

**KEDUDUKAN DAN KEKUATAN HUKUM
KONTRAK DITINJAU DARI HUKUM PERIKATAN
DALAM KUH-PERDATA¹
Oleh: Fricilia Eka Putri²**

ABSTRAK

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata. Syarat pertama dari Pasal 1320 KUH-Perdata yakni “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” berkaitan erat dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Hukum Kontrak berdasarkan KUH-Perdata terdapat prinsip-prinsip utama dari Hukum Kontrak, yakni: Kebebasan berkontrak, prinsip konsensual, prinsip obligatoir, dan prinsip *pacta sunt servanda*. Berdasarkan uraian tersebut di atas, yang melatarbelakangi permasalahan dalam penulisan ini ialah bagaimana kekuatan mengikat Hukum Kontrak menurut KUH-Perdata serta bagaimana akibat hukum tidak dipenuhinya persyaratan dalam Hukum Kontrak. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan. Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan yakni pendekatan peraturan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan mengikat hukum kontrak menurut KUH-Perdata di mana Pasal 1320 mengatur keabsahan perjanjian; Sejumlah faktor penyebab tidak sahnya suatu perjanjian baik karena adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan; Kontrak tidak semata-mata tertera dalam bentuk tertulis melainkan harus pula diimplementasikan sesuai ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak dengan menjunjung tinggi prinsip itikad baik (*good faith*). Selanjutnya akibat hukum tidak penuhi persyaratan dalam hukum kontrak

yakni persyaratan keabsahan suatu perjanjian atau kontrak harus mengacu kepada ketentuan seperti misalnya, yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH-Perdata yang telah dikemukakan sebelumnya; Hukum Perjanjian menentukan arti pentingnya pemenuhan suatu prestasi dalam suatu hubungan hukum, oleh karena para pihak telah terikat dalam hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik; Tidak dipenuhinya prestasi, akan menimbulkan suatu wanprestasi yang membawa konsekuensi atau akibat hukum tertentu bahkan dapat digugat ke pengadilan untuk memenuhi tuntutan berupa pemberian ganti kerugian. Dari hasil penelitian dapat ditarik kesimpulan bahwa kekuatan mengikat hukum kontrak tergantung pada pemenuhan persyaratan sahnya suatu kontrak oleh para pihak dan pelaksanaannya. Tidak dipenuhinya persyaratan dalam kontrak menimbulkan akibat hukum tertentu seperti pembatalan kontrak oleh pengadilan yang berwenang. Syarat-syarat batalnya kontrak dapat terjadi karena tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif maupun syarat-syarat objektif.

A. PENDAHULUAN

Hukum Perjanjian berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH-Perdata) menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”³

Subekti menjelaskan arti Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata tersebut di atas bahwa:

“Dengan kalimat ini dimaksudkan, tidak lain, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah artinya tidak bertentangan dengan undang-undang mengikat kedua belah pihak. Perjanjian itu pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.”⁴

R. Setiawan menjelaskan bahwa Pasal 1338 ayat (1) dari perkataan “semua” dapat

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Donald A. Rumokoy, SH, MH; Prof. Dr. Ronald J. Mawuntu, SH, MH; Liju Zet Viany, SH, MH.

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado. NIM. 110711054

³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002, hal. 342

⁴ Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1989, hal. 139.

disimpulkan asas kebebasan berkontrak.⁵ Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Djaja S. Meliala bahwa Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata.⁶ Djaja S. Meliala menjelaskan hubungan antara asas konsensualisme dengan asas kebebasan berkontrak bahwa:

“Tentang asas konsensualisme, asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 butir 1 KUH-Perdata. Asas ini menentukan bahwa suatu perjanjian sudah dianggap terjadi pada saat tercapainya kata sepakat para pihak. Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata.”⁷

Syarat pertama dari Pasal 1320 KUH-Perdata yakni “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” berkaitan erat dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Menurut Djaja S. Meliala,⁸ kata “semua” mengandung arti meliputi seluruh perjanjian, baik yang namanya dikenal maupun namanya tidak dikenal oleh Undang-undang.

