

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III TINJAUAN TEORITIS

A. Pengertian Perjanjian

Secara umum yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban yang timbul karena adanya perjanjian tersebut. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.¹⁹

Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung.

¹⁹ Subekti, *Pokok-pokok hukum perdata* (Jakarta: Internasa, 1995) hal.12

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan. Subjekti mengemukakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Menurut Salim HS, Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.²⁰

B. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian yang akan dibuat harus terlebih dahulu memenuhi syarat sahnya perjanjian, syarat sahnya perjanjian terdiri dari 4 macam, yaitu :

1. Sepakat

Agar perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian dan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Dalam preambule perjanjian (sebelum masuk ke pasal-pasal), biasa tuliskan sebagai berikut "Atas apa yang disebutkan diatas, Para Pihak setuju dan sepakat hal-hal sebagai berikut:"

Pencantuman kata-kata setuju dan sepakat sangat penting dalam suatu perjanjian. Tanpa ada kata-kata ini (atau kata-kata lain yang bermaksud memberikan ikatan atau setuju saja atau sepakat saja), maka

²⁰ *Ibid*

perjanjian tidak memiliki ikatan bagi para pembuatnya. Setuju dan sepakat dilakukan dengan penuh kesadaran di antara para pembuatnya yang bisa diberikan secara lisan dan tertulis.

Suatu perjanjian dianggap cacat atau dianggap tidak ada apabila:

- a) Mengandung paksaan (*dwang*), termasuk tindakan atau ancaman atau intimidasi mental.
- b) Mengandung penipuan (*bedrog*), adalah tindakan jahat yang dilakukan salah satu pihak, misal tidak menginformasikan adanya cacat tersembunyi.
- c) Mengandung kekhilafan/kesesatan/kekeliruan (*dwaling*), bahwa salah satu pihak memiliki persepsi yang salah terhadap subyek dan obyek perjanjian. Terhadap subyek disebut *error in persona* atau kekeliruan pada orang, misal melakukan perjanjian dengan seorang artis, tetapi ternyata perjanjian dibuat bukan dengan artis, tetapi hanya memiliki nama dengan artis. Terhadap obyek disebut *error in substantia* atau kekeliruan pada benda, misal membeli batu akik, ketika sudah dibeli, ternyata batu akik tersebut palsu

2. Cakap hukum

Pasal 1329 KUHPerdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Kemudian Pasal 1330 menyatakan bahwa ada beberapa orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, yakni

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a) Orang yang belum dewasa (dibawah 21 tahun, kecuali yang ditentukan lain)
- b) Mereka yang di bawah pengampuan (*curatele or conservatorship*) dan
- c) Perempuan yang sudah menikah.

Berdasarkan pasal 330 KUHPdata, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 tahun atau kurang dari 21 tahun tetapi telah menikah. Berkaitan dengan perempuan yang telah menikah, menentukan bahwa masing-masing pihak (suami atau isteri) berhak melakukan perbuatan hukum. Selain itu khusus suami istri, mohon diperhatikan juga apakah dalam perkawinan terdapat perjanjian pisah harta. Maka dari itu, di dalam suatu perjanjian, terhadap pribadi individu para pihak, dicantumkan Nomor KTP, yang membuktikan kecakapan pihak untuk membuat suatu perjanjian. Apabila pihak tersebut adalah badan hukum misal PT, maka Direktur PT sebagai orang yang mewakili PT dalam tindakannya melakukan kepengurusan.

3. Hal tertentu.

Pasal 1333 KUHPdata menentukan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu dan suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Sebab yang halal.

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah adanya kausa hukum yang halal. Jika objek dalam perjanjian itu illegal, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal. Sebagai contohnya, perjanjian untuk membunuh seseorang mempunyai objek tujuan yang illegal, maka kontrak ini tidak sah.

Menurut Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan (*geode zeden*) bukanlah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan tersebut sangat abstrak, yang isinya bisa berbeda-beda antara daerah yang satu dan daerah yang lainnya atau antara kelompok masyarakat yang satu dan lainnya. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat pula berubah-ubah sesuai dengan perkembangan jaman.

C. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian diperlukan untuk mengetahui apakah yang dihadapi adalah suatu perjanjian atau bukan, memiliki akibat hukum atau ti

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dak.²¹ Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai berikut :

1. Para Pihak

Pihak yang dimaksud adalah subyek perjanjian yang paling sedikit terdiri dari dua orang atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan undang-undang.

2. Ada Persetujuan

Persetujuan dilakukan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

3. Ada tujuan yang hendak dicapai.

Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan.

Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.

Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

²¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group)

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

6. Ada syarat-syarat tertentu

Syarat menurut undang-undang, agar suatu perjanjian atau kontrak menjadi sah.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah perjanjian obligator, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik.²²

D. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu: tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk lisan (cukup kesepakatan antara para pihak).²³ Berikut adalah bentuk-bentuk perjanjian yang tertulis:

- a. Perjanjian bawah tangan, ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja, perjanjian semacam itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak memiliki kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, maka para pihak atau salah

²²Ahmad miru, *Hukum Perikatan* (jakarta: Rajawali Pers,2008) hal.35

²³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Terrtulis* (Jakarta: Sijnar Grafika,2002) hal. 166

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

satu pihak dari perjanjian tersebut berkewajiban untuk mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud adalah tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.²⁴

- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal tersebut adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.²⁵
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan didepan muka pejabat yang berwenang, pejabat yang berwenang adalah Notaris, Camat PPAT dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Ada tiga fungsi akt notariel (akta autentik), yaitu:

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

²⁴ *Ibid*

²⁵ Salim HS, *Op.cit* Hal 167

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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

E. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal tiga asas penting, berikut ialah penjelasan mengenai asas-asas tersebut:

1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Ini mengandung makna bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak, asas ini muncul dari hukum Romawi dan Jerman. Namun didalam hukum Jerman tidak dikatakan Asas Konsensualisme, tetapi yang dikenal adalah Perikatan Riil dan Perikatan Formal. Perikatan riil adalah suatu perikatan yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

sedasngkan hukum fo0rml adalah suatu perikatan yang telah ditentukan bentuknya.²⁶

2. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas Pacta Sunt Servanda berhubungan dengan akibat perjanjian, hal ini dapat disimpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi: Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang. Ini nmenjelaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan perbuatan yang sakral dan memiliki akibat hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian.

3. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi nyang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atrau tidak membuat perjanjian, menentukan isi perjanjian, menentukan bentuk perjanjian,disamping ketiga asa itu, di dalam loka karya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17 sampai dengan tanggal 19 Desember 1985 telah berhasil dirumuskan delapan asas hukum perikatan nasional. Kedelapan asas itu: asas

²⁶ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Terrtulis* (Jakarta: Sijnar Grafika,2002) hal. 157

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatuhan, asas kebiasaan dan asas perlindungan.²⁷

Kedelapan asas itu dijelaskan berikut ini.

1. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan diantara mereka dibelakang hari.

2. Asas Persamaan Hukum

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

3. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah suatu ras yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditor mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitor, namun debitor memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik.

4. Asas Kepastian Hukum

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

²⁷*Ibid*

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

5. Asas moral

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitor. Hal ini terlihat di dalam zaakwarneming, dimana seseorang melakukan perbuatan yang sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya.

Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

6. Asas kepatuhan

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

7. Asas kebiasaan

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

8. Asas perlindungan

Asas perlindungan mengandung pengertian bahwa antar debitor dan kreditor harus dilindungi oleh hukum. Namun, yang perlu mendapat perlindungan itu seringkali adalah pihak debitor karena pihak debitor berada pada pihak yang lemah.

