

BAB II

HUKUM PERJANJIAN DI INDONESIA

A. Pengertian Perjanjian Dan Syarat Sah Perjanjian

Secara umum, perjanjian didefinisikan sebagai kontrak hukum dua orang ataupun pihak yang salah satunya mempunyai hak untuk melakukan penuntutan akan suatu hal pada pihak lainnya yang wajib menjalankan tuntutan tersebut. Lebih lanjut, diartikan juga sebagai fenomena di mana individu membuat janji pada orang lain ataupun keduanya saling berjanji untuk menjalankan sesuatu.¹ Ketentuan terkait definisi perjanjian tersebut lebih lanjut dimuat dalam Pasal 1313 hingga 1351 KUHPer. Adapun perjanjian ini dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Oleh sebab itu, melalui penjelasan inilah lahir usulan (proposal) serta penerimaan (*acceptance*), sehingga timbul kesepakatan yang melahirkan ikatan antar kedua pihak.

Persyaratan sahnya suatu perjanjian tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyemukan empat syarat diantaranya :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya sebab yang halal.

Dua syarat pertama disebut syarat subjektif sebab berkaitan dengan subjek perjanjian. Sementara itu, kedua persyaratan terakhir disebut obyektif karena

¹ R. Subekti, Hukum Perjanjian, Cetakan Kesepuh, PT. Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 1.

berkaitan dengan objek perjanjian. Mengenai persyaratan sah nya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yang menentukan:²

a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Disebut juga dengan kesepakatan atau izin yang berarti dua pihak dalam suatu perjanjian wajib menyetujui atau menyepakati pokok - pokok penting perjanjian yang dibuat. Apa yang diinginkan pihak satu ataupun yang pihak lain inginkan. Secara timbal-balik, kedua pihak tersebut menginginkan sesuatu yang aman.

Pasal 1321 KUHPerdara menyebutkan bahwa terdapat 3 macam penyebab yang mendasari suatu perjanjian tidak bebas diantaranya sebab terdapat kesalahan, paksaan, dan penipuan. Ketidaksahan sepakat terjadi apabila memuat ketiga pernyataan tersebut. Selain itu, yurisprudensi juga mampu mengakibatkan hilangnya kebebasan bersepakat yakni menyalahgunakan situasi.

b) Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian

Bagi mereka yang mengadakan perjanjian harus mampu berdasarkan hukum. Setiap individu yang telah dewasa dan berakal sehat merupakan berkemampuan sesuai dengan hukum. Pasal 1330 KUHPer menyebutkan bahwa seseorang yang tidak cakap dalam mengadakan perjanjian diantaranya:

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;

²Santoso Az, Lukman, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Cakrawala, Yogyakarta, 2012, hlm.27.

3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Apabila individu di bawah pengampunan serta mereka masih di bawah umur menjalankan suatu tindakan hukum haruslah didampingi wali ataupun orang tuanya dan diwakili pengampu bagi mereka yang berada di bawah pengampunan.

c) Mengenai Suatu Hal Tertentu

Hal yang khusus maksudnya kesepakatan itu harus mengacu pada aspek khusus, yaitu apa yang telah disepakati terkait hak dan kewajiban para pihak jika terjadi konflik.

Sebagaimana penjelasan dalam Pasal 1333 KUHPer menyimpulkan bahwa kesepakatan wajib memiliki persyaratan sebagai pokok sesuatu yang sekurang-kurangnya ditetapkan jenisnya sehingga yang menjadi objek perjanjian tersebut haruslah tertentu ataupun paling tidak bisa dicantumkan dengan jelas terkait jenisnya. Artinya, jika objek tersebut tentang bawang, maka paling tidak perlu menyebutkan nama barang tersebut telah ada di tangan berutang ataupun belum ketika membuat perjanjian, sehingga tidak diwajibkan terdapat di dalam UU. Bahkan, tidak perlu menyebutkan jumlahnya asal selanjutnya bisa dihitung ataupun ditentukan.

d) Suatu Sebab yang Halal

Sebab yang dimaksud di sini ialah isi perjanjian yang harus halal. Dengan kata lain, tidak boleh melanggar UU, norma kesusilaan, serta ketertiban umum.