Perjanjian atau kontrak diatur dalam KUH-Perdata dan Kitab Undang-undang Hukum Dagang (KUHD), oleh karena Mariam Darus Badruzaman menyebutkan perjanjian-perjanjian bernama dalam KUH-Perdata dan KUHD. Tetapi di luar KUH-Perdata dan KUHD, telah tumbuh dan berkembang perjanjian-perjanjian baru yang belum diatur dalam KUH-Perdata khususnya.

B. RUMUSAN MASALAH

1. Bagaimana kekuatan mengikat Hukum Kontrak menurut KUH-Perdata?
2. Bagaimana akibat hukum tidak dipenuhinya persyaratan dalam Hukum Kontrak?

⁵ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987, hal. 64.

⁶ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008, hal. 96.

⁷ *Loc-cit*.

⁸ Djaja S. Meliala, *Op-cit*, hal. 97.

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.⁹

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan yakni pendekatan peraturan perundang-undangan, dan pendekatan konseptual. Sumber data diperoleh dari beberapa bahan hukum yakni bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer, yakni bahan hukum utama yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yakni ketentuan KUH-Perdata.
2. Bahan hukum sekunder, yakni bahan hukum yang dapat menjelaskan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder ini diperoleh dari literatur.
3. Bahan hukum tersier, yakni bahan hukum yang dapat menerangkan bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

Data yang dikumpulkan kemudian dilakukan verifikasi dan sinkronisasi data. Verifikasi data ditujukan untuk menentukan bahan hukum mana yang relevan digunakan dan mana yang tidak relevan. Sinkronisasi bahan hukum dilakukan apakah asas-asas hukum dan praktik hukum kontrak sinkron atau tidak. Bahan-bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis dengan melakukan sistematisasi dan harmonisasinya satu sama lain.

PEMBAHASAN

1. Kekuatan Mengikat Hukum Kontrak Menurut KUH-Perdata

Bagaimana kekuatan mengikat suatu kontrak atau perjanjian menurut KUH-Perdata, berpangkal dari bagaimana keabsahannya dalam arti sejauhmana syarat-syarat suatu kontrak itu terpenuhi sebagaimana yang diatur oleh KUH-Perdata. Pasal 1320 KUH-Perdata, mengatur keabsahan perjanjian sesuai bunyinya sebagai berikut:

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2001, hal. 23.

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.¹⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH-Perdata maka syarat pertama yakni, sepakat mereka yang mengikatkan diri dan syarat kedua yakni kecakapan untuk membuat perikatan adalah syarat-syarat subjektif sedangkan syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal adalah syarat-syarat objektif. R. Setiawan menjelaskan:

“Syarat pertama dan kedua menyangkut subjeknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai objeknya. Terdapat cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan mengakibatkan dapat dibatalkannya persetujuan. Jika Objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan atau causanya tidak halal perjanjiannya adalah batal.”¹¹

Terpenuhinya syarat pertama dan syarat kedua yang dimaksudkan oleh Pasal 1320 KUH-Perdata, menentukan keabsahan dan kekuatan hukum mengikatnya perjanjian. Kata sepakat misalnya, diartikan oleh Pasal 1321 KUH-Perdata, bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”¹²

Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) ataupun penipuan (*bedrog*).¹³ Jika salah satu pihak dipaksa dengan tekanan, kalau tidak menandatangani kontrak, akan dibunuh, maka contoh ini menunjukkan ada unsur paksaan sehingga pihak yang dipaksa itu tidak memiliki kehendak yang bebas.

