

TEKNIK PENYUSUNAN KONTRAK

Sularto

MHBK UGM

PERISTILAHAN

- Kontrak sama dengan perjanjian obligatoir
 - Kontrak sama dengan perjanjian tertulis
 - Perjanjian tertulis sama dengan akta
- Jadi antara istilah kontrak, perjanjian dan akta pada prinsipnya sama

FUNGSI KONTRAK

1. Sebagai alat bukti adanya hubungan hukum
2. Sebagai alat mengantisipasi konflik dikemudian hari

Catatan:

Kontrak/perjanjian letaknya di dalam Hukum Perdata/privat, sehingga akibatnya adalah wanprestasi dan ganti rugi

PENGERTIAN PERJANJIAN

Pasal 1313 KUH Perdata:

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih

Pendapat doktrin:

Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum

KARAKTERISTIK PERJANJIAN

- **Menganut Sistem Terbuka:**

Setiap orang boleh mengadakan perjanjian mengenai apa saja asalkan tidak melanggar undang – undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

- **Merupakan Hukum Pelengkap:**

Pasal – pasal dalam buku III KUH Perdata boleh disimpangi manakala para pihak telah membuat ketentuan sendiri.

- **Bersifat Konsensual:**

Perjanjian itu terjadi sejak saat terjadinya kata sepakat diantara para pihak mengenai pokok perjanjian.

ASAS-ASAS PERJANJIAN

1. Asas Konsensualisme
2. Asas kebebasan berkontrak
3. Asas pacta sunt servanda
4. Asas itikad baik
5. Asas kepribadian

ASAS KONSENSUALISME

- Berhubungan dengan saat lahirnya suatu perjanjian.
- Perjanjian lahir sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian.
- Kata sepakat mengenai hal – hal pokok yang menjadi obyek perjanjian.

Pengecualian:

- Perjanjian formal;
- Perjanjian riil.

ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK

- Bebas mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian;
- Bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- Bebas menentukan bentuk perjanjian yang dibuatnya;
- Bebas menentukan isi & syarat perj. yang dibuatnya;
- Bebas mengadakan pilihan hukum.

YANG MEMBATASI:

- UU, ketertiban umum dan kesusilaan.
- Perjanjian standar.

ASAS PACTA SUNT SERVANDA

- Asas ini berhubungan dengan akibat suatu perjanjian;
- Para pihak harus mentaati perjanjian seperti halnya mentaati undang – undang;
- Perjanjian tidak dapat ditarik tanpa persetujuan pihak lain;
- Pihak ketiga (termasuk hakim) harus menghormati perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.

ASAS ITIKAD BAIK

- Berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian.
- **Itikad Baik Subyektif**, yaitu kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum.
- **Itikad Baik Obyektif** yaitu suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat.

ASAS KEPRIBADIAN

- Asas ini berhubungan dengan subyek yang terikat dalam suatu perjanjian;
- Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata;
- Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak–pihak yang membuatnya.

Pengecualiannya:

- Adanya janji untuk kepentingan pihak ketiga, yang dinyatakan dengan tegas di dalam perjanjian (Pasal 1317 KUH Perdata).

SYARAT SAHNYA PERJANJIAN

Pasal 1320 KUH Perdata yang meliputi:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

- syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif.
- syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif.

KATA SEPAKAT

- **Sepakat** merupakan pertemuan antara dua kehendak.
- **Untuk Perjanjian Lisan**, saat diucapkan secara lisan atau dengan gerakan fisik.
- **Untuk Perjanjian Tertulis**, saat ditandatangani naskah perjanjian.
- Sepakat tidak boleh ada cacat kehendak:
 - **Kekhilafan**
 - **Paksaan**
 - **Penipuan**
 - **Penyalahgunaan Keadaan.**

KECAKAPAN

- Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali oleh undang – undang dinyatakan tidak cakap.
- Mereka yang dinyatakan tidak cakap:
 - orang yang belum dewasa
 - belum 18 tahun
 - belum pernah menikah
 - mereka yang di bawah pengampuan

SUATU HAL TERTENTU

- Adalah obyek perjanjian atau pokok perjanjian.
- Obyek harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan.
- Barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian.
- Obyek perjanjian harus benda dalam perdagangan.

SEBAB YANG HALAL

- Isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan UU ketertiban umum dan kesusilaan.
- Sebab dikatakan palsu apabila diadakan untuk menutupi sebab yang sebenarnya.
- Sebab dikatakan terlarang apabila bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum.
- Suatu perjanjian tanpa sebab, apabila tujuan yang dimaksudkan oleh para pihak pada saat dibuatnya perjanjian tidak akan tercapai.

WANPRESTASI

- Tidak terpenuhinya prestasi karena adanya kesalahan

wujudnya:

- tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya;
- memenuhi prestasi tidak sesuai dengan isi perjanjian.

akibatnya:

- pemenuhan perjanjian dengan atau tanpa ganti rugi;
- pembatalan perjanjian dengan atau tanpa ganti rugi.

BERAKHIRNYA PERJANJIAN

- Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak;
- Undang-undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian;
- Terjadinya peristiwa tertentu yang disyaratkan dalam perjanjian;
- Pernyataan menghentikan perjanjian;
- Perjanjian hapus karena putusan hakim;
- Tujuan perjanjian telah tercapai;
- Dengan perjanjian para pihak.

