2018), serta Asosiasi Praktisi dan Akademisi Hukum Bisnis Indonesia (2022).

Beberapa mata kuliah yang pernah ia ampu antara lain pada rumpun Bidang Hukum Perdata dan Hukum Bisnis, seperti Teknik Penyusunan Kontrak, Asas-asas Hukum Perdata, Hukum Pasar Modal,

Hukum Perburuhan, Hukum Perlindungan Konsumen, dan lain sebagainya.

Selain itu, ia juga aktif menulis beberapa artikel jurnal dalam bahasa Indonesia maupun dalam bahasa asing. Hal ini merupakan bentuk tanggung jawab dan pengabdianya dalam bidang pendidikan sebagai upaya mencerdaskan kehidupan bangsa—khususnya bagi perguruan tinggi di Indonesia.



**Oti Handayani, S.E., S.H., M.H.**, yang merupakan seorang dosen ini lahir di Jayapura 14 Juli 1974. Beliau meraih gelar: sarjana ekonomi dari Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Jayakarta, Jakarta (2005); sarjana hukum dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya (2010); dan magister hukum dari Universitas Gadjah Mada (2016).

Karier penulis diawali dengan profesi pramugari VVIP di PT Pelita Air Service (1993—1997). Kemudian ia menjadi sekretaris direktur komersil (1997—2002) dan strategic planning planner corporate di PT Pelita Air Service (2002—2005). Selanjutnya, penulis merambah profesi ke bidang hukum dengan berprofesi sebagai asisten pengacara pada Wamidi Fauza & Partner (2011—2012); Amirullah & Partner (2012—2014); pengacara pada Rina Kurniawati & Partner (2021—sekarang). Pada 2015, selama satu tahun, penulis sempat menjabat sebagai direktur keuangan PT Indonesia Klikkanan Raya. Pada tahun berikutnya, tepatnya 2017 hingga sekarang, penulis menjadi tenaga ahli Fraksi Partai NasDem DPR RI.

Pada tahun yang sama tersebut hingga saat ini, penulis mengabdikan diri sebagai dosen tetap di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Fakultas Hukum. Beberapa mata kuliah yang pernah diampu adalah pada rumpun bidang hukum perdata dan hukum bisnis, seperti teknik penyusunan kontrak, hukum perlindungan konsumen, hukum perusahaan dan kepailitan, hukum pajak, hukum perkawinan dan keluarga, hukum persaingan usaha, hak asasi manusia, hukum kekayaan intelektual dan lain sebagainya. Sebagai pengabdianya menjalankan tridarma perguruan tinggi, penulis aktif menghasilkan beberapa artikel yang dimuat pada jurnal nasional dan internasional.

Pada lingkup kemasyarakatan, penulis aktif di berbagai organisasi, seperti bergabung menjadi anggota Kongres Advokat Indonesia (KAI) (2016—sekarang), anggota Dewan Sengketa Indonesia (DSI) (2022—sekarang), dan Garda Wanita Malahayati (2011—sekarang).





**literasi**  
**nusantara**  
REDAKSI



# EXPRESS DEALS

1-2 MINGGU  
SELESAI

## Paket Penerbitan Buku



**literasi  
nusantara**

Anggota IKAPI

No. 209/JTI/2018

### Fasilitas:

Design Cover Eye Catching

Sertifikat Penulis

Layout Berstandar Tinggi

ISBN

Buku Cetak

Link E Book

Royalti



### Spesifikasi:

- Ukuran UNESCO/A5 • Cover Art Paper/Ivory 230 Gr • Standar 150 Halaman
- Warna Cover Full Colour 1 Sisi • Kertas Isi Bookpaper/HVS
- Warna Isi Black & White • Laminasi Doff/Glossy • Jilid Perfect Binding

### Harga Paket Cetak Terbatas

Paket 3 Buku

800.000

Paket 5 Buku

900.000

Paket 10 Buku

1.250.000

Paket 25 Buku

1.850.000

Paket 50 Buku

2.600.000

Paket 100 Buku

4.350.000

\*Harga spesial untuk cetak buku di atas 250 eksemplar

**Narahubung**



0857-5597-1589

0858-8725-4603

**Alamat Kantor**

Perumahan Puncak Joyo Agung Residence  
Kav. B11 Merjosari, Kec. Lowokwaru,  
Kota Malang, Jawa Timur 65144.



@penerbit\_litnus



Penerbit Litnus



@literasinusantara\_



www.penerbitlitnus.co.id



## JASA DESAIN DAN LAYOUT BUKU

JURNAL, KARYA ILMIAH, MODUL, BUKU AJAR, NOVEL DLL

### Desain Cover

- File high quality (jpg)
- Mendapat file asli (psd/cdr)
- Desain Profesional dan menarik
- Free desain cover buku 3D

### Layout

- File siap cetak (pdf)
- Menggunakan aplikasi Adobe InDesign 2020
- Mendapatkan file asli (package InDesign)
- Kualitas layout berstandar percetakan nasional



## JASA KONVERSI BUKU

Terbitkan Skripsi, Tesis dan Disertasi Anda

Anda ingin menerbitkan buku tapi tidak punya naskah? Tenang, terbitkan saja skripsi, tesis, disertasi Anda menjadi buku di Literasi Nusantara

## CETAK OFFSET

Seluruh cetakan Literasi Nusantara garansi 100% berkualitas

Dapatkan harga ekonomis untuk cetak buku dengan jumlah besar

## JASA MENURUNKAN PRESENTASE PLAGIASI

Lindungi karya Akademik Anda dari Plagiasi

Amankan setiap karya dengan meminimalisir plagiasi agar naskah lebih kredibel

Raih Keuntungan yang Melimpah dengan Bergabung Menjadi Reseller/Dropshiper Buku Litnus. Dapatkan pemasukan tambahan sambil rebahan, bahkan tanpa harus punya stok barangnya.

**DROPSHIP RESELLER**

## KERJA SAMA EVENT

- ✓ Konsultasi penerbitan buku
- ✓ Potongan harga setiap layanan
- ✓ Terbit gratis untuk buku ajar
- ✓ Membuka kesempatan magang

## TERJEMAH BUKU

Indonesia - Inggris  
Inggris - Indonesia  
Indonesia - Arab  
Arab - Indonesia

## PENGURUSAN HKI

Hindari plagiarisme atau klaim orang lain atas karya Anda. Amankan dan lindungi setiap karya dengan mengurus Hak atas Kekayaan Intelektual (HKI).

## PENGADAAN BUKU PERPUSTAKAAN

- Harga ekonomis
- Pilihan buku melimpah
- Semua buku ber-ISBN
- Bisa mengirimkan list kebutuhan
- Buat daftar pemesanan sendiri
- Jaminan garansi

"Buku-buku yang lengkap, terlebih jika terbit di tahun terbaru dapat meningkatkan minat pengunjung lebih aktif dan betah mengunjungi perpustakaan."



@penerbit\_litnus



Penerbit Litnus



@literasinusantara\_



www.penerbitlitnus.co.id