Sejalan dengan UU berkaitan dengan pengelolaan tanah oleh pihak asing, sehingga patut dimaknai bahwa kesepakatan tersebut relevan dengan UUPA. Secara substantif, aturan UUPA yang tidak bisa disimpangi ialah Pasal 9, 21, dan 26 ayat (2).

Persyaratan ketiga dan keempat dinyatakan obyektif sebab berkaitan dengan perikatan itu sendiri atau objek daripada tindakan yang dijalankan oleh subjek maupun pihak bersangkutan lainnya. Jika persyaratan tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, dengan kata lain bahwa perjanjian tersebut tidak pernah dibuat sejak awal. Dampak kebatalan mempunyai akibat hukum yang sama, terlepas dari apakah batal demi hukum atau setelah diajukan tuntutan terkait pembatalan.

Persyaratan kesahihan perjanjian selain Pasal 1320 KUHPer meliputi :

1. Harus dilakukan dengan itikad baik.
2. Harus tidak bertentangan dengan kebiasaan.
3. Harus berdasar atas asas kepatutan/kepantasan.
4. Harus tidak melanggar/tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Ada berbagai asas penting yang dikenal dalam hukum perjanjian dan dijadikan landasan keinginan para pihak untuk merealisasikan tujuannya. Asas tersebut meliputi:³

³Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*: Penjelasan Makna pasal 1233 sampai 1456 BW (Raja Grafindo Persada, Jakarta, Edisi ke 1 Cet.5 2013) hlm. 78.

a) Asas Konsensualisme

Asas ini mempunyai makna penting. Dengan kata lain, untuk dapat terbentuknya suatu kesepakatan, cukuplah tercapai kesepakatan mengenai pokok perjanjian dimana kesepakatan itu datang ketika kedua pihak saling menyepakati, meskipun pada saat itu belum dijalankan. Artinya, melalui kesepakatan antara kedua pihak menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka sehingga perjanjian itu umumnya mempunyai sifat obligator.

b) Asas Kebebasan Berkontrak

Didefinisikan sebagai salah satu asas terpenting hukum perjanjian. Sebagaimana penjelasan dalam Pasal 1338 Ayat 1 KUHPer menyatakan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya .”

Bebas dalam berkontrak menjamin kebebasan individu terkait berbagi aspek yang ada kaitannya dengan perjanjian, misalnya :

- a. bebas memutuskan apakah akan membuat perjanjian atau tidaknya.
- b. kebebasan memilih siapa yang akan melaksanakan kontrak.
- c. isi atau klausa perjanjian yang bebas ditentukan.
- d. bebas penentuan bentuk kontrak.
- e. kebebasan lain yang sejalan aturan hukum.

Lebih lanjut, asas ini diartikan sebagai landasan untuk memberikan jaminan kebebasan individu guna mengadakan kontrak. Kondisi tersebut

tidak terlepas dari sifat buku III KUH Perdata yakni hanya berupa hukum yang mengatur, sehingga para pihak bisa mengesampingkannya terkecuali pada ketentuan yang bersifat memaksa.⁴

c) Asas Kepercayaan

Individu yang melaksanakan kontrak dengan pihak lain maka akan menanamkan rasa percaya bagi kedua pihak bahwa mereka akan menepati janjinya. Dengan kata lain, akan terpenuhi prestasi di kemudian hari. Jika tidak ada rasa percaya dapat memungkinkan perjanjian tersebut ditiadakan.

d) Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini didefinisikan sebagai tiap mereka yang mengadakan perjanjian harus melaksanakan perjanjiannya sebab memuat janji yang wajib dilakukan dan janji itu sifatnya mengikat mereka yang mengadakannya, seperti halnya UU. Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Ayat 1 terkhusus kalimat “berlalu sebagai undang-undang”, penggalan pernyataan itu menjelaskan asas kekuatan yang mengikat kontrak didalamnya.

e) Asas Itikad Baik

Aturan terkait asas itikad baik tercantum pada 1338 Ayat (3) bahwa:

