

BAB II

**TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PADA UMUMNYA,
WANPRESTASI, DAN PERJANJIAN KERJASAMA**

A. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian secara umum adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁴⁰ Ketentuan-ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 Kitab Undang - undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1313, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan, dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Terjadinya persesuaian kehendak ini dapat berupa lisan atau tertulis. Dari sini timbul suatu proposal (usul) dan suatu *acceptance* (penerimaan), sehingga menimbulkan suatu persetujuan yang mengakibatkan timbulnya ikatan-ikatan bagi masing-masing pihak.

⁴⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Kesepuh, PT. Intermedia, Jakarta, 1985, hlm. 1.

Suatu janji dengan sengaja antara dua pihak tersebut dan kesepakatan untuk saling mengikatkan diri, menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang perlu untuk diwujudkan. Hak dan kewajiban yang perlu diwujudkan ini, berupa prestasi yang tersimpul dalam suatu kewajiban untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu sebagaimana tercantum pada Pasal 1234 KUHPerdara.

Suatu perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.⁴¹ Dari peristiwa tersebut terbitlah suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak tadi yang dinamakan perikatan. Jadi perjanjian adalah sumber dari perikatan di samping sumber lain yaitu undang-undang.

Perjanjian adalah peristiwa nyata dan dapat dilihat wujudnya karena dalam suatu perjanjian kita dapat melihat atau mendengar janji - janji yang diucapkan oleh para pihak yang mengadakan persetujuan atau dapat pula membacanya dalam kalimat yang berisi kata-kata janji yang telah dibuat dan disetujui oleh para pihak dalam suatu perjanjian tertulis. Perjanjian yang diadakan secara tertulis lebih dikenal dengan nama “kontrak”.⁴²

Definisi perjanjian telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu

⁴¹ R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 10.

⁴² R. Subekti, *op.cit.*, hlm.11.

orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Menurut Herlien Budiono, perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah perjanjian *obligatoir*, 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. Herlien Budiono memberikan pengertian perjanjian dengan menekankan pada perbuatan hukum yang diuraikan sebagai berikut:⁴³

Perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, kontrak atau perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah kontrak atau perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.”

⁴³ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 67.

2. Unsur-unsur Perjanjian

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih Pasal 1313 KUHPerdara. Pengertian perjanjian ini mengandung unsur:⁴⁴

a. Perbuatan

Penggunaan kata “Perbuatan” pada perumusan tentang Perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.

b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih

Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum.

c. Mengikatkan dirinya

Di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan

⁴⁴ Salim H.S dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 124.

konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.⁴⁵

Dalam hukum perjanjian, banyak para ahli membedakan perjanjian menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Yang dinamakan perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang diatur dalam KUHPerdara mulai dari Bab V sampai Bab XVIII. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara (atau sering disebut perjanjian khusus). Tetapi yang terpenting adalah sejauh mana kita dapat menentukan unsur-unsur pokok dari suatu perjanjian, dengan begitu kita bisa mengelompokkan suatu perbuatan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUHPerdara tentang jenis perikatan. Terdapat 3 (tiga) unsur dalam perjanjian, yaitu:⁴⁶

a. Unsur Essensialia

Unsur essensialia adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Bahwa dalam suatu perjanjian haruslah mengandung suatu ketentuan tentang prestasi-prestasi. Hal ini adalah penting disebabkan hal inilah yang membedakan antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya. Unsur Essensialia sangat berpengaruh sebab unsur ini digunakan untuk memberikan rumusan, definisi dan pengertian dari suatu perjanjian. Jadi essensi atau

⁴⁵ *Ibid*

⁴⁶ Herlien Budiono, *loc.cit.*

isi yang terkandung dari perjanjian tersebut yang mendefinisikan apa bentuk hakekat perjanjian tersebut. Misalnya essensi yang terdapat dalam definisi perjanjian jual beli dengan perjanjian tukar menukar. Maka dari definisi yang dimuat dalam definisi perjanjian tersebutlah yang membedakan antara jual beli dan tukar menukar.