Seseorang misalnya, dipaksa menandatangani kontrak yang isinya merugikan sendiri tetapi terpaksa ditandatangani karena nyawanya terancam

oleh pihak lain, maka kontrak yang ditandatangani dengan adanya unsur paksaan tersebut tidak sah menurut ketentuan KUH-Perdata, mengingat kedudukan dan kekuatan hukum suatu kontrak atau perjanjian yang sah itu sama seperti suatu peraturan perundang-undangan, sebagaimana dinyatakan oleh Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata dikaitkan dengan ketentuan mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak (subjek-subjek hukumnya) tanpa ada unsur-unsur seperti paksaan, kekhilafan, atau penipuan, maka perjanjian tersebut adalah sah menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Sejumlah faktor penyebab tidak sahnya suatu perjanjian baik karena adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan, diatur secara tegas dalam KUH-Perdata sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1321 KUH-Perdata yang telah penulis kemukakan, bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

Kekhilafan (*Dwaling*) menurut Abdulkadir Muhammad, harus sedemikian rupa sehingga seandainya orang itu tidak khilaf, ia tidak akan menyetujuinya.¹⁴ Kekhilafan menurut Subekti, dijelaskannya sebagai berikut:

“Kekhilafan dapat terjadi, mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Kekhilafan mengenai orang, terjadi misalnya jika seorang direktur opera membuat kontrak dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang tersohor, tetapi kemudian ternyata bukan orang yang dimaksud. Hanya namanya saja yang kebetulan sama. Kekhilafan mengenai barang, terjadi misalnya jika orang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah, tetapi ternyata hanya turunan saja.”¹⁵

¹⁰ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, hal. 339

¹¹ R. Setiawan, *Op Cit*, hal. 57

¹² R. Subekti dan R. Tjirosudibio, *Op Cit*, hal. 339

¹³ Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, *Op Cit*, hal. 135

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op Cit*, hal. 91

¹⁵ Subekti, *Op Cit*, hal. 135

Sedangkan unsur paksaan dalam membuat suatu kontrak secara tegas ditentukan oleh KUH-Perdata, bahwa "Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat suatu perjanjian, merupakan alasan untuk batalnya perjanjian, juga apabila paksaan itu dilakukan oleh seorang pihak ketiga, untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut tidak telah dibuat." (Pasal 1323 KUH-Perdata).

Pemaksaan pada hakikatnya telah menghilangkan kebebasan atau sikap kehendak bebas pada seseorang dalam membuat suatu perjanjian. Adanya intimidasi, tekanan, bahkan kekerasan agar seseorang menandatangani suatu perjanjian berakibat terhadap keabsahan perjanjian itu sendiri. Paksaan fisik tidak menimbulkan kesepakatan dari orang yang dipaksa, dan karenanya perjanjian itu adalah batal, bukan dapat dimintakan pembatalan.¹⁶

Pasal 1324 KUH-Perdata ayat (1), dinyatakan perihal paksaan sebagai berikut:

"Paksaan telah terjadi, apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata."¹⁷

Unsur berikutnya ialah penipuan (*bedrog*), yang dapat diartikan sama maknanya dengan tipu muslihat atau perbuatan yang menyesatkan pihak lainnya. Subekti menjelaskan, penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar, disertai dengan kelicikan-kelicikan, sehingga pihak lain terbujuj karenanya untuk memberikan perizinan.¹⁸

Kamus Hukum mengartikan penipuan sebagai perbuatan atau perkataan tidak jujur dengan bertujuan untuk menyesatkan, mengakali, atau untuk mencari untung.¹⁹ Menurut Hukum Pidana berdasarkan pada Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), dinyatakan:

"Barangsiapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memakai

nama palsu atau martabat palsu, dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi utang maupun menghapuskan piutang, diancam, karena penipuan, dengan pidana penjara paling lama empat tahun."²⁰

Penipuan sebagai unsur alasan pembatalan perjanjian, dalam Pasal 1328 KUH-Perdata ayat (1), disebutkan sebagai berikut:

"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut."²¹

Syarat sahnya suatu perjanjian berikutnya ialah kecakapan untuk membuat suatu perikatan (perjanjian) sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata Angka 2. Persyaratan ini adalah persyaratan subjektif karena mengenai subjek hukum dalam suatu perjanjian. Menurut hukum, manusia adalah subjek hukum utama. Dewasa ini subjek hukum terdiri atas:

