

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Landasan Konseptual

1. Tinjauan Umum Tentang Investasi

a. Pengertian Investasi

Investasi secara umum diartikan sebagai suatu penanaman modal. Penanaman modal dalam hal ini dapat berupa aset ataupun dana yang dilakukan oleh suatu perusahaan ataupun perorangan dengan jangka waktu tertentu, dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan yang lebih besar di masa depan.⁶ “Penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanamkan modal, baik oleh penanaman modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia.”⁷ Investasi itu sendiri juga merupakan penempatan dana ataupun aset yang dilakukan pada saat ini, dimana penempatan aset tersebut dengan harapan agar dapat mendapatkan suatu keuntungan di masa depan.⁸

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa suatu investasi yang dilakukan baik itu oleh investor dalam negeri maupun asing tidak dapat secara langsung pada saat itu juga memperoleh keuntungan dari investasi tersebut, akan tetapi suatu investasi adalah

⁶ Andri Madian, “Pengertian Investasi dan Cara Berinvestasi” <https://www.akseleran.com/blog/pengertian-investasi-dan-cara-berinvestasi/>, diunduh 24 Juni 2019.

⁷ Indonesia, Undang-Undang Penanaman Modal, UU Nomor 25 tahun 2007, Ps. 1 angka (1).

⁸ Nur Rohman, “Pengertian Investasi dan Macam Jenisnya” <https://akuntanonline.com/pengertian-investasi-dan-jenis-jenis-investasi/>, diunduh 24 Juni 2019.

suatu cara yang dilakukan oleh para investor dengan tujuan agar mendapatkan hasil dimasa yang akan datang dari penanaman modal yang dilakukan terdahulu.

b. Pengertian Investasi Menurut Para Ahli

1. Menurut Haming dan Basalamah, Investasi adalah suatu pengeluaran yang dilakukan pada saat ini untuk membeli aktiva *real* baik itu berupa tanah, rumah, mobil, dan lainnya maupun suatu aktiva yang berupa *finansial* yang mempunyai tujuan agar memperoleh keuntungan yang lebih besar di masa yang akan datang.⁹
2. Menurut Salim HS dan Budi Sutrisno, Investasi adalah suatu penanaman modal baik yang dilakukan oleh investor asing maupun domestik di segala bidang yang terbuka untuk investasi, dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.¹⁰

c. Tujuan Investasi

Pada dasarnya tujuan dari investasi adalah untuk memperoleh suatu keuntungan atau pendapatan di masa yang akan datang (masa depan). Investasi dapat dilakukan dengan cara membeli aset, yang dimana dimasa yang akan datang akan dijual kembali dengan harga yang lebih tinggi dibanding dengan harga yang dahulu ia beli. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa tujuan dari investasi

⁹ Zakky, "Pengertian Investasi dan Menurut Para Ahli Beserta Arti dan Definisinya" <https://www.zonareferensi.com/pengertian-investasi/>, diunduh 24 Juni 2019.

¹⁰ Seputar Pengetahuan, "37 Pengertian Investasi Menurut Para Ahli Terlengkap" <https://www.seputarpengertian.co.id/2017/10/pengertian-investasi-menurut-para-ahli.html>. Diunduh 24 Juni 2019.

adalah agar dimasa depan, penanaman modal atau investasi yang dilakukan pada saat ini dapat menghasilkan suatu keuntungan yang lebih tinggi.

d. Jenis Investasi

Pada dasarnya, investasi dapat digolongkan berdasarkan aset, pengaruh, menurut sumbernya, dan bentuk penanaman modalnya.

1. Investasi berdasarkan Aset

Investasi dengan cara ini merupakan suatu penggolongan investasi yang dari aspek modal atau kekayaannya, seperti :

- a. *Real Estate*, contohnya seperti gedung, rumah, dan sebagainya;
- b. *Financial Asset*, merupakan dokumen-dokumen ataupun surat-surat klaim yang dimana tidak termasuk pemegangannya terhadap aktivitas riil, sebagai contoh seperti obligasi, dan saham.

2. Investasi Berdasarkan Pengaruhnya

Merupakan investasi yang didasarkan pada faktor-faktor yang mempengaruhi atau tidak berpengaruh dari kegiatan investasi, dimana investasi ini dibagi menjadi dua macam, yaitu :

- a. Investasi berdiri sendiri, yaitu investasi yang tidak dipengaruhi sama sekali dengan tingkat pendapatan, misalnya pembelian surat-surat berharga.

- b. Investasi *induced* (mempengaruhi-menyebabkan), yaitu suatu investasi yang ada dipengaruhi dengan kenaikan suatu permintaan atas barang dan jasa misalnya penghasilan transitori, yaitu penghasilan yang didapat selain bekerja, seperti pendapatan bunga, dan lain sebagainya.

3. Investasi Berdasarkan Sumber Pembiayaan

Investasi ini dibagi menjadi dua macam yaitu :

- a. Investasi yang bersumber dari modal asing, yaitu “kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri.”¹¹
- b. Investasi yang bersumber dari modal dalam negeri, yaitu “kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri.”¹²

4. Investasi berdasarkan bentuknya

Investasi ini didasarkan pada cara menanamkan investasinya. Investasi ini juga dibagi menjadi dua macam, yaitu :

¹¹ Indonesia, Undang-Undang Penanaman Modal, UU Nomor 25 tahun 2007, Ps. 1 angka (3).

¹² Indonesia, Undang-Undang Penanaman Modal, UU Nomo 25 tahun 2007, Ps. 1 angka (2).

- a. Investasi Langsung (*Direct Investment*), yaitu investasi yang dibuat untuk memperoleh manfaat jangka panjang, dimana investor bertujuan untuk memiliki suara yang efektif dalam pengelolaan atau manajemen di perusahaan.
- b. Investasi tidak langsung (*Indirect Investment*), yaitu suatu cara investasi dari penginvestasian benda bergerak tanpa secara aktual penginvestasian dalam harta kekayaan. Contohnya investasi saham.