Unsur *essensialia* yang terkandung dalam suatu perjanjian menjadi pembeda antara perjanjian yang satu dengan perjanjian yang lain. Semua perjanjian bernama yang diatur dalam buku III bagian kedua memiliki perbedaan unsur *essensialia* yang berbeda antara yang satu dengan perjanjian yang lain⁴⁷

b. Unsur *Naturalia*

Naturalia adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur-unsur atau hal ini biasanya dijumpai dalam perjanjian-perjanjian tertentu, dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya. Merupakan unsur yang wajib dimiliki oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur *essensialianya*. Jadi terlebih dahulu harus dirumuskan unsur *essensialianya* baru kemudian dapat dirumuskan unsur *naturalianya*. Misalnya jual beli unsur *naturalianya* adalah bahwa si penjual harus bertanggung jawab terhadap kerusakan-kerusakan atau cacat-cacat yang dimiliki oleh barang yang dijualnya. Misalnya

⁴⁷ Rudi Pradisestia, *Unsur-unsur Dalam Perjanjian* <http://www.rudipradisetia.com/2010/11/unsur-unsur-dalam-perjanjian-dalam.html>, diunduh pada Rabu 26 Juni 2019, pukul 21.00 WIB.

membeli sebuah televisi baru. Jadi unsur *essensialia* adalah unsur yang selayaknya atau sepatutnya sudah diketahui oleh masyarakat dan dianggap suatu hal yang lazim atau lumrah.⁴⁸

c. Unsur *Aksidentalialia*

Yaitu berbagai hal khusus (*particular*) yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. *Accidentalialia* artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat atau tidak. Selain itu *aksidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Jadi unsur *aksidentalialia* lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur *essensialia* dan *naturalia*, misalnya dalam suatu perjanjian harus ada tempat dimana prestasi dilakukan.⁴⁹

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk mengetahui apakah suatu perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka perjanjian tersebut harus diuji dengan beberapa syarat. Terdapat 4 syarat keabsahan kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang merupakan syarat pada umumnya, sebagai berikut:⁵⁰

⁴⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 118-119.

⁴⁹ Herlien Budiono, *op.cit.*

⁵⁰ Subekti dan Tjitrosudibio, *op.cit.*, hlm. 339.

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, artinya sebelum ada persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan sehingga tercapai persetujuan antara kedua belah pihak.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila sudah berumur 21 tahun atau sudah kawin meskipun belum berumur 21 tahun dan tidak di bawah pengampuan.
- c. Suatu pokok persoalan tertentu, perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya. Selagi pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, meskipun tidak memenuhi syarat-syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka.
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang (*causa yang halal*), undang-undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, melainkan memperhatikan isi perjanjian yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak, apakah dilarang undang-undang atau tidak, bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.⁵¹

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Syarat ketiga dan

⁵¹ *Ibid*

keempat disebut syarat objektif, karena mengenai suatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum.⁵²

4. Bentuk Perjanjian

Menurut Sutarno, perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis yaitu:⁵³

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua pihak yang membuat perjanjian. Misalnya perjanjian jual beli Pasal 1457 KUHPerduta dan perjanjian sewa menyewa Pasal 1548 KUHPerduta. Dalam perjanjian jual beli hak dan kewajiban ada di kedua belah pihak. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan berhak mendapat pembayaran dan pihak pembeli berkewajiban membayar dan hak menerima barangnya.

b. Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang dibuat dengan meletakkan kewajiban pada salah satu pihak saja. Misalnya perjanjian hibah. Dalam hibah ini kewajiban hanya ada pada orang yang menghibahkan yaitu memberikan barang yang dihibahkan sedangkan penerima hibah tidak mempunyai kewajiban apapun. Penerima hibah hanya berhak menerima

⁵² Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm. 228-232.

⁵³ Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 82.

barang yang dihibahkan tanpa berkewajiban apapun kepada orang yang menghibahkan.

c. Perjanjian dengan percuma

Perjanjian dengan percuma adalah perjanjian menurut hukum terjadi keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya hibah (*scheking*) dan pinjam pakai Pasal 1666 dan 1740 KUHPerdota.

d. Perjanjian konsensuil, riil dan formil

Perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antara pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian riil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi barangnya harus diserahkan. Misalnya perjanjian penitipan barang Pasal 1741 KUHPerdota dan perjanjian pinjam mengganti Pasal 1754 KUHPerdota.