F. Jenis-Jenis Perjanjian

Pada dasarnya jenis perikatan dapat dibedakan menjadi dua jenis: perikatan perdata (*obligatio verbintenis*) dan perikatan wajar (*natuurlijk verbintenis*). Perikatan perdata atau disebut juga dengan *obligatio verbintenis* adalah suatu perikatan yang dapat dituntut di muka dan dihadapan pengadilan manakalah salah satu pihak atau lebih telah melakukan wanprestasi. Contoh, A berutang pada B sebesar Rp. 20.000.000.00 (dua puluh juta rupiah) dan berjanji akan membayarnya pada tanggal 25 januari 1996. Namun, pada tanggal tersebut A tidak membayar utangnya. Ada dua tindakan yang dapat dilakukan oleh B, yaitu (1) memberi teguran atau somasi sebanyak 3 kali kepada A, dan (2) apabila teguran itu tidak diindahkan, maka B dapat menuntut/meminta kepada pengadilan supaya A dapat melunasi utangnya pada B, sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat di antara mereka. Perikatan wajar atau *natuurlijk verbintenis* adalah suatu perikatan yang timbul karena adanya perjudian. Perikatan seperti itu tidak dapat dituntut di depan pengadilan. Namun, secara moral pihak di berutang berkewajiban untuk melunasi utangnya.

Perikatan perdata dapat dibagi menjadi enam jenis, yaitu: (1) perikatan bersyarat; (2) perikatan berdasarkan ketetapan waktu; (3) perikatan alternatif; (4) perikatan tanggung renteng; (5) perikatan dapat dibagi-bagi dan tak dapat dibagi-bagi; (6) perikatan dengan ancaman hukuman (pasal 1253 KUH Perdata s.d. Pasal 1312 KUH Perdata).

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Keenam hal itu dijelaskan berikut ini.

1. Perikatan Bersyarat

Perikatan bersyarat diatur dalam pasal 1253 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1267 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan perikatan bersyarat adalah perikatan yang ditanggungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut (Pasal 1253 KUH Perdata). Ada dua macam syarat dalam perikatan bersyarat, yaitu:

- a. Syarat yang menanggihkan;
- b. Syarat batal.

Perikatan dengan syarat yang menanggihkan adalah perikatan bersyarat yang pelaksanaannya dapat ditanggihkan sampai syaratnya terpenuhi. Perikatan dengan syarat batal adalah suatu syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak terjadi suatu perikatan.

Perikatan bersyarat hanya disyaratkan pada suatu perikatan yang mungkin terlaksana, sedangkan yang tidak dapat dilakukan, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan undang – undang adalah batal demi hukum, batal demi hukum artinya bahwa perikatan itu dari semula dianggap tidak ada.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Perikatan dengan ketetapan waktu

Perikatan dengan ketetapan waktu diatur dalam Pasal 1268 BW sampai dengan pasal 1271 BW. Yang disebut dengan perikatan dengan ketetapan waktu adalah suatu perikatan yang ditangguhkan pelaksanaannya sampai pada waktu yang ditentukan.

Suatu contoh, si Ali telah membeli sebuah rumah pada si Ahmad seharga Rp. 5.000.000,00. Tetapi, si Ahmad menangguhkan pelaksanaan prestasinya itu pada saat terjadi perjanjian. Ia akan membayarnya pada waktu yang telah ditentukannya. Misalnya tanggal 15 Januari 1997.

Keuntungan perikatan dengan ketetapan waktu adalah membantu pihak si berutang, karena ia dapat menangguhkan pelaksanaan utangnya/prestasinya sampai waktu yang ditentukan.

3. Perikatan alternatif

Perikatan mana suka atau alternatif diatur dalam Pasal 1272 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1277 KUH Perdata. Dalam perikatan alternatif, debitor dalam memenuhi kewajibannya dapat memilih salah satu diantara prestasi yang telah ditentukan. Di sini alternatif didasarkan pada segi sisi dan maksud perjanjian.

