




**PERTEMUAN 3**

# **HUKUM PERJANJIAN (KONTRAK BISNIS)**

**Dr. Rianto, S.E., M.Ak.**

# PENGERTIAN PERJANJIAN/KONTRAK BISNIS

- Kontrak merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis
- Perikatan adalah Suatu Hubungan Hukum, antara dua orang atau dua pihak atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.
- Perjanjian adalah Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- Peristiwa Perjanjian tersebut timbul dari suatu hubungan yang dinamakan Perikatan
- Jadi Sumber dari perikatan adalah Perjanjian

- 
- Berdasarkan bentuknya, perjanjian dapat berupa perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis (lisan). Jika perjanjian itu sudah dituangkan dalam bentuk tertulis, maka perjanjian itu disebut kontrak. Sedangkan isi dari kontrak itu sebenarnya merupakan perjanjian itu sendiri.
  - Jadi perjanjian dan kontrak adalah identik tidak perlu dibedakan dan dapat digunakan secara bersamaan.
  - Unsur-unsur yang sama dalam perjanjian dan kontrak : mengikat kedua belah pihak, ada hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi, ada akibat hukum (wanprestasi).

# HUKUM PERJANJIAN

○ Sumber-sumber perikatan berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdato adalah:

1. Perjanjian (Pasal 1314 KUHPerdato);
2. Undang-undang

❖ Perbedaan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perikatan adalah suatu pengertian yang abstrak sedangkan perjanjian adalah sesuatu yang konkret dan merupakan suatu peristiwa. Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh 2 (dua) pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan.

❖ Pihak dalam Perikatan dikenal dengan:

1. Kreditur (yang berhak atas piutang)
2. Debitur (yang berkewajiban melunasi hutang)

Atau

1. Penjual/ Pemilik
2. Pembeli/ Penyewa



# SYARAT SAHNYA SUATU KONTRAK

## Syarat Subyektif

1. Adanya kata sepakat diantara para pihak
2. Adanya kecakapan tertentu

Jika tidak terpenuhi  
→ salah satu pihak berhak meminta perjanjian dibatalkan

## Syarat Objektif

1. Adanya suatu hal tertentu
2. Adanya suatu sebab yg halal

Jika tidak terpenuhi  
→  
KONTRAK BATAL DEMI HUKUM

# SYARAT OBJEKTIF

## SUATU HAL TERTENTU

- ❑ OBJEK YANG DIPERJANJIKAN HARUS DISEBUTKAN/ DITULISKAN SECARA JELAS

## SUATU SEBAB YG HALAL

- ❑ PERBUATAN HUKUM YANG MENGIKAT PARA PIHAK
- ❑ PERBUATAN YANG MENJADI SEBAB INI TIDAK BOLEH BERTENTANGAN DENGAN: UU; KESUSILAAN; & KETERTIBAN UMUM

# ASAS PERJANJIAN

- **ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK** : pasal 1338 BW “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya”.
- **ASAS KONSENSUALISME** : pasal 1320 (1) BW “sahnya perjanjian adanya kesepakatan kedua belah pihak”.
- **ASAS PACTA SUNT SERVANDA** : pasal 1338 BW “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya”.
- **ASAS ITIKAD BAIK** : pasal 1338 (3) BW “perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”.
- **ASAS KEPRIBADIAN** : pasal 1315 dan 1340 BW “ seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri” sebab perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya.

# PRESTASI DAN WAN PRESTASI

- **PRESTASI** adalah suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri.
- **WANPRESTASI** adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak.



# TIMBULNYA WAN PRESTASI

- **Wanprestasi timbul dari persetujuan**, artinya untuk mendalilkan suatu subjek hukum telah wanprestasi, harus ada lebih dahulu perjanjian antara kedua belah pihak sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 BW.
- **Wanprestasi terjadi karena debitur** (yang dibebani kewajiban) tidak memenuhi isi perjanjian yang disepakati, seperti:
  1. Tidak dipenuhi prestasi
  2. Dipenuhi hanya sebagian
  3. Dipenuhi tetapi terlambat
  4. Melakukan yang dilarang oleh perjanjian

# AKIBAT WANPRESTASI

- Batalnya perjanjian
- Ganti kerugian
- Penanggungan atas resiko yang terjadi
- Membayar biaya perkara di pengadilan