Perjanjian formil adalah perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang-undang mengharuskan perjanjian tersebut harus dibuat dengan bentuk tertentu secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat umum notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah. Misalnya jual beli tanah, undang-undang menentukan akta jual beli harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, perjanjian perkawinan dibuat dengan akta notaris.

e. Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

Perjanjian bernama atau khusus adalah perjanjian yang telah diatur dengan ketentuan khusus dalam KUHPerdota Buku ke tiga Bab V

sampai dengan bab XVIII. Misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, hibah dan lain-lain. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam undang-undang. Misalnya perjanjian leasing, perjanjian keagenan dan distributor, perjanjian kredit.

Salim H.S. memaparkan jenis perjanjian dengan cara yang sedikit berbeda dibandingkan dengan Sutarno. Salim H.S di dalam bukunya menyebutkan bahwa jenis kontrak atau perjanjian adalah:⁵⁴

a. Kontrak Menurut Sumber Hukumnya

Kontrak berdasarkan sumber hukumnya merupakan penggolongan kontrak yang didasarkan pada tempat kontrak itu ditemukan. Perjanjian (kontrak) dibagi jenisnya menjadi lima macam, yaitu:

- 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, seperti halnya perkawinan;
- 2) Perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik;
- 3) Perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban;
- 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara, yang disebut dengan *bewijsovereenkomst*;

⁵⁴ Salim H.S., *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 27-32.

5) Perjanjian yang bersumber dari hukum publik, yang disebut dengan *publieckrechtelijke overeenkomst*;

b. Kontrak Menurut Namanya

Penggolongan ini didasarkan pada nama perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1319 KUHPerduta. Di dalam Pasal 1319 KUHPerduta hanya disebutkan dua macam kontrak menurut namanya, yaitu kontrak nominaat (bernama) dan kontrak innominaat (tidak bernama). Kontrak nominnat adalah kontrak yang dikenal dalam KUHPerduta. Yang termasuk dalam kontrak nominaat adalah jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian. Sedangkan kontrak innominaat adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Jenis kontrak ini belum dikenal dalam KUHPerduta. Yang termasuk dalam kontrak innominat adalah leasing, beli sewa, *franchise*, kontrak rahim, joint venture, kontrak karya, keagenan, production sharing, dan lain-lain.

c. Kontrak Menurut Bentuknya

Di dalam KUHPerduta, tidak disebutkan secara sistematis tentang bentuk kontrak. Namun apabila kita menelaah berbagai ketentuan yang tercantum dalam KUHPerduta maka kontrak menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu kontrak lisan dan tertulis. Kontrak lisan adalah kontrak atau perjanjian yang dibuat oleh

para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUHPerdara). Dengan adanya konsensus maka perjanjian ini telah terjadi.

d. Kontrak Timbal Balik

Penggolongan ini dilihat dari hak dan kewajiban para pihak. Kontrak timbal balik merupakan perjanjian yang dilakukan para pihak menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual beli dan sewa menyewa. Perjanjian timbal balik ini dibagi menjadi dua macam, yaitu timbal balik tidak sempurna dan yang sepihak.

- 1) Kontak timbal balik tidak sempurna menimbulkan kewajiban pokok bagi satu pihak, sedangkan lainnya wajib melakukan sesuatu. Di sini tampak ada prestasi-prestasi seimbang satu sama lain. Misalnya, si penerima pesan senantiasa berkewajiban untuk melaksanakan pesan yang dikenakan atas pundaknya oleh orang pemberi pesan. Apabila si penerima pesan dalam melaksanakan kewajiban-kewajiban tersebut telah mengeluarkan biaya-biaya atau olehnya telah diperjanjikan upah, maka pemberi pesan harus menggantinya.
- 2) Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang selalu menimbulkan kewajiban-kewajiban hanya bagi satu pihak. Tipe perjanjian ini adalah perjanjian pinjam mengganti. Pentingnya pembedaan di sini adalah dalam rangka pembubaran perjanjian.

e. Perjanjian Cuma-Cuma atau dengan Alas Hak yang Membebani

Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya. Perjanjian cuma-cuma merupakan perjanjian, yang menurut hukum hanyalah menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak. Contohnya, hadiah dan pinjam pakai. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani merupakan perjanjian, disamping prestasi pihak yang satu senantiasa ada prestasi (kontra) dari pihak lain, yang menurut hukum saling berkaitan. Misalnya, A menjanjikan kepada B suatu jumlah tertentu, jika B menyerahkan sebuah benda tertentu pula kepada A.

f. Perjanjian Berdasarkan Sifatnya

Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian, yang ditimbulkan hak kebendaan, diubah atau dilenyapkan, hal demikian untuk memenuhi perikatan. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik. Sedangkan perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

Disamping itu, dikenal juga jenis perjanjian dari sifatnya, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian yang utama, yaitu perjanjian pinjam meminjam uang, baik

kepada individu maupun pada lembaga perbankan. Sedangkan perjanjian aksesori merupakan perjanjian tambahan, seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia.