2. Tinjauan Umum Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti

a. Pengertian Perusahaan Perantara Perdagangan Properti

Perusahaan Perantara Perdagangan Properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (1) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 51/M-DAG/PER/7/2017 yang menyatakan bahwa “Perusahaan perantara perdagangan properti yang selanjutnya disingkat P4 adalah badan usaha baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum yang didirikan dan berkedudukan di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang melakukan kegiatan usaha perantara jual beli, perantara sewa-menyewa, penelitian dan pengkajian, pemasaran, serta konsultasi dan penyebaran informasi yang berkaitan dengan properti berdasarkan perintah pengguna jasa yang diatur dalam perjanjian tertulis.” Dalam perusahaan perantara perdagangan properti atau sering kita kenal dengan kata *broker*, yang didalamnya terdapat

profesi seorang agen, dimana seorang agen bertugas sebagai penyambung antara penjual dan pembeli. Seorang agen mempunyai kewajiban untuk membantu dalam memperlancarkan urusan antara para pihak (penjual dan pembeli). Oleh karena itu, keberadaan seorang agen sangatlah diperlukan dalam membantu penjual maupun pembeli yang berkeinginan untuk membeli, menyewa, serta menjual properti-properti yang dimilikinya.

Dalam praktek sehari-hari, keagenan biasanya dapat diartikan sebagai suatu hubungan antara prinsipal dengan agen, dimana seorang agen bertindak dalam melakukan suatu transaksi untuk dan atas nama prinsipal berdasarkan wewenang yang diberikannya. Jika dilihat, hubungan hukum antara prinsipal dengan agen adalah sebagai perwakilan, dimana agen bertindak dengan atas nama prinsipal. Agen merupakan seseorang atau suatu perusahaan yang menjadi perwakilan dari pihak lainnya (prinsipal) untuk melakukan kegiatan pemasaran produk (bisnis) yang bertindak untuk dan atas nama prinsipal kepada pihak lainnya (pihak ketiga) dalam suatu daerah tertentu, yang dimana imbalan dari hasil kerja keras seorang agen dibayar melalui *fee* atau komisi yang diberikan oleh prinsipal kepada agen.¹³

¹³ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis : Menata Bisnis di Era Global*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 244.

b. Hak dan Kewajiban Penjual, Pembeli, dan Perusahaan Perantara Perdagangan Properti

1. Hak dan Kewajiban Penjual

Penjual dalam melaksanakan perjanjian jual beli yang dilakukan dengan menggunakan jasa perantara mempunyai hak untuk menerima pembayaran harga dari harga yang telah disepakati oleh pembeli terkait barang yang diperjualbelikan.¹⁴ Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1513 KUHPerdara bahwa seorang pembeli mempunyai kewajiban utama dalam melakukan transaksi jual beli dengan penjual yaitu membayar harga yang telah disepakati pada waktu dan tempat sebagaimana yang telah ditetapkan dalam persetujuan. Oleh karena itu, apabila pembeli tidak membayar harga pada yang telah disepakati tersebut pada waktu dan tempat dimana ditetapkan dalam perjanjian tersebut, maka penjual mempunyai hak untuk menuntut pembatalan terkait jual beli tersebut.¹⁵ Dalam transaksi jual beli yang dilakukan, pada umumnya masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing.

Dalam transaksi jual beli, penjual mempunyai kewajiban sebagaimana telah dinyatakan dalam Pasal 1474 KUHPerdara bahwa penjual mempunyai 2 (dua) kewajiban utama, dimana pada intinya yaitu menyerahkan barang yang akan dijual kepada

¹⁴ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung : Gramedia, 2005), hlm. 34.

¹⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, SH, (Jakarta : Sinar Grafika, 1995), Ps. 1517.

pembeli, dan menanggung atau menjamin terkait barang tersebut. Penanggungan dalam hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1491 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram, kedua, tiadanya cacat tersebut terhadap barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.”

2. Hak dan Kewajiban Pembeli

Pembeli mempunyai hak untuk menerima barang pada saat jual beli tersebut telah mencapai kesepakatan. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1481 KUHPerdara yang menyatakan bahwa barang yang bersangkutan (yang diperjualbelikan) antara penjual dengan pembeli harus diserahkan dalam keadaan sebagaimana pada saat penjualan. Dengan kata lain tidak boleh terdapat suatu itikad tidak baik dalam hal ini. Apabila objek yang diperjualbelikan tersebut ternyata mempunyai hak hipotik dengan pihak ketiga, maka pembeli mempunyai hak untuk menunda pembayaran dalam hal jual beli tersebut.

Kewajiban dari pembeli adalah membayar harga jual beli yang telah disepakati pada waktu dan tempat yang telah diperjanjikan. Apabila dalam jual beli tersebut tidak terdapat perjanjian terkait waktu dan tempat dimana pembayaran akan dilaksanakan, maka pembeli mempunyai kewajiban yakni harus

melakukan pembayaran pada saat penyerahan barang yang diperjualbelikan tersebut oleh penjual. Apabila pembeli tidak melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati kepada pihak penjual, maka pihak penjual mempunyai wewenang untuk menuntut pembatalan terkait jual beli tersebut, dan juga pembeli dapat menuntut penjual apabila dalam jual beli tersebut, pihak penjual tidak menyerahkan barang sebagaimana yang telah disepakati bersama.

3. Hak dan Kewajiban Perusahaan Perantara Perdagangan Properti

Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (P4) mempunyai hak untuk melaksanakan kegiatan jasa jual beli, sewa-menyewa, penelitian dan pengkajian, pemasaran, serta jasa konsultasi dan penyebaran informasi terkait properti.¹⁶ Dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan tersebut, perusahaan perantara perdagangan properti wajib mempunyai perjanjian secara tertulis terhadap klien. Dimana perusahaan berhak mendapatkan imbalan jasa berupa *fee* atau komisi atas pemberian jasa yang diberikan. Apabila pihak perusahaan memberikan jasa dalam hal jual beli atau sewa-menyewa properti, maka pihak perusahaan mempunyai hak untuk mendapatkan imbalan jasa berupa *fee* atau komisi

¹⁶ Indonesia, Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Permendag Nomor 51/M-DAG/PER/7/2017, Ps. 6.

paling sedikit 2% (dua persen) dari nilai transaksi yang disepakati.¹⁷

Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (P4)

mempunyai kewajiban sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 15 Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 51/M-DAG/PER/7/2017 yakni wajib memiliki Surat Izin Usaha Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (SIU-P4). Selain itu, Perusahaan Perantara Perdagangan Properti (P4) juga mempunyai kewajiban untuk melaporkan kegiatan perusahaannya 1 (satu) tahun sekali.

3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara dijelaskan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”¹⁸ Perjanjian merupakan perbuatan dimana satu orang atau lebih yang mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Apabila terdapat pihak yang satu dengan pihak yang lain saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal, maka dari perbuatan tersebut dapat menimbulkan suatu hubungan hukum antara para pihak tersebut, atau sering kita dengar dengan kata perikatan. Perikatan merupakan hubungan hukum para pihak dimana pihak yang

¹⁷Indonesia, Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia, Permendag Nomor 51/M-DAG/PER/7/2017, Ps. 12 ayat (2).