- a. Manusia (*natuurlijke persoon*);
- b. Badan hukum (*rechts persoon*).²²

Subjek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban menurut hukum. Berarti subjek hukum dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum, dapat menggugat dan dapat pula digugat. Tetapi pada manusia khususnya, ada suatu kriteria tertentu menurut hukum untuk menjadi subjek hukum oleh karena tidak semua manusia dianggap sebagai subjek hukum. Anak atau orang belum dewasa atau orang kurang waras misalnya, bukan menjadi subjek hukum sehingga bukan merupakan para pihak dalam membuat suatu perjanjian atau kontrak.

Pasal 1330 KUH-Perdata menjelaskan Tak cakap untuk membuat suatu perikatan-perikatan adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa;

²⁰ Moeljatno, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)*, Balai Aksara, Jakarta, 2001, hal. 133

²¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, hal. 340

²² C.S.T. Kansil dan Christine S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Badan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002, hal. 1

¹⁶ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Op Cit*, hal. 86

¹⁷ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, hal. 340

¹⁸ Subekti, *Op Cit*, hal. 135

¹⁹ M. Marwan dan Jimmy P, *Op Cit*, hal 503

2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang.

2. Akibat Hukum Tidak Dipenuhinya Persyaratan Dalam Hukum Kontrak

KUH-Perdata, mengatur alat-alat bukti dalam ketentuan Pasal 1866 KUH-Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

“Alat-alat bukti terdiri atas:

- Bukti tulisan;
- Bukti dengan saksi-saksi;
- Persangkaan-persangkaan;
- Pengakuan;
- Sumpah.”²³

Arti pentingnya alat-alat bukti tersebut berkaitan erat dengan akibat hukum yang mungkin dapat timbul dikemudian hari berkaitan dengan keabsahan suatu perjanjian atau kontrak. Berlakunya perbuatan hukum seperti jual beli tanah, manakala menggunakan Sistem Hukum Perdata Barat dengan bukti tertulis seperti akta otentik yang telah dijelaskan sebelumnya, akan memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya pihak pembeli.

Beberapa akibat hukum dalam suatu perjanjian yang kelihatannya telah memiliki keabsahan baik seluruh maupun sebagainya, oleh Abdulkadir Muhammad terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi berlakunya perjanjian itu, antara lain ialah adanya (a) kekeliruan atau kekhilafan; (b) perbuatan curang atau penipuan; (c) paksaan; dan (d) ketidakcakapan.²⁴ Suatu perjanjian jual beli tanah misalnya, yang menggunakan sistem Hukum Perdata Barat berdasarkan ketentuan dalam KUH-Perdata, memerlukan prosedur tertentu seperti balik nama yang dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang baik oleh PPAT atau Notaris, dapat memberikan rasa aman bagi pihak pembeli dari akibat-akibat hukum lain yang mungkin timbul dikemudian hari. Kekuatan mengikat suatu Akta Otentik patut dipahami dari pengertian Akta Otentik itu sendiri.

Pasal 1868 KUH-Perdata, disebutkan perihal Akta Otentik, sebagai “Suatu akta yang di dalam

bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”²⁵ Pegawai-pegawai yang berkuasa untuk itu adalah notaris, yang diatur oleh Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang merumuskan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.” (Pasal 1 Angka 1).²⁶ Tentang Akta Notaris, menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 dirumuskan bahwa “Akta Notaris, yang selanjutnya disebut Akta, adalah akta otentik yang dibuat atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.” (Pasal 1 Angka 7).²⁷ Ketentuan mengikat Akta Otentik pada transaksi dengan tanah sebagai objeknya yang dibuat dihadapan Notaris menjadi penting artinya dalam pembuktian bahwa transaksi tersebut telah memenuhi persyaratan yang ditentukan dan berlaku sebagai sah bagi para pihak. Tidak dipenuhinya salah satu atau beberapa persyaratan seperti cara pembayaran sebidang tanah ialah dibayar dua kali, akan tetapi hanya pembayaran pertama yang diberikan sedangkan pembayaran yang kedua tidak diberikan, atau suatu transaksi yang mendapatkan gugatan pihak ketiga oleh karena tanah yang bersangkutan masih merupakan tanah pusaka atau tanah warisan yang belum dibagi, maka di sini terjadi ketidakseimbangan perjanjian dan telah menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli.