“Perjanjian – perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik“

Itikad baik diartikan sebagai sikap dalam melaksanakan perjanjian harus sejalan dengan keputusan serta keadilan. Subekti mengatakan bahwa

⁴Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 41.

hakim memiliki kewenangan melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan kontrak supaya tidak menyimpang dari kepatutan bahkan keadilan. Dengan kata lain, hakim mempunyai kuasa untuk tidak sejalan dengan perjanjian apabila pelaksanaannya sejalan dengan asas berikut.⁵

Terdapat dua pembagian atas itikad baik diantaranya nisbi yakni individu yang mengamati perilaku serta sikap subjek yang sebenarnya. Kemudian mutlak, yaitu evaluasi didasarkan pada akal sehat, kondisi, dibuat ukuran yang objektif guna mengevaluasi situasi berdasarkan normal yang objektif.

f) Asas Kepribadian (Personalitas)

Penentuan bahwa individu akan melaksanakan ataupun mengadakan perjanjian untuk kepentingan seseorang saja diartikan sebagai asas kepribadian. Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1315 dan 1340 KUH Perdata.

Pasal 131 KUH Perdata menyatakan :

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji kecuali untuk dirinya sendiri.”

g) Asas Kepastian Hukum

Pada asas ini ditetapkan kesamaan derajat tidak berbeda di antara pihak meskipun mereka berbeda warna kulit, kebangsaan, kekayaan, kewenangan, status, dan lainnya. Setiap pihak mempunyai kewajiban untuk

⁵Salim H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet 2, 2004, hlm.11.

mengakui adanya kesamaan tersebut bahkan mewajibkan keduanya supaya saling menghargai sebagai makhluk ciptaan Tuhan YME.

h) Asas Keseimbangan

Asas ini mengakibatkan kedua pihak dalam pemenuhan serta pelaksanaan perjanjian dan merupakan lanjutan dari asas persamaan. Kreditur berwenang melakukan penuntutan atas kinerja, kemudian apabila perlu menuntut untuk melunaskan prestasi dari aset debitur. Namun, debitur juga bertanggung jawab menjalankan kontrak dengan baik. Dari sini kita dapat melihat keseimbangan antara kreditur dengan debiturnya, di mana posisi kreditur yang kuat diimbangi kewajiban dalam menjaga itikad baik.⁶

i) Asas Moral

Asas berikut dinilai masuk akal dalam kontrak dimana tindakan sukarela dapat mendatangkan hak bagi seseorang terhadap pembuatan kontra prestasi dari debitur. Berdasarkan *zaakwaarmeking*, mereka yang berbuat sesuatu dengan ikhlas atau sukarela, maka yang bersangkutan akan berkewajiban terkait penerusan serta penyelesaian tindakan. Asas ini tercantum dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Faktor yang dapat memotivasi pihak terkait yang berbuat hukum didasarkan pada moralitas sebagai seruan hatinya.

⁶Mariam Firdaus Badruzaman, *Komplikasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Baksi, Bandung, 2009, hal.88.

j) Asas Kepatutan

Asas ini mengacu pada kekuatan isi kontrak. Penjelasan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1339 KUHPer.

k) Asas kebiasaan

Pasal 1339 KUHPer menjelaskan terkait asas ini dan dianggap merupakan bagian dari kontrak. Adapun perjanjian bukan saja mengikat aspek yang diatur dengan tegas, namun juga terhadap aspek pada kondisi serta kebiasaan yang dilakukan.

B. Wanprestasi

Pemahaman umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan suatu kewajiban yang tidak dilaksanakan tepat waktu atau dilaksanakan secara tidak semestinya. Keterlambatan, ketidakcukupan, atau tidak terlaksananya suatu kontrak akan dianggap sebagai wanprestasi.⁷

Pemahaman umum tentang wanprestasi yaitu tidak tepatnya pelaksanaan kewajiban atau dilaksanakan secara tidak semestinya. Definisi lain menyebutkan bahwa wanprestasi merupakan melaksanakan kontrak tidak tepat waktu atau tidak sewajarnya atau bahkan sama sekali tidak dijalankan.