¹⁸ I. G. Rai Widjaya, SH., M.A., *Merancang Suatu Kontrak*, (Bekasi Timur : Kesaint Blanc, 2003), hlm. 21.

satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lainnya. Perikatan bisa timbul karena perjanjian atau karena Undang-Undang.¹⁹

b. Pengertian Menurut Para Ahli

1. Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”²⁰
2. Menurut C. Asser, “Perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak, yang menimbulkan hak (prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) yang saling dipertukarkan oleh para pihak.”²¹

c. Asas Hukum Perjanjian

1. Asas Kebebasan Berkontrak, yang dimaksud dengan asas ini adalah memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau memilih bentuk dan isi dari perjanjian yang akan di buat.

Asas ini sering disebut sebagai asas otonom, yakni adanya suatu kewenangan dalam melaksanakan hubungan hukum yang para pihak pilih. Asas ini ada keterkaitannya dengan Pasal 1338 ayat

(2) KUHPerduta;

2. Asas Konsensualisme, yakni terdapat kesepakatan para pihak dalam melakuakn suatu persetujuan atau perjanjian. Asas ini berhubungan dengan Pasal 1320 KUHPerduta.

¹⁹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, SH, (Jakarta : Sinar Grafika, 1995), Ps. 1233.

²⁰ Kostum Merdeka, “Perjanjian Menurut Para Ahli” <http://kostummerdeka.blogspot.com/2014/06/perjanjian-menurut-para-ahli.html>, diunduh 25 Juni 2019.

²¹ *Ibid.*

3. Asas Kepastian Hukum, yaitu setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak mempunyai hubungan hukum atau keterkaitan dengan hukum, oleh karena itu suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan itikad baik para pihak, karena suatu persetujuan atau perjanjian menjadi aturan hukum bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara);
4. Asas Persamaan Hukum, yang dimaksud dengan asas ini adalah tidak ada perbedaan para pihak dihadapan hukum. Oleh karena itu, setiap pihak mempunyai persamaan derajat dihadapan hukum.
5. Asas keseimbangan, yang dimaksud dengan asas ini adalah “Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul beban untuk melaksanakan perjanjian dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.”²²
6. Asas Itikad Baik, yaitu perjanjian yang di buat dan disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sebagaimana asas ini berkaitan dengan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara.

d. Macam-Macam Perjanjian

1. Perjanjian Jual Beli

Yang dimaksud dengan perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual sepakat untuk menyerahkan

²² Kumpulan Karya Tulis Ilmiah, “Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian”
<http://ilmuef.blogspot.com/2015/11/asas-asas-dalam-hukum-perjanjian.html>, diunduh 26 Juni 2019.

objek yang diperjual belikan, dan pihak pembeli bersedia membayar harga yang disepakati pada waktu dan tempat yang telah diperjanjian. Dalam perjanjian jual beli, terdapat waktu kapan penyerahakan objek jual beli tersebut beserta cara-cara pembayaran yang akan dilakukan oleh pihak pembeli.

2. Perjanjian Sewa-Menyewa

Yang dimaksud dengan perjanjian sewa-menyewa ini adalah suatu perjanjian yang disepakati oleh para pihak dalam hal sewa-menyewa terhadap suatu objek dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian. Dalam surat perjanjian sewa-menyewa, terdapat hak-hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam melaksanakan perjanjian tersebut, serta cara pembayaran terkait sewa-menyewa. Perjanjian sewa-menyewa ini berakhir apabila para pihak sepakat untuk tidak menyewa lagi terhadap objek tersebut.

3. Perjanjian Perdamaian

Yang dimaksud dengan perjanjian ini adalah suatu perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak yang mendapatkan titik temu dalam perselisihan yang terjadi. Perjanjian perdamaian ini dapat dijadikan sebagai dasar yang dapat memberikan rasa dingin dan nyaman terhadap suatu permasalahan atau perselisihan yang terjadi. Dengan adanya

perjanjian perdamaian itu, tentunya juga dapat mengakhiri perselisihan-perselisihan yang terjadi.

e. Syarat Sah Suatu Perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dinyatakan bahwa “supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.”²³

Kata sepakat mempunyai arti bahwa para pihak dalam melakukan perjanjian haruslah mencapai kesepakatan bersama, yang dimana dalam membuat kesepakatan para pihak dapat secara bebas dalam menentukan isi dari kesepakatan yang akan dibuat. Oleh karena itu segala pernyataan-pernyataan atau isi yang diinginkan para pihak dalam kesepakatan tersebut diberikan secara bebas. Dalam Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan bahwa tidak ada suatu kesepakatan yang sah apabila kesepakatan tersebut diberikan karena adanya suatu kekhilafan ataupun diperoleh karena adanya suatu paksaan maupun penipuan.

Maksud dari arti Cakap dalam poin 2 (dua) syarat sah suatu perjanjian mempunyai maksud bahwa setiap orang yang menjadi subjek hukum dalam perikatan harus sudah cakap hukum dalam

²³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, SH, (Jakarta : Sinar Grafika, 1995), Ps. 1320.

bertindak. Dalam Pasal 1329 KUHPerdara menegaskan bahwa siapa pun berhak membuat suatu perikatan, kecuali orang tersebut dinyatakan oleh tidak cakap untuk hal itu. Dalam Pasal 1330 menyatakan bahwa “yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah :

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan oleh Undang-Undang dan pada umumnya semua orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.”

Jadi pada prinsipnya, setiap orang adalah cakap hukum dalam membuat persetujuan, kecuali menurut hukum ia dinyatakan tidak cakap hukum, ini merupakan prinsip dari *general legal presumption*.²⁴

Pada poin 3 (tiga) syarat sah suatu perjanjian terkait pokok persoalan tertentu mempunyai makna bahwa suatu objek yang menjadi pokok persoalan, misalnya jual beli, dimana hanya barang-barang yang secara sah tidak dilarang oleh aturan hukum yang mengaturnya. Dalam KUHPerdara telah ditegaskan terkait pokok persoalan tertentu ini, sebagaimana telah dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1332 sampai Pasal 1334 KUHPerdara. Hanya terdapat pokok-pokok persoalan yang bisa menjadi objek dalam perjanjian atau persetujuan. Oleh karena itu, dalam membuat suatu persetujuan,

²⁴ I. G. Rai Widjaya, SH., M.A., *Merancangan Suatu Kontrak*, (Bekasi Timur : Kesaint Blanc, 2003), hlm. 48.

tentunya juga harus melihat kembali terkait objek yang menjadi pokok persoalan tersebut.