Pasal 1365 KUH-Perdata yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum berpangkal dari adanya suatu perbuatan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Pada transaksi jual beli tanah misalnya, hak dari pembeli ialah untuk menerima uang hasil,

²⁵ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, hal. 475.

²⁶ Lihat Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Pasal 1 Angka 1).

²⁷ Lihat Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Pasal 1 Angka 7).

²³ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, hal. 475

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op Cit*, hal. 116

penjualan tanah sedangkan kewajiban pihak penjual ialah untuk menyerahkan tanah yang telah dijualnya kepada pihak pembeli. Demikian pula sebaliknya, dari pihak pembeli, haknya ialah menerima tanah objek jual beli yang sudah dibayarnya, sementara itu kewajibannya ialah membayar tanah yang menjadi objek jual beli tersebut. Para pihak dalam transaksi dengan tanah sebagai Objeknya diikat oleh ketentuan hukum untuk memenuhi hubungan yang bersifat hak perseorangan (*persoonlijk recht*). Riduan Syahrani menjelaskan bahwa: Hubungan antara seseorang dan seseorang ini menimbulkan hak perseorangan (*persoonlijk recht*), yakni hak yang memberikan kepada seseorang yang berhak untuk menuntut seseorang yang lain agar berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu, atau memberikan sesuatu.²⁸

Dalam praktik, perbedaan antara ganti rugi karena wanprestasi suatu kontrak dengan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum sukar dibedakan, karenanya keduanya sama-sama bertumpu pada tujuan yang ingin dicapai yakni pemenuhan suatu prestasi. KUH-Perdata juga menentukan bahwa jika ada alasan untuk itu si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya (Pasal 1244). Ketentuan ini pun terkait erat dengan apakah seseorang itu melakukan wanprestasi atau ingkar janji, ataukah ada faktor penyebab tidak dipenuhinya suatu perjanjian, atau dipenuhinya perjanjian tetapi mengalami keterlambatan. Dalam rangka ini, itikad baik (*good faith*) pihak yang bersangkutan harus pula dicermati dengan saksama. Pembahasan tentang wanprestasi (ingkar janji;cedera janji) bagi pihak debitur terletak kewajibannya untuk memenuhi prestasi, dan jika tidak memenuhi prestasinya bukan karena keadaan memaksa (*force majeure*), maka debitur yang bersangkutan telah melakukan wanprestasi. Terdapat tiga bentuk ingkar janji (wanprestasi), yaitu:

1) Tidak memenuhi prestasi sama sekali;

- 2) Terlambat memenuhi prestasi; dan
- 3) Memenuhi prestasi secara tidak baik.²⁹

Tidak memenuhi prestasi sama sekali dapat berupaya adanya unsur kesalahan bagi debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya. Bagaimana seorang debitur dikatakan lalai atau sengaja tidak memenuhi prestasinya oleh karena keadaan tertentu seperti keadaan memaksa, misalnya tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur oleh karena terjadi bencana alam, huru-hara, dan lain-lainnya sehingga debitur tidak mampu memenuhi prestasinya tepat pada waktu yang dijanjikan dalam kontrak yang telah disepakati bersama.