Wanprestasi mengacu pada situasi di mana debitur tidak mampu melakukan kinerja yang ditetapkan dalam kontrak karena kecerobohan atau kelalaiannya serta bukan pada keadaan memaksa. Adapun yang menyebutkan bahwasannya wanprestasi merujuk kepada kesalahan ataupun kegagalan menjalankan kewajiban sebagaimana

⁷Yahya Harahap, *Segi-segi hukum perjanjian*, cetakan kedua, alumni, Bandung, 2000, hlm. 60.

seharusnya yang sudah dijanjikan kreditur dengan debiturnya. Kondisi tersebut terjadi baik karena kesengajaan maupun tidak. Debitur disebut lalai jika dirinya gagal menjalankan kewajiban atau tetap tepat waktu menjalankannya, tetapi tidak sesuai yang sudah dijanjikan. Lebih lanjut, Wirjono Prodjodikoro mendefinisikan wanprestasi sebagai tidak dilaksanakannya kewajiban dalam hukum perjanjian dengan arti sesuatu yang wajib dipenuhi sebagai bagian isi kontrak. Istilah ini dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai "implementasi janji untuk prestasi ataupun tidak melaksanakan janji wanprestasi."⁸ Mariam Darus Badruzaman menambahkan bahwa jika debitur gagal memenuhi janjinya dikarenakan kelalaiannya, inilah yang dinamakan wanprestasi.

Cidera janji erat kaitannya dengan kesepakatan antar pihak, baik didasari Pasal 1338 hingga 1431 KUH Perdata atau yang berasal dari UU sebagaimana yang tertera dalam Pasal 1352 hingga 1380 KUH Perdata.

Wanprestasi berkaitan erat somasi yakni terjemahan dari *ingerbrekestelling* dan dimuat dalam Pasal 1238 dan Pasal 1242 KUH Perdata. Secara umum, timbulnya ingkar janji apabila debitur dinyatakan gagal memenuhi kewajibannya. Dengan kata lain, terjadi jika kelalaian tersebut terjadi bukan karena kesalahannya ataupun disebabkan kondisi terpaksa dapat dibuktikan debitur. Jika batas waktu untuk melaksanakan prestasi tidak ditentukan maka kreditur harus menegur debiturnya

⁸Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas hukum perjanjian*, sumur Pustaka, Bandung, 2012, hlm. 17.

supaya segera menjalankan kewajibannya, sehingga teguran inilah yang dinamakan somasi.

Debitur dinilai wanprestasi jika krediturnya sudah memberikan teguran padanya paling tidak tiga kali. Jika somasi tersebut tidak dihiraukan, maka permasalahan ini boleh diteruskan ke pengadilan oleh kreditur, sehingga di sanalah akan diputuskan apakah debitur tersebut wanprestasi atau tidaknya. Peringatan tertulis dapat diberikan jika tujuan mengingatkan debitur itu supaya ia menjalankan janjinya dengan jangka waktu yang ditetapkan dan apabila tetap tidak melaksanakannya sebagaimana waktu sudah ditentukan, maka debitur dinilai telah ingkar janji.

Secara resmi, peringatan tertulis dapat dilaksanakan oleh pengadilan negeri yang bertanggung jawab dengan perantara kreditur guna meneruskan surat tersebut pada debiturnya dilengkapi dengan penyerahan berita acara. Namun, hal itu bisa juga dilakukan secara informal, misalnya lewat surat tercatat, telegram, ataupun penyampaian langsung kreditur pada debiturnya diikuti bukti penerimaan.

Pada hukum perdatam kompensasi terjadi karena pelanggaran kontrak ataupun disebabkan tindakan melanggar hukum.⁹ Pemberian ganti rugi yang datang dari wanprestasi berarti apabila terdapat pihak yang dalam kontrak tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang dijanjikan, sehingga harus bertanggung jawab berdasarkan hukum apabila pihak lainnya dirugikan sebagai akibatnya.

⁹M.A. Moego Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, 2006, hlm. 11.