5. Pelaksanaan Suatu Perjanjian

Suatu janji dengan sengaja antara dua pihak tersebut dan kesepakatan untuk saling mengikatkan diri, menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak yang perlu untuk diwujudkan. Melihat macam-macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan itu, perjanjian-perjanjian dibagi dalam tiga macam, yaitu:

- a. Perjanjian untuk memberikan menyerahkan suatu barang.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

6. Asas-asas Perjanjian

Hukum Perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut menurut Mariam Darus Badruzaman adalah sebagai berikut:⁵⁵

- a. Asas *konsensualisme*

Asas konsensualisme memberikan batasan bahwa suatu perjanjian terjadi sejak tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak, dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan membuat akibat hukum sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian dapat

⁵⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis, op.cit.*, hlm. 108-115.

dibuat secara lisan atau dapat pula dibuat dalam bentuk tertulis berupa akta, jika dikehendaki sebagai alat bukti, kecuali untuk perjanjian-perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis sebagai formalitas yang harus dipenuhi sebagai perjanjian formal, misalnya perjanjian perdamaian, perjanjian penghibahan, dan perjanjian pertanggungan. Asas konsensualisme disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdota.

b. Asas kepercayaan

Asas kepercayaan (*vertrouwensbeginsel*), yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak bahwa satu sama lain akan memegang janjinya atau melaksanakan prestasinya masing-masing.

c. Asas kekuatan mengikat

Asas kekuatan mengikat mengatur bahwa para pihak pada suatu perjanjian tidak semata-mata terikat pada apa yang diperjanjikan dalam perjanjian, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan, kepatutan, serta moral.

d. Asas persamaan hukum

Asas persamaan hukum menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan yang menyangkut perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan dan jabatan.

e. Asas keseimbangan

Asas ini merupakan lanjutan dari asas persamaan hukum. Kreditur atau pelaku usaha mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Di sini terlihat bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur menjadi seimbang.

f. Asas kepastian hukum

Perjanjian merupakan suatu figur hukum sehingga harus mengandung kepastian hukum. Asas kepastian hukum disebut juga asas *pacta sunt servanda*. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan daya mengikat suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti Undang-Undang.

g. Asas moral

Asas moral terlihat pada perikatan wajar, dimana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontra prestasi dari pihak debitur. Asas moral terlihat pula dari *zaakwarneming*, dimana seseorang yang melakukan perbuatan sukarela (moral) mempunyai kewajiban untuk meneruskan dan

menyelesaikan perbuatannya. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1339 KUHPerdota.

h. Asas kepatutan

Asas kepatutan berkaitan dengan isi perjanjian, dimana perjanjian tersebut juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang. Asas kepatutan dapat disimpulkan dari Pasal 1339 KUHPerdota.

i. Asas kebiasaan

Asas kebiasaan menyatakan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan secara diam-diam selamanya dianggap diperjanjikan. Asas ini tersimpul dari Pasal 1339 *juncto* 1347 KUHPerdota.

7. Akibat Hukum Suatu Perjanjian

Menurut Pasal 1338 KUHPerdota, akibat dari suatu perjanjian adalah:

a. Perjanjian mengikat para pihak

Maksudnya, perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.⁵⁶

b. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

⁵⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op.cit*, hlm. 78.

Maksudnya, perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak.

c. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik

Menurut Subekti, itikad baik berarti kejujuran atau bersih. Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.⁵⁷

8. Hapusnya Suatu Perjanjian

Suatu perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih yang masing-masing berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.⁵⁸ Dari peristiwa tersebut terbitlah suatu hubungan hukum antara kedua belah pihak tadi yang dinamakan perikatan. Jadi hapusnya suatu perikatan akan berarti pula hapusnya suatu perjanjian. Dalam hal hapusnya perikatan, Pasal 1381 KUHPerdara menyebutkan 10 (sepuluh) cara hapusnya suatu perikatan, yaitu:⁵⁹

a. Pembayaran

Pembayaran adalah setiap pelunasan yang merupakan pemenuhan suatu perjanjian secara sukarela. Dalam perjanjian jual - beli, pihak pembeli dikatakan membayar bila ia melunasi uang harga pembelian

⁵⁷ Subekti, *loc.cit.*

⁵⁸ R. Subekti, *loc.cit.*

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 78.

dan pihak penjual dapat dikatakan membayar bila ia menyerahkan atau melever barang yang dijualnya.

- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

Cara pembayaran yang harus dilakukan pihak debitur dalam hal pihak kreditur tidak mau menerima pembayaran. undang - undang memberikan kemungkinan bagi debitur untuk membayar utangnya bila terjadi penolakan yaitu dengan jalan uang atau barang yang akan dibayarkan, ditawarkan secara resmi oleh notaris atau jurusita pengadilan. Bila kreditur tetap menolak maka debitur meminta pengesahan penawaran tersebut pada pengadilan, yang kemudian diikuti dengan penitipan uang atau barang tadi di Panitera Pengadilan Negeri dengan beban resiko pada pihak kreditur.

- c. Pembaharuan utang atau *novatie*

Novatie adalah suatu perjanjian yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan dan pada saat yang sama muncul perikatan baru sebagai pengganti perikatan lama.

- d. Perjumpaan utang atau kompensasi

Perjumpaan utang adalah suatu cara penghapusan utang dengan jalan memperhitungkan utang-piutang secara timbal balik antara para pihak.

e. Percampuran Utang

Percampuran utang adalah suatu cara penghapusan utang yang terjadi demi hukum karena adanya penyatuan kedudukan kreditur dan debitur pada satu pihak.

f. Pembebasan utang

Pembebasan utang adalah suatu cara penghapusan utang dimana kreditur dengan tegas melepaskan haknya atas pemenuhan perjanjian oleh debitur.

g. Musnahnya barang yang terutang

Bila objek perjanjian musnah diluar kesalahan pihak debitur sebelum ia lalai menyerahkannya maka perikatan menjadi hapus. Jadi debitur akan dibebaskan dari perikatan bila ia dapat membuktikan bahwa musnahnya barang yang menjadi objek perjanjian itu dikarenakan oleh suatu keadaan memaksa di luar kekuasaanya.

h. Pembatalan perikatan

Dimaksudkan adalah pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif sahnya perjanjian. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif dapat dimintakan pembatalannya oleh pihak-pihak yang tidak cakap menurut hukum atau pihak yang memberikan perijinannya secara tidak bebas. Dan baru mempunyai akibat bahwa perikatan telah hapus setelah adanya putusan hakim yang membatalkan perbuatan tersebut.

i. Berlakunya suatu syarat batal

Cara hapusnya perikatan ini, terjadi pada perikatan dengan suatu syarat batal yaitu perikatan yang nasibnya digantungkan pada suatu peristiwa yang akan datang dan masih belum tentu akan terjadi. Sehingga perikatan yang sudah dilahirkan justru akan berakhir atau dibatalkan apabila peristiwa yang dimaksud itu terjadi.

j. Lewat waktu

Yang dimaksud dengan lewat waktu menurut Pasal 1946 KUHPerdara adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dengan lewatnya waktu tersebut, hapuslah setiap perikatan hukum dan tinggallah suatu perikatan bebas artinya debitur bebas untuk melakukan pembayaran atau tidak.

B. Wanprestasi Pada Umumnya

1. Pengertian Wanprestasi

Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda "*wanprestastie*", yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁶⁰

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁶¹ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁶²

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.⁶³

Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali

⁶⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 60.

⁶¹ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008, hlm. 180.

⁶² Ahmadi Miru, *op.cit*, hlm. 74.

⁶³ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta, 2007, hlm. 146.

dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.⁶⁴

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdato sampai dengan 1431 KUHPerdato maupun perjanjian yang bersumber pada undang undang seperti di atur dalam Pasal 1352 KUHPerdato sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdato.