Keadaan memaksa dapat pula meloloskan kewajiban debitur untuk segera memenuhi prestasinya. KUH-Perdata menentukan bahwa, tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian yang tak disengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama sekali telah melakukan perbuatan yang terlarang (Pasal 1245). Namun, isi perjanjian atau kontrak juga menjadi bagian yang penting terhadap tuntutan ganti rugi, biaya maupun bunga. Pihak debitur yang melakukan wanprestasi pun dapat diberikan peringatan (somasi) untuk memenuhi kewajibannya. Abdulkadir Muhammad menjelaskan:

“Debitur perlu diperingatkan secara tertulis, dengan surat perintah atau akta sejenis itu (*bevel of soortgelijke akte*) dalam surat perintah atau akta mana ditentukan bahwa debitur segera atau pada waktu tertentu yang disebutkan memenuhi prestasinya; jika tidak dipenuhinya ia telah dinyatakan lalai atau wanprestasi.”³⁰

Ketentuan wanprestasi tersebut antara lainnya diatur dalam KUH-Perdata bahwa, si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan (Pasal 1238). Tentunya

²⁸ Riduan Syahrani, *Op Cit*, hal. 175

²⁹ R. Setiawan, *Op Cit*, hal. 18.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op Cit*, hal. 22

di sini harus pula diperhatikan apakah terjadi wanprestasi itu sudah terjadi, dan apakah surat pula diikuti dengan pemberitaan atau pemberitahuan secara tertulis, bahwa debitur telah melakukan wanprestasi dalam bentuk peringatan (somasi).

Jika tidak memenuhi prestasi sama sekali, berarti debitur tidak memenuhi isi kontrak seperti melakukan pembayaran terhadap harga tanah yang menjadi objek jual beli. Dalam hal ini tidaklah perlu penetapan bahwa debitur melakukan kelalaian atau kesengajaan. Sedangkan debitur terlambat untuk memenuhi prestasinya, dapat dimintakan penetapan lalai, sehingga dengan penetapan itulah debitur dapat dibebani ganti rugi. Jika dikaji pihak debitur tidak memenuhi prestasi yang menjadi kewajibannya. Tetapi dapat terjadi, pihak debitur memenuhi prestasinya, namun terlambat, seperti waktu yang ditentukan untuk pemenuhan prestasi itu ialah selama 4 (empat) tahun, akan tetapi baru terlaksana 6 (enam) bulan kemudian sehingga terjadi keterlambatan. Dalam hal debitur melakukan wanprestasi, pihak kreditur dapat melakukan tuntutan-tuntutan sebagai berikut:

1. Pemenuhan perikatan;
2. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;
3. Ganti rugi;
4. Pembatalan persetujuan timbal balik;
5. Pembatalan dengan ganti rugi.³¹

Tentang ganti rugi dapat merupakan pengganti prestasi pokok, namun dapat pula diikuti dengan tambahannya selain prestasi pokok. Kerugian kreditur oleh karena debitur tidak tepat membayar harga jual tanah dapat ditambah pula dengan bentuk kerugian tambahannya. Pemenuhan perikatan dapat pula hanya dituntut dengan ganti rugi jika terjadi keterlambatan. Dapat pula hanya dituntut ganti rugi itu sendiri dan juga dapat dilakukan pembatalan perjanjian atau kontrak tersebut.

Pembahasan tentang akibat hukum tidak dipenuhinya persyaratan yang dimaksudkan dalam KUH-Perdata, berpangkal dari ketentuan yang secara tegas diatur untuk dapat dikatakan kontrak itu berlaku secara sah, sehingga dengan demikian, komitmen bersama para pihak

sangatlah menentukan terwujudnya kontrak sebagaimana mestinya.

Pembahasan ini terkait erat dengan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yang menurut Munir Fuady dikenal bentuk ganti rugi terhadap perbuatan melawan hukum yakni:

1. Ganti rugi nominal;
2. Ganti rugi kompensasi; dan
3. Ganti rugi penghukuman.³²

Dijelaskannya bahwa ganti rugi nominal, jika ada perbuatan lawan hukum yang serius seperti perbuatan yang mengandung unsur kesengajaan, tetapi tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka kepada korban dapat diberikan sejumlah uang tertentu sesuai dengan rasa keadilan tanpa menghitung berapa sebenarnya kerugian tersebut. Inilah yang disebut dengan ganti rugi nominal.