Pasal 1243 KUHPer dan seterusnya memuat aturan terkait mengganti kerugian dan bisa dituntut UU berupa "kosten, schaden en interesssen." Kompensasi tidak hanya mencakup pengeluaran biaya ataupun kerugian yang sebenarnya terhadap kekayaan pihak berpiutang (*schaden*), namun juga hilangnya keuntungan (*interesssen*) yakni untung yang diperoleh apabila pihak yang mengutang tidak ceroboh (*windstderving*). Ganti rugi yang wajib diganti ialah kerugian yang bisa diperkirakan serta berupa dampak dari wanprestasi. Artinya, terdapat sebab-akibat antara cedera janji dengan kerugian yang dialami. Dalam KUHPer dapat menyimpulkan pembagian ganti rugi yang meliputi :

1. Biaya atau kosten, yaitu bentuk pengeluaran nyata yang telah disampaikan pihak.
2. Rugi atau schaden ialah kerugian yang disebabkan rusaknya barang milik kreditur karena kesalahan debitur.
3. Bunga atau interesten yakni berupa hilangnya keuntungan yang sudah diperhitungkan kreditur.

Dalam hukum kontrak, wanprestasi terjadi bila debitur tidak menepati janjinya, misalnya berbuat kelalaian, kealpaan, mengingkari janji, atau bahkan bertindak yang bukan wewenangnya. Namun, kadangkala membuktikan kelalaian ataupun kelupaan seseorang bukanlah hal mudah, sebab seringkali tidak ditentukan secara pasti kapan salah satu pihak dalam suatu kontrak harus berbuat cedera janji sebagaimana yang diperjanjikan.

Kreditur diwajibkan mampu memberi bukti terkait hal debitur sudah melalaikan kewajibannya atau wanprestasi dan tidak karena kondisi yang memaksanya di pengadilan. Begitupula sebaliknya, debitur juga perlu berlaku agar hakim dapat percaya padanya bahwa kesalahan tersebut bukan terjadi karenanya, misalnya dengan pembelaan kondisi terpaksa, pelepasan oleh kreditur, atau mungkin kesalahan kreditur. Terdapat beberapa sanksi ataupun hukuman atas kesalahan debitur yang terbagi menjadi empat kriteria, diantaranya:

1. Membayarkan ganti rugi yang dialami kreditur.
2. Membatalkan kontrak atau yang diperjanjikan.
3. Mengalihkan risiko.
4. Pembayaran biaya perkara jika perkaranya disidangkan depan hakim.

Salah satu aspek terpenting dari wanprestasi adalah kreditur bisa menuntut kompensasi atas biaya, kerugian, serta bunga yang ditimbulkan. Undang-undang mewajibkan ganti rugi kepada debitur, namun kelalaiannya harus dibuktikan terlebih dahulu. Cidera janji biasanya disebabkan oleh kelalaian debitur. Namun pada beberapa hal, debitur yang dianggap bersalah bisa melakukan pembelaan diri dengan menyatakan bahwa dirinya tidak seutuhnya bersalah atau lalai.

Ada tiga jenis pembelaan, diantaranya ialah klaim yang timbulnya kerugian beserta besar kerugiannya dapat diperkirakan. Kedua, terdapat hubungan sebab-akibat antara cidera janji dengan kerugian. Jika tidak, maka tidak perlu mengganti kerugian tersebut. Kreditur yang melakukan penuntutan atas kerugian perlu memberikan bukti

bahwa debiturnya sudah melalaikan kewajibannya dan menimbulkan kerugian atas dirinya. Pada Pasal 1244 KUHPer dapat disimpulkan bahwa debitur bisa dibebaskan dari tanggung jawab apabila dirinya mampu memberi bukti bahwasanya tidak berjalannya perjanjian tersebut karena kondisi tak terduga, sehingga tidak bisa ditanggung olehnya.