# FORCE MAJEUR /OVER MACHT

- Suatu keadaan diluar kekuasaan yang menyebabkan tidak dapat dipenuhinya prestasi
- Misalnya :  
Gangguan cuaca; gempa bumi; kecelakaan; huru hara; Hal hal yang tak dapat diduga sebelumnya

# AKIBAT FORCE MAJEURE

- Pembebasan dari ganti rugi
- Rekontraktual
- *Lose lose solution*



# MACAM-MACAM PERJANJIAN

- PERJANJIAN KREDIT UANG (**HUTANG**)
- PERJANJIAN KREDIT BARANG (**LEASING**)
- PERJANJIAN **KEAGENAN DAN DISTRIBUSI**
- PERJANJIAN **FRANCHISING DAN LISENSI**




# SAHNYA PERJANJIAN

- **PASAL 1320 KUHPerdata**

1. **Ada kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya**
2. **kecakapan untuk membuat suatu perjanjian**
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal/legal atau tidak terlarang

Kedua syarat pertama disebut juga dengan **syarat subyektif** dimana apabila dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (dimintakan pembatalannya kepada hakim melalui pengadilan). Sedangkan kedua syarat terakhir disebut dengan **syarat obyektif** dimana apabila dilanggar maka perjanjian tersebut batal demi hukum (batal dengan sendiri).

- 
- Proses kesepakatan ini harus dilakukan secara bebas tanpa adanya kekhilafan atau paksaan, ataupun penipuan (**pasal 1321 KUHPerdata**). Apabila sebaliknya terjadi dimana suatu kesepakatan diberikan secara tidak bebas maka kesepakatan itu menjadi tidak sah dan perjanjiannya menjadi dapat dibatalkan (**tidak terpenuhinya syarat subyektif**).

# MASALAH-MASALAH PERJANJIAN/KONTRAK

1. PEMBUATANNYA HARUS DIMULAI DENGAN PROSES KOMUNIKASI DAN NEGOSIASI;
2. HARUS DIBUAT SECARA DETAIL, KOMPREHENSIF DAN TIDAK MENGANDUNG PERUMUSAN-PERUMUSAN YANG MENGUNDANG **KERAGUAN/AMBIGU**;
3. SEBAIKNYA MENCANTUMKAN ALTERNATIF PENYELESAIAN JIKA TERJADI SENGKETA;
4. FORMAT YG DIGUNAKAN HARUS DISETUJUI PARA PIHAK.

# ANATOMI PERJANJIAN/KONTRAK

1. JUDUL;
2. KEPALA;
3. KOMPARASI;
4. SEBAB/DASAR
5. SYARAT-SYARAT;
6. PENUTUP; dan
7. TANDATANGAN

# ANATOMI PERJANJIAN/KONTRAK

## 1. JUDUL

**SURAT PERJANJIAN PELAKSANAAN PEKERJAAN  
PEMBANGUNAN JALAN LAYANG LINTAS JABOTABEK**

**Antara  
PERUSAHAAN ABC  
Dengan  
PERUSAHAAN XYZ**

## 2. KEPALA

Pada hari ini Selasa tanggal 18 bulan Agustus tahun  
**dua ribu Duapuluh Dua** di Jakarta.



# ANATOMI PERJANJIAN/KONTRAK

## 3. KOMPARASI

Nama : .....

Jabatan: Direktur PT. ABC

Alamat : .....

Dalam hal ini bertindak selaku atas nama PT. ABC..... yang selanjutnya disebut **PIHAK KESATU**.

Nama : .....

Jabatan : Direktur Utama PT. XYZ

Dlam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. XYZ yang selanjutnya dalam hal ini disebut **PIHAK KEDUA**.

# ANATOMI PERJANJIAN/KONTRAK

## 4. SEBAB DASAR

Dengan ini kedua belah pihak telah sepakat mengadakan Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan Pembangunan Jalan Layang Lintas JABOTABEK dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana tersebut dalam pasal-pasal dan Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan ini.

## 5. SYARAT-SYARAT

Adalah yang tertuang dalam pasal-pasal perjanjian

# ANATOMI PERJANJIAN/KONTRAK

## SIFAT SYARAT-SYARAT DALAM PERJANJIAN

### 1. SYARAT BERSIFAT ESENSIALIA

Syarat yg HARUS ada.