KONTRAK STANDAR

- **Pengertian:**

1. Kontrak yang dibuat berdasarkan pada berlakunya peraturan standar;
2. Kontrak yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir;
3. Kontrak yang bentuk dan isinya dipersiapkan terlebih dahulu yang mengandung syarat-syarat standar, yang oleh salah satu pihak kemudian disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui;

SYARAT STANDAR

- Setiap ketentuan atau syarat yang telah dipersiapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

MEMBERLAKUKAN SYARAT STANDAR

- Penandatanganan dalam dokumen kontrak
- Pemberitahuan melalui dokumen kontrak;
- Penunjukkan dalam dokumen kontrak;
- Pemberitahuan melalui papan pengumuman.

MACAM AKTA

Akta otentik

- Dibuat dalam bentuk yang ditentukan UU;
- Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- Dibuat di dalam wilayah jabatannya.

Akta di bawah tangan

- Akta yang isinya disusun bersama oleh para pihak.
- Tanpa campur tangan pejabat umum.

JUDUL AKTA

- Untuk Perjanjian bernama
- Untuk Perjanjian jenis baru

Contoh:

Perjanjian Jual Beli

Perjanjian Sewa beli

Perjanjian Sewa Guna Usaha

Perjanjian Kerjasama Antara

Nota Kesepahaman / MoU

AWAL AKTA

- Bagian ini berisi tentang penyebutan hari dan tanggal dibuatnya akta

Contoh :

Pada hari ini Jum'at, tanggal dua Maret
Tahun dua ribu tujuh (2-3-2007)
ditandatangani perjanjian antara:

KOMPARISI

- Penyebutan para pihak yang menandatangani akta
 - Kontrol terhadap syarat subjektif
 - Penyebutan kewenangan bertindak

Contoh : 1.

Perjanjian ini ditandatangani antara:

N a m a : Tuan Surya Kencana

U m u r : 52 Tahun

Pekerjaan : Pedagang

Alamat : Jalan Hasanuddin No. 50 Yogyakarta

Selanjutnya disebut Pihak Pertama

Dan

N a m a : Tuan Bambang Kusuma

Pekerjaan : Guru SMU Negeri I Yogyakarta

Alamat : Jalan Mulawarman 20 Yogyakarta

Selanjutnya disebut Pihak Kedua

Contoh: 2

Perjanjian ini ditandatangani antara:

N a m a : Tuan Surya Kencana

U m u r : 52 Tahun

Pekerjaan : Pedagang

Alamat : Jalan Hasanuddin No. 50 Yogyakarta

Dalam hal ini bertindak sebagai Bapak dan Wali menurut hukum dari oleh karenanya untuk dan atas nama anak di bawah umur Kencana Putra

Atau

Dalam hal ini bertindak berdasarkan surat kuasa di bawah tangan bermeterai cukup, oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama Tuan Wahyu Widodo, alamat di Jalan Mawar 15 Balikpapan, **Selanjutnya disebut Pihak Pertama**

Dan

N a m a : Tuan Bambang Kusuma

Jabatan : Direktur PT. Abadi Jaya

Alamat : Jalan Mulawarman 20 Balikpapan

Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan Pasal 10 Anggaran Dasar PT. Abadi Jaya yang telah diumumkan dalam Berita Negara RI tanggal 1 April 1999 No. 333, oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili PT. Abadi Jaya yang berkedudukan di Balikpapan tersebut, **Selanjutnya disebut Pihak Kedua**

PREMISSE AKTA

- Latar belakang/alasan dibuatnya kontrak
- Kesepakatan untuk membuat kontrak

Contoh : 1.

Para pihak terlebih dahulu menerangkan:

1. Bahwa Tuan Surya/Pihak Pertama perlu
2. Bahwa Tuan Wijaya / Pihak Kedua bermaksud..
3. Bahwa
4. Bahwa

Berdasar hal-hal tersebut di atas, **para pihak sepakat** untuk mengadakan perjanjian jual beli dengan ketentuan sebagai berikut:

Contoh: 2

Pihak Pertama dan Pihak Kedua masing-masing dalam kedudukannya tersebut di atas, berdasarkan :

1. Pasal UU No.
2. Keppres No.
3. Instruksi Presiden No.
4. Keputusan Menteri No.

Sepakat untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dengan syarat-syarat sebagai berikut :

ISI AKTA

Esensialia

Hal pokok yang menjadi esensi perjanjian

- Dalam Perjanjian Jual Beli Esensialianya adalah Barang dan Harga.

Naturalia

Hal yang dianggap selalu ada dalam setiap perjanjian

- Hak dan kewajiban para pihak;
- Wanprestasi dan akibat-akibatnya;
- Overmacht dan risiko-risikonya.

Aksidentalialia

Hal yang harus dinyatakan dengan tegas dalam perjanjian

- Sewa menyewa rumah artinya dalam keadaan kosong, jika ingin yang lain harus dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian.

AKHIR AKTA

- Menyebutkan tujuan dibuatnya akta
- Memenuhi ketentuan UU Bea Meterai

Contoh:

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

Ditandatangani:

Pihak Pertama

Pihak Kedua



Surya Kencana

Bambang Kusuma

Saksi-saksi:

Tuan Hidayat

Nyonya Antari