4. Perikatan tanggung renteng

Perikatan tanggung renteng diatur dalam Pasal 1278 KUH Perdata s.d Pasal 1295 KUH Perdata. Perikatan tanggung renteng adalah suatu perikatan dimana beberapa orang bersama-sama sebagai pihak yang berutang berhadapan dengan satu orang kreditor, dimana salah satu dari

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

debitor itu telah membayar utangnya pada kreditor, maka pembayaran itu akan membebaskan teman-teman yang lain dari utang. Contoh, A, B dan C berutang pada D. Dari Ketiga Debitor, salah satu di antaranya, misalnya B telah membayar utang itu kepada D, maka pihak A dan C telah terbebas dari pembayaran utang mereka.

5. Perikatan dapat dibagi dan tak dapat dibagi-bagi

Perikatan dapat dibagi dan tak dapat dibagi diatur dalam Pasal 1296 KUH Perdata s.d. Pasal 1303 KUH Perdata. Perikatan dapat dibagi adalah suatu perikatan dimana setiap debitor hanya bertanggung jawab sebesar bagiannya terhadap pemenuhan prestasinya. Dengan demikian dia pun terbebas dari kewajiban pemenuhan prestasi selebihnya. Masing-masing kreditor hanya berhak menagih sebesar bagiannya saja. Jadi, disini, jika barang atau harga yang menjadi objek prestasi memang sesuai untuk dibagi-bagi. Contoh, 4 orang kreditor berhadapan dengan 4 (empat) orang debitor yang diwajibkan membayar Rp.100.000,00. Masing-masing debitor menanggung kewajiban sebesar Rp.20.000,00. Serta masing-masing. Kreditor berhak menagih bagiannya hanya sebesar Rp. 25.000,00.

Ada dua penyebab timbulnya perikatan tak dapat dibagi-bagi yaitu: (1) oleh karena sifat prestasi tidak dapat dibagi-bagi / dipisah-pisahkan, dan (2) berdasarkan kekuatan.

Berdasarkan tujuan atau maksud perjanjian, dapat dibagi menjadi tiga segi, yaitu: (1) maksud para pihak sendiri; (2) dari penentuan yang jelas

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dalam perjanjian; (3) dari hakikat perjanjian itu benar-benar tidak mungkin dibagi-bagi.

Berdasarkan tujuan atau maksud perjanjian, dapat dibagi menjadi tiga segi, yaitu: (1) maksud para pihak sendiri; (2) dari penentuan yang jelas dalam perjanjian; (3) dari hakikat perjanjian itu benar-benar tidak mungkin dibagi-bagi.

6. Perikatan dengan ancaman hukuman

Perikatan dengan ancaman hukuman diatur dalam pasal 1304 KUH Perdata s.d. Pasal 1312 KUH Perdata. Perikatan dengan ancaman hukuman adalah suatu perikatan di mana seseorang untuk jaminan pelaksanaan suatu perikatan diwajibkan melakukan sesuatu manakala perikatan itu tidak dipenuhi.

Ada dua macam perikatan dengan ancaman hukuman, meliputi sebagai berikut:

- a. Untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban. Jadi, suatu janji pidana atau denda.
- b. Untuk menetapkan penggantian kerugian yang akan berutang karena wanprestasi dan menghindarkan percekocokan tentang itu.

G. Wanprestasi

Perikatan yang bersifat timbal balik senantiasa menimbulkan sisi aktif dan sisi pasif. Sisi aktif menimbulkan hak bagi kreditor untuk menuntut pemenuhan prestasi, sedangkan sisi pasif menimbulkan beban kewajiban bagi debitur untuk melaksanakan prestasinya. Pada situasi normal antara prestasi

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dan kontra prestasi akan saling bertukar, namun pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi. Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu). Selanjutnya, terkait dengan wanprestasi tersebut Pasal 1243 BW menyatakan, bahwa:

Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila siberutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Debitur dinyatakan lalai apabila; (i) tidak memenuhi prestasi; (ii) terlambat berprestasi; dan (iii) berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Namun demikian, pada umumnya wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai (*in mora stelling; ingebereke stelling*) dari pihak kreditor kepada debitur. Pernyataan lalai ini pada dasarnya bertujuan menetapkan tenggang waktu (yang wajar) kepada debitur untuk memenuhi prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami kreditor. Menurut undang-undang, peringatan (*somatie*) kreditor mengenai lalainya debitur harus dituangkan dalam bentuk tertulis (vide Pasal 1238 BW – *bevel of sortgelijke akte*). Jadi lembaga ‘pernyataan lalai’ merupakan upaya hukum untuk sampai pada fase debitur dinyatakan wanprestasi.