Dalam membicarakan wanprestasi tidak dapat lepas dari masalah pernyataan lalai (*ingbrekke stelling*) dan kelalaian (*verzuim*). Apabila salah satu pihak ingkar janji maka itu menjadi alasan bagi pihak lainnya untuk mengajukan gugatan. demikian juga tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPerdato tentang syarat syarat sahnya suatu perjanjian menjadi alasan untuk batal atau dibatalkan suatu persetujuan perjanjian melalui suatu gugatan. Salah satu alasan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan adalah karena adanya wanprestasi atau ingkar janji dari debitur. Wanprestasi itu dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali, atau terlambat memenuhi kewajiban, atau memenuhi kewajibanya tetapi tidak seperti apa yang telah di perjanjikan.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan:⁶⁵

⁶⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17.

⁶⁵ Ahmadi Miru, *op.cit*, hlm. 74.

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dan Pasal 1243 KUHPerdara.

Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi.

2. Akibat Hukum Wanprestasi

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.

Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.⁶⁶

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:⁶⁷

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan resiko.
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Salah satu hal yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk membolehkan adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai. Wanprestasi pada umumnya adalah karena kesalahan debitur, namun ada kalanya debitur yang dituduh lalai dapat membela dirinya karena ia tidak sepenuhnya bersalah, atau dengan kata lain kesalahan debitur tidak disebabkan sepenuhnya karena kesalahannya.

⁶⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ketigabelas, PT. Intermasa, Jakarta, 1991, hlm. 45.

⁶⁷ M. Yahya Harahap, *op.cit*, hlm. 56.

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan atau sudah dengan tegas ditagih janjinya, seperti yang diterangkan diatas, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi sebagaimana disebutkan di atas yaitu ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan peralihan resiko.

3. Ganti Kerugian Akibat Wanprestasi

Ganti rugi yang muncul dari wanprestasi adalah jika ada pihak-pihak dalam perjanjian yang tidak melaksanakan komitmennya yang sudah dituangkan dalam perjanjian, maka menurut hukum dia dapat dimintakan tanggung jawabnya, jika pihak lain dalam perjanjian tersebut menderita kerugian karenanya.⁶⁸

Penggantian kerugian dapat dituntut menurut undang-undang berupa "*kosten, schaden en interessen*" (Pasal 1243 dan seterusnya). Yang dimaksud kerugian yang bisa dimintakan penggantian itu, tidak hanya biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan (*kosten*), atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa benda si berpiutang (*schaden*), tetapi juga berupa kehilangan keuntungan (*interessen*), yaitu keuntungan yang didapat seandainya si berpiutang tidak lalai (*winstderving*). Bahwa kerugian yang harus diganti meliputi kerugian yang dapat diduga dan merupakan akibat langsung dari wanprestasi, artinya ada hubungan sebab-akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang diderita.

⁶⁸ Munir Fuady, *op.cit*, hlm. 223.

KUHPerdata memperincikan kerugian (yang harus diganti) dalam tiga komponen sebagai berikut:

- a. Biaya (*kosten*) adalah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh suatu pihak;
- b. Rugi (*schaden*) adalah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur;
- c. Bunga (*interesten*) adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan, yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur

Dalam soal penuntutan ganti rugi, oleh undang-undang diberikan ketentuan-ketentuan tentang apa yang dapat dimasukkan dalam ganti rugi tersebut. Dapat dikatakan, ketentuan-ketentuan itu merupakan pembatasan dari apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi. Dengan demikian, seorang debitur yang lalai atau alpa, masih juga dilindungi oleh undang-undang terhadap kewenangan kreditur. Hal itu diatur dalam Pasal 1247 KUHPerdata dan 1248 KUHPerdata yang menyatakan “Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian dan bunga, yang diharapkan atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu-daya yang dilakukannya dan “bahkan jika tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu”.

Pemberian suatu ganti rugi sebagai akibat dari tindakan wanprestasi dari suatu perjanjian, dapat diberikan dengan berbagai kombinasi antara lain pemberian ganti rugi (berupa rugi, biaya dan bunga), pelaksanaan perjanjian tanpa ganti rugi, pelaksanaan perjanjian plus ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi, pembatalan perjanjian timbal balik plus ganti rugi. Selanjutnya dalam literature dan yurisprudensi dikenal pula beberapa model ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:⁶⁹