Berikutnya dijelaskan tentang ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*), merupakan ganti rugi sebagai pembayaran kepada korban atas dan sebesar kerugian yang benar-benar telah dialami oleh pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum. Karena itu, ganti rugi seperti ini disebut juga ganti rugi aktual, misalnya ganti rugi atas biaya yang dikeluarkan oleh korban, kehilangan keuntungan dan lain-lainnya.

Pendapat penulis, oleh karena dikaitkan dengan istilah "kompensasi" maka dapat dijadikan bahan pembandingan ialah ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2008 tentang Pemberian Kompensasi, Restitusi, dan Bantuan Kepada Saksi dan Korban, yang merumuskan bahwa "Kompensasi adalah ganti kerugian yang diberikan oleh negara karena pelaku tidak mampu memberikan ganti kerugian sepenuhnya yang menjadi tanggungjawabnya" (Pasal 1 Angka 1).³³

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2000 tentang Pengadilan Hak Asasi Manusia, juga ditemukan dan dirumuskan istilah "Kompensasi" bahwa, yang dimaksud dengan "Kompensasi" adalah ganti kerugian yang diberikan oleh negara, karena pelaku tidak mampu memberikan ganti kerugian

³² Munir Fuady, *Op Cit*, hal. 134

³³ Lihat PP No. 44 Tahun 2004 tentang Pemberian Kompensasi, Restitusi dan Bantuan Kepada Saksi dan Korban (Pasal 1 Angka 1).

³¹ R. Setiawan, *Op Cit*, hal. 18

sepenuhnya yang menjadi tanggungjawabnya (Penjelasan Pasal 35). Kompensasi menurut ketentuan Pengadilan HAM sama dengan kompensasi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2008 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban. Adapun bentuk ganti rugi berikutnya ialah ganti rugi penghukuman (*punitive damages*), merupakan suatu ganti rugi dalam jumlah yang besar, melebihi jumlah kerugian yang sebenarnya. Namun jika dicermati, bentuk-bentuk ganti rugi yang dikemukakan oleh Munir Fuady di atas lebih mendekati praktik ganti rugi dalam sistem hukum *Common Law* seperti yang dianut oleh negara-negara Inggris, Amerika Serikat, Kanada, Australia, Selandia Baru. Ganti rugi menurut sistem KUH-Perdata di Indonesia berdasarkan pada sistem *Civil Law* (Eropa Kontinental). Namun menurut ketentuan di dalam KUH-Perdata, ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum tidak jauh berbeda dengan ganti rugi karena wanprestasi terhadap kontrak. Ganti rugi tersebut adalah ganti rugi umum dan ganti rugi khusus.

Ganti rugi umum dalam KUH-Perdata diatur mulai dari Pasal 1243. Selain itu, KUH-Perdata juga mengatur ganti rugi yang khusus yakni kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, persyaratannya menurut KUH-Perdata ialah:

1. Komponen kerugian;
2. *Startaing point* dari ganti rugi;
3. Bukan karena alasan *force majeure*;
4. Saat terjadinya kerugian;
5. Kerugian dapat diduga.³⁴

KUH-Perdata mengatur tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang berbunyi, tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (Pasal 1365). Tidak hanya itu, pertanggungjawaban juga dapat dimintakan oleh karena kelalaian atau kurangnya kehati-hatian seseorang (Pasal 1366 KUH-Perdata).

Perbuatan melawan hukum dalam KUH-Perdata memang berbeda dari KUH-Pidana, namun dalam KUH-Perdata terdapat sejumlah ketentuannya yang erat sekali kaitannya dengan tindak pidana tertentu misalnya dalam ketentuan bahwa tuntutan perdata tentang hal penghinaan adalah bertujuan mendapat penggantian kerugian serta pemulihan kehormatan dan nama baik (Pasal 1372) ayat (1). Kemudian dalam KUH-Perdata di sebutkan bahwa dalam menilai satu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat-ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan (Pasal 1372 ayat (2)).