Penentuan apakah suatu pihak wanprestasi didasarkan pada kesepakatan yang tujuannya tidak melaksanakan suatu tindakan. Meskipun tidak ada batasan waktu yang ditentukan dalam kontrak penyerahan barang ataupun untuk bertindak, namun jika debitur tidak melaksanakan kewajibannya bahkan setelah penetapan batas waktu ia tetap harus terlebih dahulu meminta pelaksanaan prestasi. Selain itu, debitur perlu diberitahu bahwasanya kreditur menginginkan perjanjian itu dipenuhi. Tentu saja, prestasi tersebut dapat langsung dituntut jika segera dilaksanakan, seperti saat membeli ataupun menjual barang tertentu yang sudah dimiliki penjual. Namun, jika tidak segera dilaksanakan, maka debitur harus dikasih batasan waktu yang sesuai. Misalnya, jual-beli produk yang belum dimiliki penjual, melunasi pinjaman dan lainnya.

Pasal 1238 KUH Perdata menegaskan petunjuk bagaimana teguran yang bisa diberikan kepada debitur yang dianggap lalai yakni “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan kata sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dan perikatan sendiri, yaitu perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Jika debitur sudah ditegur terkait penagihan

janjinya dan ia tetap tidak menjalankan kewajiban karena kelalaiannya ataupun kelupaan, maka debitur patut dikenakan sanksi seperti mengganti kerugian, membatalkan perikatan, serta pengalihan resiko.

C. Macam-macam Perjanjian

Perjanjian diklasifikasikan menjadi dua kelompok yakni: pertama, perjanjian obligatoir ialah kontrak yang mengharuskan pihak agar membayarkan serta memberikan sesuatu. Kemudian, kedua yakni perjanjian obligatoir yang merupakan kebalikan dari perjanjian sebelumnya. Perjanjian obligatoir menciptakan kesepakatan. Artinya, semenjak kontrak terjadi maka kedua pihak mempunyai hak serta kewajiban, contohnya pada kontrak jual-beli dimana pembeli memiliki hak meminta pemberian barang dan penjual atas pembayaran harganya.¹⁰

Landasan hukum perjanjian saat ini dimuat dalam KUH Perdata, sebagaimana Pasal 1338 yang menjadi dasar kebebasan berkontrak, menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Ketentuan itu menyebutkan bahwa untuk membuat kontrak, pihak memiliki kebebasan terkait apapun isi dan bentuknya. Artinya, setiap kontrak yang dibuat dengan sah tunduk pada hukum dan orang yang melakukannya.

Hakikatnya, perjanjian merupakan suatu persetujuan antara dua ataupun lebih pihak yang menimbulkan kewajiban agar melaksanakan sesuatu atau tidaknya. Ada beberapa jenis perjanjian, diantaranya:

¹⁰Suria Nataadmadja, *Reciprocity Agreement*, Suria Nataadmadja & Associates Law Firmadvocates & Legal Consultants, 2019. hlm 1.

1. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian ini didefinisikan sebagai kontrak yang mendatangkan kewajiban utama pada kedua pihak.¹¹

2. Perjanjian Cuma-Cuma

Jenis perjanjian ini diartikan sebagai kesepakatan dimana salah satu pihak menguntungkan pihak lainnya tanpa mendapatkan keuntungan apapun untuknya. Pernyataan tersebut lebih lanjut ditegaskan dalam Pasal 1314 KUHPerdara.

3. Perjanjian Atas Beban

Perjanjian berikut memiliki arti di mana kontrak yang selalu memperoleh kontra prestasi dari pihak lainnya dan terdapat hubungan hukum yang mengatur kedua prestasi tersebut.

4. Perjanjian Bernama

Perjanjian ini merupakan kesepakatan yang telah memiliki namanya sendiri. Maksudnya ialah perjanjian tersebut diatur serta diberikan nama oleh pembuat UU yang didasarkan tipe paling banyak terjadi. Untuk perjanjian khusus tertera dalam BAB V hingga XVIII KUHPerdara.

5. Perjanjian Tidak Bernama

Definisi perjanjian ini mengacu pada kontrak yang ada dalam masyarakat, namun tidak ditentukan oleh hukum perdata. Banyaknya

¹¹Mariam Darus Badruzaman, *Komplikasi hukum perikatan*, PT. Citra Aditia Bakti., Bandung 2001, hlm 66.

perjanjian ini tidak dibatasi peruntukannya bagi nama yang diselaraskan dengan kebutuhan mereka yang melaksanakannya.