- a. Ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian, yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang ditentukan dalam perjanjian adalah suatu model ganti rugi karena wanprestasi dimana bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut sudah ditulis dan ditetapkan dengan pasti dalam perjanjian ketika perjanjian ditanda tangani, walaupun pada saat itu belum ada wanprestasi.
- b. Ganti rugi ekspektasi, ganti rugi dalam bentuk ekspektasi adalah suatu bentuk ganti rugi tentang hilangnya keuntungan yang diharapkan (di masa yang akan datang), seandainya perjanjian tersebut tidak wanprestasi. jadi, dalam hal ini, pihak yang dirugikan karena wanprestasi ditempatkan seolah olah tidak terjadi wanprestasi dengan berbagai keuntungan yang akan didapatkannya.
- c. Pergantian biaya, yang dimaksud dengan ganti rugi berupa pergantian biaya adalah ganti rugi dalam bentuk pergantian seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak yang harus dibayar oleh pihak lain, yang telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut. Karena perhitungan biaya yang telah dikeluarkan tersebut umumnya dilakukan dengan melihat kepada bukti-bukti pengeluaran berupa kwitansi-kwitansi.
- d. Restitusi, ganti rugi berupa restitusi adalah suatu model ganti rugi yang juga menempatkan perjanjian pada posisi seolah-olah sama sekali tidak terjadi

⁶⁹ *Ibid*, hlm. 224.

perjanjian. Akan tetapi dalam hal ini, yang harus dilakukan adalah mengembalikan seluruh nilai tambah dalam wujudnya semula yang telah diterima oleh salah satu pihak atau kedua belah pihak dari pihak yang satu ke pihak yang lainnya. Nilai tambah yang dimaksud disini suatu nilai lebih yang telah diterima oleh para pihak sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian, nilai tambah tersebut harus dikembalikan dalam bentuk semula sebagai salah satu wujud dari ganti rugi.

- e. *Quantum meruit* merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi. Misalnya semen yang telah digunakan untuk bangunan maka tidak mungkin dikembalikan dalam bentuk bangunan, yang dapat dilakukan adalah nilai taksiran harga semen itu yang harus dikembalikan.
- f. Pelaksanaan perjanjian, pemberian ganti rugi berupa pelaksanaan perjanjian adalah kewajiban melaksanakan perjanjian meskipun sudah terlambat, dengan atau tanpa ganti rugi.

C. Perjanjian Kerjasama

1. Pengertian Perjanjian Kerjasama

Grotius memahami kontrak adalah suatu perbuatan sukarela dari seseorang yang membuat janji tentang sesuatu kepada seseorang lainnya dengan penekanan bahwa masing-masing akan menerimanya dan melaksanakannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Kontrak bahkan dipahami oleh Grotius lebih dari sekedar janji, karena kontrak bahkan berdasarkan kehendak bebas dan kekuatan personal dari individu-individu

yang membuatnya, yang didukung oleh harta kekayaan yang mereka miliki yang dapat dialihkan berdasarkan kontrak tersebut.⁷⁰

Kontrak atau perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.⁷¹ Pada dasarnya setiap orang dapat melakukan kontrak dengan siapa saja yang dikehendaki sepanjang orang tersebut tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan kontrak. Pihak-pihak dalam kontrak ini dapat berupa orang perorangan atau badan usaha yang bukan badan hukum atau badan hukum. Dalam melakukan kontrak, pihak-pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut dapat bertindak untuk kepentingan dan atas namanya sendiri, namun dapat pula bertindak atas nama sendiri, namun untuk kepentingan orang lain bahkan dapat bertindak untuk kepentingan dan atas nama orang lain.

Perjanjian kerjasama berasal dari kata perjanjian dan kerjasama. Perjanjian menurut Van Dunne adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁷²

⁷⁰ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 19.

⁷¹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 1.

⁷² Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1995, hlm. 19.

2. Dasar Hukum Perjanjian Kerjasama

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.⁷³

Pengaturan hukum perikatan menganut sistem terbuka. Artinya setiap orang bebas melakukan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun belum diatur. Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan tersebut memberikan kebebasan para pihak untuk:⁷⁴

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun.
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
- d. Menentukan bentuk perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Menurut Mariam Darus Badruzaman, syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dapat dibedakan syarat

⁷³ Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Cetakan 2, Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1990, hlm. 430.