Contoh:

1. Syarat tentang “barang” dan syarat tentang harga
2. Syarat objek kerjasama, kontribusi modal, dan pembagian keuntungan/kerugian
3. Syarat tentang pekerjaan dan nilai kontraknya

# SIFAT SYARAT-SYARAT DALAM PERJANJIAN

## 2. SYARAT BERSIFAT NATURALIA

- Syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian.
- Jika tidak ada perjanjian tetap SAH.
- Jika tidak diatur dalam perjanjian, maka mengacu kepada kebiasaan atau peraturan perundang-undangan

Pasal ...

### Penyerahan Hasil Pekerjaan

1. Penyerahan Hasil Pekerjaan dilakukan di Kantor ..... kepada **PIHAK KESATU** dan dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Pekerjaan.
2. **Berita Acara Pemeriksaan** (BAP) dan Berita Acara Serah Terima Pekerjaan menjadi dokumen untuk pembayaran pelaksanaan pekerjaan termin terakhir.

# SIFAT SYARAT-SYARAT DALAM PERJANJIAN

## 3. BERSIFAT AKSIDENTALIA

Merupakan syarat-syarat yg bersifat khusus & tdk harus ada

Pasal.....

### Perubahan Surat Perjanjian

1. Kedua belah pihak bersepakat bahwa setiap perubahan dalam Surat Perjanjian Pelaksanaan Pekerjaan ini hanya dapat dilakukan atas persetujuan kedua belah pihak.
2. Perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) *Pasal ini* setelah disepakati, ditandatangani oleh kedua belah pihak, dilekatkan pada Surat Perjanjian Kerja sebagai Addendum.
3. Usul perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) *Pasal ini* harus diajukan secara tertulis oleh pihak yang berkepentingan kepada pihak lainnya selambat-lambatnya dalam waktu 4 (empat) hari kalender sebelum berlakunya perubahan yang diusulkan.



# ANATOMI PERJANJIAN/KONTRAK

## 6. PENUTUP

Demikian Perjanjian Kerja ini dibuat dengan itikad baik untuk dipatuhi dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

## 7. TANDATANGAN

PIHAK KEDUA

.....

Jakarta, ..... 2022

PIHAK PERTAMA

.....

# KLAUSUL ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal .....

## PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan dalam penafsiran atas pelaksanaan ketentuan-ketentuan dari Perjanjian Kerja ini, kedua belah pihak sepakat terlebih dahulu menyelesaikannya secara musyawarah.
2. Bilamana musyawarah tersebut tidak menghasilkan kata sepakat tentang cara penyelesaian perselisihan, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang timbul dari Perjanjian Kerja ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta.
3. Selama perselisihan masih dalam proses penyelesaian, kedua belah pihak sepakat melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing sesuai Perjanjian Kerja ini.

# ALTERNATIF PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN

## 1. PERUNDINGAN (MUSYAWARAH)

## 2. PENGADILAN

1. Dimulai dengan pengajuan GUGATAN ke Pengadilan di wilayah hukum tergugat berada.
2. Hakim akan mengusahakan perdamaian (diluar atau di muka pengadilan).

## 2. PENGADILAN



### 3. JALUR LEMBAGA ARBITRASE

- Merupakan cara penyelesaian perselisihan dengan bantuan pihak ketiga, di luar pengadilan;
- Proses penyelesaian atau keputusan sengketa oleh seorang hakim atau para hakim yang berdasarkan persetujuan bahwa mereka akan tunduk kepada atau mentaati keputusan yang diberikan oleh para hakim yang mereka pilih atau tunjuk.
- Hanya berlaku untuk sengketa dunia bisnis
- Perkara/Keputusannya tidak dapat lagi diadili oleh Pengadilan Negeri
- Keunggulan: hemat waktu; melibatkan *expert*; Rahasia terjamin.



# TUGAS INDIVIDU

Buatlah naskah kontrak kerja (Perjanjian Kerja Sama yang terkait dengan kontrak bisnis perbankan atau Asuransi antar 2 perusahaan yang memuat komponen-komponen atau anatomi perjanjian yang lengkap.

Tugas dikumpulkan paling lambat tanggal 28 Februari 2024 jam 24.00 WIB dan dikumpulkan melalui E-learning Management Sistem (EMAS).



**TERIMA KASIH**