Adakalanya dalam keadaan tertentu untuk membuktikan adanya wanprestasi debitur tidak diperlukan lagi pernyataan lalai, adalah:

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- a. Untuk pemenuhan prestasi berlaku tenggang waktu yang fatal (*fatale termijn*);
- b. Debitur menolak pemenuhan;
- c. Debitur mengakui kelalainnya;
- d. Pemenuhan prestasi tidak mungkin (di luar *overmacht*);
- e. Pemenuhan tidak lagi berarti (*zinloos*); dan
- f. Debitur melakukan prestasi tidak sebagaimana mestinya.

Dalam praktik penyusunan kontrak sering kali dimaksukkan klausul yang isinya sebagaimana tersebut di atas, misal '*fatale termijn*', sehingga dengan tidak dipenuhi salah satu kewajiban debitur dalam kontrak, secara otomatis telah terjadi wanprestasi. Biasanya untuk menindaklanjuti kondisi ini dicantumkan juga klausul pemutusan kontrak sebagai salah satu bentuk sanksi yang mungkin ditempuh pihak kreditor.

Dengan adanya wanprestasi, pihak kreditor yang dirugikan sebagai akibat kegagalan pelaksanaan kontrak oleh pihak debitur mempunyai hak gugat dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1267 BW yang menyatakan bahwa:

Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi kontrak, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Hak kreditor tersebut dapat secara mandiri diajukan maupun dikombinasikan dengan gugatan lain, meliputi:

- a. Pemenuhan (*nakoming*); atau
- b. Ganti Rugi (*vervangende vergoeding; schadeloosstelling*); atau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Diarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Pembubaran, pemutusan atau pembatalan (*ontbinding*), atau
- d. Pemenuhan ditambah ganti rugi pelengkap (*nakomingen anvullend vergoeding*); atau
- e. Pembubaran ditambah ganti rugi pelengkap (*antbindingen anvullend vergoeding*).

Pemenuhan (*nakoming*) merupakan prestasi primer sebagaimana yang diharapkan dan disepakati para pihak pada saat penutupan kontrak. Gugatan pemenuhan prestasi hanya dapat diajukan apabila pemenuhan prestasi dimaksud telah tiba waktunya untuk dilaksanakan (*opeisbaar*- dapat ditagih).

Ganti rugi merupakan upaya untuk memulihkan kerugian yang prestasinya bersifat subsidair. Artinya, apabila pemenuhan prestasi tidak lagi dimungkinkan atau sudah tidak diharapkan lagi maka ganti rugi merupakan alternatif yang dapat dipilih oleh kreditor. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 BW, ganti rugi meliputi:

Biaya (*kosten*), rugi (*schaden*) dan bunga (*interessen*). Menurut **Niewenhuis**, kerugian diartikan berkurangnya harga kekayaan pihak satu (pihak yang dirugikan,) yang disebabkan oleh perbuatan (baik melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain (debitur). Kerugian oleh dibentuk oleh perbandingan antara situasi sesungguhnya yang bagaimana dalam kenyataannya keadaan harta kekayaan sebagai akibat pelanggaran norma, *i.c.* wanpretasi. Ganti rugi disini meliputi ganti rugi pengganti dan ganti rugi pelengkap yang merupakan ganti rugi yang diakibatkan oleh tidak adanya prestasi yang seharusnya tidak adanya prestasi yang seharusnya menjadi hak kreditor.