⁷⁴ Martin Roestamy dan Aal Lukmanul Hakim, *Bahan Kuliah Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Djuanda, Bogor, 2010, hlm. 5.

subjektif, dan syarat objektif. Dalam hal ini kita harus dapat membedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Syarat subjektif adalah kedua syarat yang pertama, sedangkan syarat objektif kedua syarat yang terakhir.⁷⁵

3. Bentuk Perjanjian Kerjasama

Menurut Mariam Darus Badruzaman perjanjian baku dapat dibedakan menjadi empat jenis, yaitu sebagai berikut:⁷⁶

- a. Perjanjian baku sepihak adalah kontrak yang ditentukan oleh pihak yang kuat kedudukannya dalam perjanjian, contohnya adalah butir butir perjanjian pemasangan air minum, dimana pihak yang kuat disini biasanya kredibitur yang secara ekonomi kekuatan yang lebih dan debitur.
- b. Perjanjian baku timbal balik adalah perjanjian baku yang isinya ditentukan oleh kedua belah pihak, misalnya perjanjian baku yang pihaknya terdiri dari majikan dan pihak yang lainnya buruh. Dimana biasanya kedua belah pihak lazimnya terkait dalam perjanjian organisasi serikat buruh, misalnya perjanjian buruh kolektif untuk menjaga sengketa sengketa antara majikan dan karyawan.
- c. Perjanjian baku yang ditetapkan oleh Pemerintah, ialah perjanjian baku yang isinya telah ditentukan oleh Pemerintah terhadap perbuatan hukum tertentu saja, misalnya tentang perjanjian yang mempunyai hak hak atas tanah. Dalam bidang agraria dengan formulir formulir perjanjian sebagaimana diatur dalam SK Menteri Dalam Negeri Tanggal 6 Agustus 1977 No:104/Dja/1977 berupa antara lain Akta Jual Beli, Model 1156727, Akta Hipotik Model 1045055 dan sebagainya.
- d. Perjanjian baku yang ditentukan dilingkungan Notaris atau Advokad adalah perjanjian yang konsepnya sejak semula sudah disediakan untuk memenuhi permintaan dan anggota masyarakat yang minta bantuan Notaris atau 30 Advokad yang bersangkutan.

⁷⁵ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, hlm. 98.

⁷⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Baku (Standard), Perkembangannya di Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hlm. 34.

D. Pengukuran Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

1. Pengertian Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷⁷

Menurut Florianus SP Sangsun, Pendaftaran tanah secara sistematis adalah:⁷⁸

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum di daftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang

⁷⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan Pertama, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 287.

⁷⁸ Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, 2007, hlm. 23.

ditetapkan oleh Menteri. Pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis, pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggungjawab untuk:

- a. Memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- b. Berada di lokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis.
- c. Menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi.
- d. Menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi.
- e. Memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

Adapun penjelasan mengenai Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan bahwa Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah, suatu proses yang dilaksanakan harus memiliki dasar agar tidak bertentangan dengan hukum. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. mengenai pendaftaran tanah sistematis lengkap adapun aturan khusus mengenai pelaksanaannya sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran atas tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- d. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 35 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kantor Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2016 tentang Surveyor Kadastral Berlisensi.
- g. Surat Keputusan Bersama Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, Menteri Dalam Negeri, Menteri Desa, Pembangunan Tertinggal dan Transmigrasi Nomor 25/SKB/V/2017, Nomor 590-3167A Tahun 2017, Nomor 34 Tahun 2017 Tentang Pembiayaan Persiapan Pendaftaran Tanah Sistematis.

3. Proses Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap menyatakan sebagai berikut:

Penyelesaian kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap terdiri atas 4 (empat) kluster, meliputi:

- a. Kluster 1, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah;
- b. Kluster 2, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya memenuhi syarat untuk diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanahnya namun terdapat perkara di
b. Pengadilan dan/atau sengketa;
- c. Kluster 3, yaitu bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya tidak dapat dibukukan dan diterbitkan Sertipikat Hak atas Tanah karena subjek dan/atau objek
- d. haknya belum memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan dalam Peraturan Menteri ini; dan
- e. Kluster 4, yaitu bidang tanah yang objek dan subjeknya sudah terdaftar dan sudah bersertipikat Hak atas Tanah, baik yang belum dipetakan maupun yang sudah dipetakan namun tidak sesuai dengan kondisi lapangan atau terdapat perubahan data fisik, wajib

dilakukan pemetaannya ke dalam Peta Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kegiatan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia. Pendaftaran tanah untuk pertama kali (“*initial registrasion*”) meliputi tiga bidang kegiatan, yaitu: bidang fisik atau “teknis kadastral”, bidang yuridis dan penerbitan dokumen tanda-bukti hak.⁷⁹

⁷⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan 8. Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 74.