6. Perjanjian Obligator

Perjanjian ini didefinisikan sebagai kesepakatan yang mendatangkan hak serta kewajiban antara kedua pihak.

7. Perjanjian Kebendaan

Didefinisikan sebagai kontrak yang didalamnya seseorang mengalihkan haknya terkait suatu barang pada pihak lainnya yang membuat pihak tersebut menanggung beban atas penyerahan benda tersebut pada pihak lainnya.

8. Perjanjian Konsensual

Perjanjian ini diartikan sebagai kesepakatan antara kedua pihak sepakat untuk membuat kontrak, dimana perjanjian ini telah berkekuatan mengikat sebagaimana Pasal 1338 KUHPerduta.

9. Perjanjian Real

Suatu kontrak yang dibuat bersamaan dengan tercapainya tujuan perjanjian yakni pengalihan hak.

10. Perjanjian Liberatoir

Merupakan kesepakatan di mana para pihak melepaskan kewajibannya (Pasal 1438 KUHPer).

11. Perjanjian Pembuktian

Perjanjian di mana kedua pihak menetapkan bukti apa yang akan berlaku di antara mereka.

12. Perjanjian Untung-untungan

Perjanjian ini didefinisikan sebagai tindakan yang hasilnya tergantung pada kejadian yang tidak pasti baik keuntungan maupun kerugiannya kepada seluruh ataupun beberapa pihak, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1774 KUH Perdata.

13. Perjanjian Publik

Didefinisikan sebagai kontrak sebagian ataupun semuanya diatur oleh hukum publik dikarenakan salah satu pihak yakni pemerintah serta swasta. Apalah tidak berada pada posisi yang sama, ada hubungan atasan-bawahan antara kedua pihak.

14. Perjanjian Campuran

Perjanjian yang didalamnya mencakup beragam unsur kontrak.

D. Waralaba (Franchise)

Dalam dunia usaha, waralaba dikenal dengan istilah "franchise" yang berarti memberikan izin usaha oleh suatu pihak baik individu maupun perusahaan pada pihak lainnya bertindak sebagai penerima. Selain itu, franchise merupakan suatu sistem yang memberikan hak penggunaan nama dagang oleh franchisor pada franchisee guna menjajakan barang ataupun jasa sebagaimana standar yang sudah disepakati dengan tujuan memulai suatu bisnis dengan penggunaan merek atau nama dagang.¹²

¹²Nistanins Odop, *Berbisnis Waralaba Murah*, Media Pressindo, Yogyakarta, 2006, hlm. 16-17.

Franchise dalam bahasa Perancis artinya “bebas” yakni hak untuk memasarkan suatu barang ataupun jasa. Sementara itu, berdasarkan pandangan pemerintah Indonesia, *franchise* merupakan kontrak dimana salah satu pihak mendapatkan hak terkait penggunaan ataupun pemanfaatan HAKI ataupun kumpulan karakteristik khas bisnis milik pihak lainnya disertai imbalan menurut syarat yang ditentukan guna menyediakan atau menjual produk dan layanan.¹³

Istilah waralaba di Indonesia mengacu pada PP RI No.16 Tahun 1997 yang selanjutnya digantikan oleh PP No.42 Tahun 2007 dan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan RI No.259/MPP/Kep/7/1997 pada tanggal 30 Juli 1997. Lalu didukung dengan Permendag RI No.12/M-DAG/PER/3/2006 Pasal 1 Ayat (1) tentang Ketentuan dan Tata Cara Penerbitan Surat Tanda Pendaftaran Usaha Waralaba.

PH Collin dalam kamus hukum mengartikan *franchise* sebagai perizinan untuk memasarkan atas nama perusahaan dengan pembayaran royalti sebagai imbalannya. Pengertian itu menyoroti peranan penting nama dagang dalam memberikan *franchise* sebagai imbalan atas royalti. Selanjutnya, *Dictionary of Marketing Term* karya Betsy Ann Toffler dan Jane Imber mendefinisikan waralaba sebagai izin yang diserahkan pada *franchisor* (perusahaan) pada pihak yang akan melaksanakan usaha distribusi ritel, makanan serta obat, dimana perimanya akan menyetujui penggunaan nama *franchisor*, barang, layanan, promosi, pemasaran, pendistribusian, metode periklanan, serta aspek lainnya yang mendukung perusahaan.

¹³Sonny Sumarno, *Kewirausahaan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2015, hlm. 74.

Pada definisi tersebut menerangkan bahwa *franchise* mengikutsertakan kewajiban untuk memanfaatkan suatu sistem serta metode yang ditentukan *franchisor*, termasuk didalamnya hak penggunaan merk dagang.

Suryana mengartikan *franchise* sebagai kesepakatan lisensi berdasarkan hukum diantara perusahaan yang menyelenggarakan dengan distributor ataupun perusahaan lainnya guna menjalankan bisnis yang memuat nama, merk dagang, standar operasional dari *franchisor* yang dilaksanakan secara berkelanjutan pada jangka waktu yang sudah ditentukan.

Lebih lanjut, Amir Karamoy selaku konsultan waralaba mengartikan *franchise* tersebut sebagai pola kerjasama antara perusahaan yang mempunyai merek dagang terkenal, sistem manajemen, keuangan, penjualan yang mapan disebut *franchisor* dengan perusahaan atau perorangan yang menggunakan merk serta sistem milik *franchisor* dinamakan *franchisee*. Selain itu, *franchisor* harus memberi dukungan teknis, manajemen, dan penjualan pada tewartalaba. Lalu, sebagai imbalannya tewartalaba tersebut membayarkan sejumlah dana pada pewaralabanya. Kerjasama diantara kedua pihak tersebut ditegaskan dalam *Franchise Agreement*.¹⁴

Mengacu pada definisi di atas menyimpulkan terkait unsur waralaba. Martin D. Fern menyebutkan unsur tersebut yang meliputi :

1. Memberikan hak untuk melakukan kegiatan komersial tertentu.

¹⁴Rizal Calvary Marimbo, *Rasakan Dahsyatnya Usaha Franchise*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo, 2007, hlm 4.

2. Biasanya, lisensi sebagai tanda pengenal perusahaan berbentuk merk dagang ataupun layanan yang mempunyai karakteristik khas yang mengidentifikasi usaha waralaba.
3. Pemakaian lisensi untuk perencanaan penjualan serta dukungan dari *franchisor* kepada *franchisee*.
4. *Franchisee* memberikan kompensasi kepada *franchisor* dalam bentuk pembayaran royalti.
5. Terdapat pembatasan waktu dan lokasi tertentu

Unsur-unsur dalam *franchise*/waralaba, antara lain:

1. Pemberi waralaba (*franchisor*): Pemilik bisnis yang memberikan izin dan hak kepada penerima waralaba (*franchisee*) untuk menjalankan bisnisnya.
2. Penerima waralaba (*franchisee*): Pihak yang menerima hak menjual dari pemberi waralaba untuk meningkatkan keuntungan bisnis.
3. Merek dagang: Merek dagang yang sudah terkenal.
4. Sistem bisnis: Sistem bisnis yang terstandarisasi.
5. Dukungan dan pelatihan: Dukungan dan pelatihan yang diberikan kepada penerima waralaba.
6. Biaya: Biaya awal, biaya berkelanjutan, dan pembayaran royalti atau biaya pemasaran.
7. Perjanjian waralaba: Perjanjian yang mencakup semua biaya yang harus dibayarkan oleh penerima waralaba kepada pemberi waralaba.

8. Asas keseimbangan: Asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian dengan baik.

Selain itu, waralaba juga harus memenuhi kriteria-kriteria berikut:

1. Memiliki ciri khas usaha
2. Terbukti sudah memberikan keuntungan
3. Memiliki standar atas pelayanan dan barang dan/atau jasa yang ditawarkan yang dibuat secara tertulis.
4. Mudah diajarkan dan diaplikasikan
5. Adanya dukungan yang berkesinambungan