Suatu sebab yang halal mempunyai makna bahwa suatu persetujuan yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan aturan hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1337 KUHPerdara “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh Undang-Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.” Dan suatu persoalan dibuat dengan adanya suatu sebab palsu atau dilarang oleh hukum, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan.²⁵

f. Akibat Hukum Suatu Perjanjian

Suatu perjanjian lahir pada saat terjadinya hubungan antara para pihak dalam membuat suatu perikatan. Dengan adanya hubungan hukum dari suatu perikatan tersebut, terdapat hak-hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Hak-hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihak tersebut menimbulkan suatu akibat hukum dalam suatu perjanjian. Hak dan kewajiban para pihak ini merupakan hubungan timbal balik dari perikatan yang para pihak buat. Artinya kewajiban dari pihak pertama menjadi hak bagi pihak lawannya (pihak kedua), dan begitu juga sebaliknya.²⁶

Akibat dari suatu perjanjian adalah suatu hal yang berkaitan dengan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat. Agar suatu perjanjian

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, SH, (Jakarta : Sinar Grafika, 1995), Ps. 1335.

²⁶ H. R. Daeng Naja, SH., MH., M.Kn, *Contract Drafting*, (Samarinda : PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 20.

dapat dilaksanakan dengan baik, tentunya hak dan kewajiban yang dibuat haruslah jelas dan tegas. Dalam Pasal 1339 KUHPerdara, menyatakan bahwa “persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau Undang-Undang.”²⁷ Oleh karena itu, aturan-aturan hukum maupun norma-norma haruslah tetap dilaksanakan walaupun dalam perjanjian yang dibuat tidak ditegaskan terkait aturan-aturan ataupun norma di dalamnya.

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, para pihak harus melaksanakan hak dan kewajiban dengan itikad baik, dimana suatu perjanjian yang dibuat telah menjadi aturan hukum bagi mereka yang membuatnya. Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Dalam Pasal 1340 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak, hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, dan tidak melibatkan kerugian kepada pihak ketiga.²⁸ Jadi dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dari suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak, yang dimana hak dan kewajiban tersebut saling mengikat satu sama lain (para pihak)

²⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, SH, (Jakarta : Sinar Grafika, 1995), Ps. 1339.

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, SH, (Jakarta : Sinar Grafika, 1995), Ps. 1340.

dengan tidak melibatkan pihak ketiga dalam perikatan yang diperbuat, kecuali ada ditegaskan secara jelas terkait keterkaitannya pihak ketiga dalam perjanjian yang dibuat.

g. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian, terdapat 3 (tiga) unsur yang harus ada dalam suatu persetujuan, yakni terdiri dari :

1. Unsur Esensialia

Unsur ini adalah unsur yang harus ada dalam perjanjian, dimana apabila unsur ini tidak terdapat dalam suatu perjanjian, maka mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi kehilangan identitasnya. Contohnya, dalam jual beli harus ada suatu kesepakatan terkait barang dan harga jual beli tersebut.

2. Unsur Naturalia

Unsur ini mengandung makna bahwa suatu persetujuan yang dibuat telah diatur dalam Undang-Undang atau aturan hukum sehingga apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka mengacu pada pengaturan yang ada dalam Undang-Undang atau aturan hukum. Contohnya dalam jual beli, kewajiban untuk menanggung biaya akta jual beli adalah pihak pembeli, sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1466 KUHPerdara.

3. Unsur Aksidentalialia

Maksud dari unsur ini adalah unsur yang nantinya akan ada dan mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya.

Contohnya disepakati bahwa biaya akta jual beli ditanggung bersama oleh para pihak dengan mengesampingkan Pasal 1466 KUHPerdara.

h. Teknik Dalam Perancangan Suatu Perjanjian/Kontrak

Teknik dalam membuat suatu perjanjian atau kontrak, terdiri dari :

a. Para Pihak Dalam Perjanjian

Para pihak dalam suatu perjanjian adalah subjek dalam suatu perikatan yang dibuat. Yang dimaksud dengan para pihak dalam suatu perjanjian adalah terdiri dari perorangan, dan badan usaha baik badan usaha yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum.

1. Perorangan

Yang dimaksud dengan perorangan adalah orang-orang yang melakukan suatu perbuatan ataupun hubungan, yang dalam pelaksanaannya bertindak dengan mengatasnamakan dirinya sendiri.

2. Badan Usaha

Yang dimaksud dengan badan usaha adalah badan yang menjalankan kegiatan sehari-hari dalam hal kegiatan bisnis maupun usaha lainnya seperti Perusahaan, Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM), dan lainnya. Badan usaha terbagi menjadi 2 (dua), yakni :

a. Badan Usaha Berbadan Hukum

Badan usaha yang berbadan hukum terdiri dari Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, Yayasan, Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Badan usaha berbadan hukum secara umum merupakan badan usaha yang mempunyai kekayaannya sendiri, dengan kata lain, badan usaha yang berbadan hukum adalah badan usaha yang terpisah kekayaannya dengan kekayaan pribadi milik pemilik badan usaha tersebut

b. Badan Usaha Tidak Berbadan Hukum

Badan usaha tidak berbadan hukum adalah badan usaha yang terdiri dari *Commanditaire Venootschap* (CV), Persekutuan Perdata, Firma, dan lainnya. secara umum, badan usaha tidak berbadan hukum adalah badan usaha yang tidak mempunyai pemisahan antara harta kekayaan pribadi dengan harta kekayaan usaha miliknya. Dengan kata lain, konsekuensi dari badan usaha tidak berbadan hukum ini adalah apabila terjadi sengketa yang mungkin terjadi dikemudian hari, maka pemilik dari badan usaha tersebut bertanggung jawab dari harta kekayaan badan usaha hingga harta pribadi miliknya.

b. Objek Dalam Kontrak

Objek dalam suatu kontrak merupakan suatu hal yang sangat penting dalam membuat suatu perikatan, dimana objek dalam kontrak merupakan pokok perjanjian atau prestasi yang terdapat hak dan kewajiban para pihak dalam melaksanakannya. Oleh karena itu, dalam membuat suatu kontrak atau perjanjian, harus terlebih dahulu mengetahui hal-hal apa saja yang ingin dibuat agar dalam pelaksanaannya tidak terdapat kekeliruan yang dapat mengakibatkan tidak dilaksanakannya prestasi yang seharusnya dilaksanakan.

c. Syarat Dan Ketentuan Dalam Kontrak

Syarat dan ketentuan dalam kontrak ini mencakup hal-hal apa saja yang diperjanjikan dalam kesepakatan yang dibuat. Dimana syarat dan ketentuan ini meliputi bab, pasal-pasal, serta isi dari kontrak yang dibuat. Dalam membuat suatu kesepakatan atau perjanjian, tentunya juga harus memperhatikan syarat-syarat sahnyanya suatu perjanjian, sebagaimana telah penulis jelaskan sebelumnya di atas.

d. Peraturan Perundang-undangan Yang Terkait

Secara umum dalam membuat suatu kontrak mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) khususnya pada buku ketiga tentang perikatan. Akan tetapi, apabila dalam kontrak yang dibuat oleh para pihak terkait subjek

dan objek diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, maka kontrak tersebut mempunyai berbagai keterikatan pada peraturan perundang-undangan baik secara langsung maupun secara tidak langsung. Oleh karena itu, dalam merancang suatu kontrak, tentunya juga harus memperhatikan serta menguasai segala aturan-aturan yang terkait hukum positif Indonesia yang berlaku, agar kontrak yang dibuat tidak saling bertentangan satu sama lainnya.

e. Anatomi Dalam Kontrak atau Perjanjian

Dalam penyusunan suatu kontrak, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, yakni terdiri dari :

1. Bagian Pendahuluan, terdiri dari :

a. Sub-bagian Pembuka

Sub-bagian pembuka dalam kontrak terdiri atas judul, tempat dan tanggal kontrak. Judul merupakan hal yang sangat penting dalam pembuatan kontrak, dimana judul dapat mencerminkan segala esensi-esensi maupun ketentuan dari suatu kontrak yang dibuat. Dimana dalam suatu kontrak, judul dan juga isi mempunyai kolerasi dan relevansi. Tempat dan tanggal kontrak merupakan hal yang penting dalam pembuatan suatu kontrak, dimana tempat dan tanggal kontrak ini dapat menentukan domisili hukum dan juga sebagai suatu petunjuk terkait kapan dilakukannya suatu kesepakatan. Suatu kontrak diukur

kebenarannya adalah sejak kapan kontrak tersebut menjadi instrument yang mengikat para pihak.

b. Sub-Bagian Identitas (Komparisi)

Sub-bagian identitas ini menjelaskan secara detail mengenai identitas para pihak yang melakukan kesepakatan. Apabila sub-bagian hanya diuraikan secara sederhana tentang identitas para pihak, maka cenderung identitas para pihak tersebut terdapat kekeliruan. Yang diuraikan dalam sub-bagian identitas ini seperti :

1. Nama lengkap;
2. Tempat, Tanggal Lahir;
3. Alamat Tinggal (RT, RW, Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten/Kota, dan Provinsi);
4. Pekerjaan;
5. Bukti Identitas (misalnya NIK KTP, KITAS, atau *Pasport*);
6. Bertindak dalam kapasitas (untuk dirinya sendiri atau pihak lain).

c. Sub-Bagian Penjelasan

Penjelasan atau sering kita kenal dengan *Premise* ataupun *Konsideran* adalah menguraikan suatu dasar pertimbangan atau latar belakang dilakukannya suatu perjanjian atau kontrak, apakah kontrak tersebut dibuat

dikarenakan oleh Undang-Undang atau dikarenakan oleh perjanjian terdahulu, ataupun keinginan para pihak dalam membuat kontrak. Selain itu, terkadang juga terdapat penjelasan mengenai pokok kontrak yang dibuat tersebut secara sekilas.

2. Bagian Isi

Pada bagian isi ini memuat berbagai klausula-klausula yang dituangkan dalam bentuk pasal-pasal, biasanya pada bagian isi diawali dengan definisi-definis. Klausula-klausula yang dimaksud terdiri dari dua klausula yakni klausula transaksi dan klausula spesifik. Klausula transaksi adalah klausula yang berisi apa yang dikehendaki dan disepakati oleh para pihak. Sedangkan klausula spesifik adalah klausula yang berisi pengaturan tentang hal-hal yang spesifik terkait dengan kesepakatan yang dicapai.

3. Bagian Penutup, terdiri dari :

a. Sub-Bagian Kata Penutup

Pada bagian ini menegaskan kembali tentang dilangsungkannya kontrak oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah dicapai. Pada sub-bagian ini juga menjelaskan terkait pada waktu dan tempat yang disepakati, dengan ditanda tangani oleh para pihak dihadapan saksi (apabila terdapat saksi) dengan tanpa

unsur paksaan dari pihak manapun juga maupun tekanan dari pihak manapun juga.

b. Sub-Bagian Saksi (apabila ada)

Sub-bagian saksi ini merupakan unsur tambahan pada kontrak agar lebih memenuhi unsur pembuktian. Dimana ditandatangani dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang turut menanda-tangani kontrak tersebut.

c. Sub-Bagian Kolom Penanda-Tanganan

Pada bagian ini yang merupakan bagian akhir dari kontrak, para pihak kemudian membubuhkan tanda tangannya sebagai bukti terjalannya hubungan hukum yang berupa perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dan bukti penundukkan atas segala klausula yang telah diatur dalam kontrak yang dibuat. Tanda tangan tersebut adalah sebagai bukti yang menghubungkan antara kontrak tersebut dengan subjek yang membuatnya.

i. Hal yang perlu diperhatikan dalam membuat suatu kontrak atau perjanjian

Dalam membuat suatu kontrak atau perjanjian yang mengikat para pihak yang membuatnya, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam membuat suatu kesepakatan. Hal-hal yang perlu diperhatikan tersebut terdiri dari :

a. Persiapan Dalam Membuat Kontrak

Dalam membuat kontrak, dianjurkan agar dapat melakukan negosiasi terlebih dahulu dengan pihak-pihak yang terikat dalam kontrak tersebut. Terdapat beberapa asumsi yang dapat dipegang oleh para pihak dalam membuat suatu kontrak, yakni :

1. “para pihak menandatangani kontrak karena memang benar-benar ingin melakukannya dan bukan ingin berperkara di pengadilan;
2. Kontrak yang dibuat harus memuaskan para pihak dan para pihak akan menyelesaikan kontrak itu.”²⁹

Persiapan awal dalam membuat suatu perjanjian atau kesepakatan juga harus memperhatikan, dimana jika terdapat perselisihan antara kedua belah pihak dikemudian hari, atau terdapat wanprestasi dari salah satu pihak, maka langkah apa saja yang dapat para pihak lakukan dalam menyelesaikan perselisihan tersebut. Dengan kata lain, hal-hal tersebut harus di bahas diawal, agar tidak terjadinya suatu kekeliruan di kemudian hari.

Dalam mempersiapkan suatu kontrak, ada beberapa hal yang perlu di ingat, dimana terdiri dari :

1. “*beginselen der contractsvrijhed* atau *party autonomy*, yaitu para pihak bebas untuk memperjanjikan apa yang mereka

²⁹ H. R. Daeng Naja, SH., MH., M.Kn, *Contract Drafting*, (Samarinda : PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 213.

inginkan (tentunya harus sesuai dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum); dan

2. *Pacta Sunt Servanda*, yaitu sekali mereka sepakat, kontrak itu berlaku mengikat sebagaimana Undang-Undang.”³⁰

b. Bahasa Yang Digunakan Dalam Kontrak

Bahasa dalam suatu kontrak merupakan hal yang sangat penting, sebagaimana kita ketahui bahwa bahasa yang kita pergunakan dalam sehari-hari sangat berkembang secara dinamis, yakni selalu berkembang mengikuti perubahan zaman ke zaman. Oleh karena itu, dalam menyusun suatu kontrak, tentunya juga harus mempunyai pengetahuan yang cukup luas, dimana harus mampu mengikuti perubahan zaman khususnya dalam hal yang berkaitan dengan bahasa. Bahasa dalam kontrak merupakan bahasa yang menjadi perikatan para pihak, dimana para pihak harus mengerti terkait hal-hal yang diperjanjikan, dimana terdapat hak dan kewajiban para pihak dalam pelaksanaannya. Bahasa dalam kontrak atau sering kita dengar dengan bahasa hukum, dimana perjanjian merupakan aturan hukum yang mengikat para pihak.

c. Kekhilafan, Paksaan, ataupun Penipuan

Dalam membuat suatu kontrak atau perjanjian, tidak boleh terdapat unsur kekhilafan, paksaan, maupun penipuan.

³⁰ H. R. Daeng Naja, SH., MH., M.Kn, *Contract Drafting*, (Samarinda : PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 214-215.

Dimana suatu kontrak yang dibuat adalah kesepakatan para pihak yang membuatnya. Kesepakatan yang dimaksud tidak lain merupakan persyaratan subjektif dalam suatu kontrak yang dibuat.

Kesepakatan dalam hal ini adalah bebas dari unsur kekhilafan, paksaan, maupun penipuan. Dalam Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa “tiada suatu sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”³¹

1. Kekhilafan

Kekhilafan dalam hal ini merupakan suatu hal yang dilakukan oleh seseorang dalam membuat suatu kontrak dipengaruhi oleh suatu pandangan yang tidak benar.

2. Paksaan

Yang dimaksud paksaan adalah terdapat suatu paksaan dari pihak lain pada saat penandatanganan kontrak yang mengikat para pihak tersebut. dalam Pasal 1325 KUHPerdara menyatakan “paksaan mengakibatkan batalnya suatu persetujuan tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami, atau istri, atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah.”³²

³¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, SH, (Jakarta : Sinar Grafika, 1995), Ps. 1321.

³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, SH, (Jakarta : Sinar Grafika, 1995), Ps. 1325.

3. Penipuan

Penipuan dalam membuat suatu kontrak merupakan salah satu alasan pembatalan atas kontrak tersebut. Penipuan mempunyai makna bahwa terdapat suatu hal yang tidak benar atau fakta yang tidak benar dalam perjanjian atau kontrak yang dilakukan. Dalam Pasal 1328 KUHPerdara menyatakan bahwa “penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan persetujuan apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut, penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.”³³ Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa apabila setiap orang dalam melakukan kontrak atau perjanjian terdapat unsur penipuan, maka perjanjian atau kontrak yang dibuat dapat dimintai pembatalan.

d. Saksi-saksi

Saksi dalam pembuatan suatu kontrak dapat dicantumkan (apabila ada). Kepentingan saksi dalam hal hubungan perjanjian diperlukan apabila dikemudian hari terdapat perselisihan paham yang mungkin terjadi. Dalam hukum perdata, keberadaan saksi sebagai bukti dalam perselisihan berada pada poin 2 (dua).

³³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, SH, (Jakarta : Sinar Grafika, 1995), Ps. 1328.

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1866 KUHPerdara “alat pembuktian meliputi :

1. Bukti tertulis;
2. Bukti saksi;
3. Persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.”

Dapat disimpulkan bahwa keberadaan saksi adalah sebagai suatu hal yang memberikan keterangan terkait hal-hal apa saja yang ia lihat, dengar, dan ketahui terkait kesepakatan yang para pihak lakukan, dimana saksi diperlukan apabila terdapat perselisihan yang mungkin terjadi oleh para pihak dikemudian hari. Oleh karena itu, keberadaan saksi juga perlu diperhatikan dalam pembuatan suatu kesepakatan atau perjanjian yang dituangkan dalam kontrak tertulis.

e. *Force Majeure*

Force majeure adalah keadaan seorang debitur yang terhalang dalam pelaksanaan prestasinya dikarenakan terdapat suatu keadaan atau peristiwa tertentu yang tidak dapat dihindarkan. Oleh karena terjadinya suatu peristiwa yang tidak dapat dihindarkan, si debitur tidak dapat diminta pertanggung jawaban atas peristiwa tersebut, sebagaimana dalam Pasal 1245 KUHPerdara menyatakan “tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang

terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”³⁴ Dari pasal tersebut, jelas tidak ada pergantian biaya terkait hal yang diakibatkan oleh *force majeure*. Jadi dapat disimpulkan bahwa, *force majeure* merupakan segala peristiwa yang timbul luar kendali si debitur, yang dimana akibat dari *force majeure* ini, debitur tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban, sebagaimana hal-hal yang bisa dikatakan *force majeure* dalam suatu hubungan kontrak kerjasama adalah terdiri dari :

1. “Bencana alam, seperti banjir, gempa bumi, kebakaran, dan angin topan;
2. Keadaan perang;
3. Huru-hara; dan/atau
4. Kebijakan pemerintah dalam bidang keuangan atau moneter dan ekonomi yang secara langsung mempengaruhi pelaksanaan pekerjaan.”³⁵

f. Perpajakan dan Pembebanan Bea Materai

Secara umum, segala sesuatu yang berhubungan dengan transaksi bisnis merupakan segala transaksi yang terkena pajak. Pajak merupakan suatu kewajiban yang harus ditaati oleh seluruh

³⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh Soedharyo Soimin, SH, (Jakarta : Sinar Grafika, 1995), Ps. 1245.

³⁵ Old.presidentpost, “Force Majeure – Keadaan Kahar Dalam Suatu Kontrak” <http://old.presidentpost.id/2013/04/22/force-majeure-keadaan-kahar-dalam-suatu-kontrak/>, diunduh 6 Agustus 2019.

masyarakat Indonesia. Transaksi dalam kegiatan bisnis tidak terlepas dari bea materai atau sering kita dengar dengan pajak dokumen. Bea materai merupakan pajak yang harus dibayar guna untuk pembangunan Indonesia, dimana bea materai tersebut dikenakan atas pembuatan dokumen pembuktian. Bea materai tidak ditentukan dalam syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara), oleh karena itu bea materai bukanlah syarat yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian, melainkan bea materai merupakan kewajiban yang harus ditaati oleh setiap masyarakat.

Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2000 menyatakan bahwa “dokumen yang dikenakan bea materai berdasarkan Undang-Undang nomor 13 tahun 1985 tentang bea materai adalah dokumen yang berbentuk :

- a. Surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata;
- b. Akta-akta Notaris termasuk salinannya;
- c. Akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termasuk rangkap-rangkapnya;
- d. Surat yang memuat jumlah uang, yaitu :
 1. Yang menyebutkan penerimaan uang;
 2. Yang menyatakan pembukuan uang atau penyimpanan uang dalam rekening di Bank;

3. Yang berisi pemberitahuan saldo rekening di Bank; atau
 4. Yang berisi pengakuan bahwa utang uang seluruhnya atau sebagiannya telah dilunasi atau diperhitungkan;
- e. Surat berharga seperti wesel, promes, dan aksep; atau
- f. Dokumen yang akan digunakan sebagai alat pembuktian di muka pengendalian, yaitu :
1. Surat-surat biasa dan surat-surat kerumahtanggaan;
 2. Surat-surat yang semula tidak dikenakan Bea Materai berdasarkan tujuannya, jika digunakan untuk tujuan lain atau digunakan oleh orang lain, selain dari maksud semula.”³⁶

g. Penyelesaian Sengketa

Pada dasarnya suatu kontrak atau perjanjian merupakan kesepakatan para pihak yang membuatnya, dan perjanjian dan kontrak tersebut harus dilaksanakan dengan itikad baik para pihak. Akan tetapi, dalam prakteknya terdapat banyak sekali perjanjian-perjanjian yang dilanggar oleh salah satu pihak yang tidak beritikad baik dalam pelaksanaan kontrak atau perjanjian yang dibuat tersebut. Oleh karena itu, suatu kontrak atau perjanjian yang dibuat diperlukan untuk mengatur didalamnya terkait penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi di kemudian hari. Dalam membuat suatu perjanjian atau kontrak, haruslah secara tegas menjelaskan terkait pilihan jalur dalam penyelesaian

³⁶ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Pengean Harga Nominal yang Dikenakan Bea Materai*, PP No 24 tahun 2000, Ps. 1.

sengketa para pihak apabila terdapat perselisihan yang mungkin terjadi.

Dalam melakukan pemilihan jalur dalam penyelesaian sengketa para pihak, dianjurkan agar para pihak melakukan musyawarah terlebih dahulu sebelum masuk pada ranah hukum baik itu litigasi (pengadilan), maupun arbitrase. Proses arbitrase dapat ditempuh apabila para pihak secara tegas didalam perjanjiannya terdapat klausula yang mengatur terkait perjanjian arbitrase didalamnya. Dalam Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 menyatakan bahwa “perjanjian arbitrase adalah suatu keepakatan berupa klausula arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbulnya sengketa.”³⁷ Pada proses litigasi (pengadilan), para pihak yang bersengketa tetap dianjurkan untuk melakukan proses mediasi (perdamaian) terlebih dahulu sebelum masuk pada proses persidangan.

Proses persidangan pada jalur litigasi atau pengadilan adalah suatu proses yang akan dilaksanakan apabila para pihak tetap tidak bisa menempuh jalur mediasi (perdamaian). Jalur perdamaian merupakan hal wajib dilaksanakan sebelum masuk pada persidangan yang membahas terkait pokok permasalahan yang dihadapi oleh para pihak. Dalam Pasal 1 angka (1)

³⁷ Indonesia, *Undang-Undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, UU No 30 tahun 1999, Ps. 1 angka 3.

Peraturan Mahkamah Agung (untuk selanjutnya penulis menyebut Perma) Nomor 1 tahun 2016 menyatakan bahwa “mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.”³⁸ Setiap perkara yang di bawah dalam proses hukum di pengadilan, wajib menempuh jalur mediasi terlebih dahulu, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (1) Perma Nomor 1 tahun 2016 “semua sengketa perdata yang diajukan ke pengadilan termasuk perkara perlawanan (*verzet*) atas putusan *verstek* dan perlawanan pihak berperkara (*partij verzet*) maupun pihak ketia (*derden verzet*) terhadap pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, wajib terlebih dahulu diupayakan penyelesaian melalui Mediasi, kecuali ditentukan lain berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung ini.”

Oleh karena itu, penyelesaian sengketa dalam suatu kontrak atau perjanjian sangat menentukan terkait hubungan hukum para pihak yang apabila dikemudian hari terdapat perselisihan antara satu dengan yang lain, maka jalur hukum atau proses penyelesaian sengketa yang bagaimana yang akan ditempuh oleh para pihak. Oleh sebab itu, penyelesaian sengketa sangat penting dan dianjurkan untuk mencantumkan penyelesaian sengketa yang akan dilalui oleh para pihak apabila terdapat perselisihan paham yang mungkin terjadi di kemudian hari.

³⁸ Indonesia, *Peraturan Mahkamah Agung tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan*, Perma No 1 tahun 2016, Ps. 1 angka 1.

B. Landasan Yuridis

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

a. Pasal 1233, berbunyi :

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena Undang-Undang.”

b. Pasal 1244, berbunyi :

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakannya perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.”

c. Pasal 1245, berbunyi :

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karenahal yang terjadi secara kebetulan debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

d. Pasal 1313, berbunyi :

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih.”

e. Pasal 1317, berbunyi :

1. *“Dapat pula diadakan perjanjian untuk kepentingan orang ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung syarat semacam itu;*
2. *Siapa pun yang telah menentukan suatu syarat, tidak boleh menariknya kembali, jika pihak ketiga telah menyatakan akan mempergunakan syarat itu.”*

f. Pasal 1320, berbunyi :

- “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :*
1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
 2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 3. *Suatu pokok persoalan tertentu;*
 4. *Suatu sebab yang tidak terlarang.”*

g. Pasal 1321, berbunyi :

“Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.”

h. Pasal 1325, berbunyi :

“Paksaan mengakibatkan batalnya suatu persetujuan tidak saja apabila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, tetapi juga apabila paksaan itu dilakukan terhadap suami, atau istri, atau sanak keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah.”

i. Pasal 1327, berbunyi :

“Pembatalan suatu persetujuan berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti persetujuan itu dibenarkan, baik secara tegas maupun secara diam-diam, atau jika telah dibiarkan lewat waktu yang ditetapkan oleh Undang-Undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya.”

j. Pasal 1328, berbunyi :

1. *“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat;*
2. *Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.”*

k. Pasal 1338, berbunyi :

1. *“semua persetujuan dibuat sesuai dengan Undang-Undang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya;*
2. *Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang;*
3. *Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

l. Pasal 1339, berbunyi :

“Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau Undang-Undang.”

m. Pasal 1340, berbunyi :

4. *“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya;*
5. *Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga, persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.”*

n. Pasal 1466, berbunyi :

“Biaya akta jual beli dan biaya tambahan lain dipikul oleh pembeli kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.”

o. Pasal 1474, berbunyi :

“Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.”

p. Pasal 1491, berbunyi :

“Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu : pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram; kedua, tidak cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.”

q. Pasal 1513, berbunyi :

“Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat yang ditetapkan dalam persetujuan.”

r. Pasal 1545, berbunyi :

“Jika barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah diluar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap gugur dan pihak yang telah memenuhi persetujuan dapat menuntut kembali barang yang telah ia berikan dalam tukar-menukar.”

s. Pasal 1553, berbunyi :

“Jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetap dalam kedua hal ini itu tidak berhak atas ganti rugi.”

t. Pasal 1866, berbunyi :

“Alat pembuktian meliputi :

- a. Bukti tertulis;*
- b. Bukti saksi;*
- c. Persangkaan;*
- d. Pengakuan;*
- e. Sumpah.”*

2. Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal

a. Pasal 1 angka (1), berbunyi :

“Penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia.”

b. Pasal 1 angka (2), berbunyi :

“Penanaman modal dalam negeri adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal dalam negeri dengan menggunakan modal dalam negeri.”

c. Pasal 1 angka (3), berbunyi :

“Penanaman modal asing adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun berpatungan dengan penanam modal dalam negeri.”

3. Peraturan Menteri Perdagangan Industri Nomor 51/M-DAG/PER/7/2017 Tentang Perusahaan Perantara Perdagangan Properti

a. Pasal 1 angka (1), berbunyi :

“Perusahaan Perantara Perdagangan Properti yang selanjutnya disingkat P4 adalah badan usaha baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum yang didirikan dan berkedudukan di wilayah hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang melakukan kegiatan usaha perantara jual beli, perantara sewa-menyewa, penelitian dan pengkajian, pemasaran, serta konsultasi dan

penyebaran informasi yang berkaitan dengan properti berdasarkan perintah Pengguna Jasa yang diatur dengan perjanjian tertulis.”

b. Pasal 6, berbunyi :

“Kegiatan usaha P4 meliputi :

- a. Jasa jual beli Properti;*
- b. Jasa sewa-menyewa Properti;*
- c. Jasa penelitian dan pengkajian Properti;*
- d. Jasa pemasaran Properti; dan/atau*
- e. Jasa konsultasi dan penyebaran informasi Properti.”*

c. Pasal 12, berbunyi :

- 1. “P4 berhak menerima imbal jasa berupa komisi dari Pengguna Jasa atas jasa yang diberikan;*
- 2. Dalam hal P4 melaksanakan jasa jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a, P4 berhak menerima komisi yang besarnya paling sedikit 2% (dua persen) dan paling banyak 5% (lima persen) dari nilai transaksi dan disesuaikan dengan lingkup jasa yang diberikan kepada Pengguna Jasa;*
- 3. Dalam hal P4 melaksanakan jasa sewa-menyewa Properti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b, P4 berhak menerima komisi dari Pengguna Jasa paling sedikit 5% (lima persen) dan paling banyak 8% (delapan persen) dari nilai transaksi.”*

C. Landasan Teori

1. Teori perjanjian oleh M. Yahya Harahap

Kata perjanjian mempunyai arti sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1313 KUHPerdata yakni suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau melakukan perbuatan hukum dengan satu orang atau lebih. Kata perjanjian tersebut mengandung maksud yang sangat penting yang melahirkan suatu perikatan. Perikatan berasal dari para pihak yang berkehendak membuat suatu perjanjian, sedangkan

perikatan yang berasal dari Undang-Undang dibuat dengan dasar kehendak dari para pihak yang saling berhubungan satu sama lain, yang terdiri dari dua pihak.³⁹ Oleh karena itu, perjanjian mengandung hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain, baik pihak tersebut merupakan badan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang dimana hal-hal yang terletak didalam perjanjian menjadi lingkungan hukum bagi mereka, oleh karena itu hubungan dalam hukum perjanjian tidaklah bisa timbul dengan cara sendirinya.⁴⁰

Menurut M. Yahya Harahap yang berpendapat bahwa “Perjanjian atau *verbinten* mengandung suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuasaan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.”⁴¹ Oleh karena itu, penulis berpendapat bahwa perjanjian itu adalah dasar dalam perikatan antara para pihak yang didalamnya, dimana perjanjian menjadi acuan bagi para pihak untuk mengetahui serta melaksanakan hak-hak dan kewajibannya masing-masing. Dengan kata lain, perjanjian itu menjadi aturan hukum ataupun lingkungan hukum yang mencakup hubungan antara para pihak yang harus dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu, penulis merasa sangat diperlukan suatu perjanjian kerjasama dibuat secara tertulis, dimana perjanjian secara tertulis bisa menjadi alat bukti tertulis dimata hukum yang sesuai dengan Pasal 1866 KUHPerdara.

³⁹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Prenada Media, 2004), hlm. 117.

⁴⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 6-7.

⁴¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 6.