Lebih lanjut KUH-Perdata juga disebutkan bahwa tuntutan perdata tentang penghinaan, tak dapat dikabulkan jika tidak ternyata adanya maksud untuk menghina. Maksud untuk menghina itu tidak dianggap ada, jika si pembuat nyata-nyata telah berbuat untuk kepentingan umum atau untuk pembelaan darurat terhadap dirinya (Pasal 1376). Akibat hukum terhadap tidak dipenuhinya syarat-syarat untuk dikatakan suatu kontrak itu berlaku sah, akan berkaitan erat dengan putusan pengadilan (Putusan Hakim), oleh karena tidak dipenuhinya persyaratan-persyaratan tersebut mengakibatkan batalnya perjanjian atau kontrak. Di samping itu, terhadap perbuatan melawan hukum lebih berada pada pelaksanaan kontrak yang telah disepakati bersama sebelumnya, namun dalam perbuatan melawan hukum terdapat unsur-unsurnya yang menyebabkan timbulnya kerugian kepada pihak yang satu oleh karena wanprestasinya pihak lain selaku debitur.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kekuatan mengikat hukum kontrak tergantung pada pemenuhan persyaratan sahnya suatu kontrak oleh para pihak dan pelaksanaannya. Kontrak tidak semata-mata tertera dalam bentuk tertulis melainkan harus pula diimplementasikan sesuai ketentuan yang berlaku dan kesepakatan para pihak dengan menjunjung tinggi prinsip itikad baik (*good faith*).

³⁴ Munir Fuady, *Ibid*, hal. 139

2. Tidak dipenuhinya persyaratan dalam kontrak menimbulkan akibat hukum tertentu seperti pembatalan kontrak oleh pengadilan yang berwenang. Syarat-syarat batalnya kontrak dapat terjadi karena tidak terpenuhinya syarat-syarat subjektif maupun syarat-syarat objektif.

B. Saran

Sehubungan perkembangan Hukum Kontrak, maka kebutuhan hukum baru sebagai sumber hukum utamanya yakni perubahan terhadap ketentuan dalam KUH-Perdata, perlu segera dilakukan.

Perlu suatu aturan baru tentang Kontrak Baku dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip umum Hukum Kontrak sehingga para pihak mendapatkan jaminan perlindungan hukum dan kedudukan hukum yang setara dan berkeadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwinata, Saleh, *Perkembangan Hukum Perdata/Adat Sejak Tahun 1960*, Alumni, Bandung, 1983.
- Adolf, Huala, *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*, Refika Aditama, Bandung, 2007.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- _____, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Hadikusuma, Hilman, *Pengantar Ilmu Hukum Adat Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2003.
- Hartono, Sunaryati, C.F.G, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991.
- _____, *Bhinneka Tunggal Ika Sebagai Asas Hukum Bagi Pembangunan Hukum Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Halim A. Ridwan, *Hukum Acara Perdata dan Tanya Jawab*, Ghalia Indo Putra, Jakarta, 2005.
- HS, Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH-Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Ibrahim, Johannes, dan Sewu, Lindawaty, *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*, Refika Aditama, Bandung, 2004.
- Manan, Abdul, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Marwan M. dan Jimmy P. *Kamus Hukum*, Reality Publisher, Surabaya, 2009.
- Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Meliala, Djaja S. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Orang dan Hukum Keluarga*, Nuansa Aulia, Bandung, 2006.
- _____, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum. Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2005.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.
- Otje Salman, HR, dan Susanto, Anthon. F, *Beberapa Aspek Sosiologi Hukum*, Almuni, Bandung, 2004.
- Setiawan, R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987.
- Simanjuntak, Cornelius, dan Mulia, Natalie, *Organ Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1989.
- Subekti R, dan Tjitrosudibio, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.
- Sumber-sumber Lain:
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.
Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.
Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas
Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak.