

ANATOMI SUATU PERJANJIAN

Oleh :

Edi Krisharyanto

ABSTRACT

Official or non official document should be sorted into certain parts in order to avoid any misinterpretation of the contents; the sorting activity like an anatomy of human body.

Key word : document, misinterpretation, contents.

PENDAHULUAN

Dalam menyusun dan membuat suatu akta perjanjian diperlukan kecermatan dan ketelitian. Hal ini perlu diperhatikan dalam kaitannya untuk memberikan perlindungan, kepastian hukum bagi para pihak (subyek hukum) yang telah menyepakati untuk saling terikat dan menjadikan mereka ada hubungan hukum, hubungan hukum yang dimaksud, yaitu bahwa para pihak telah menyepakati dan menentukan hak dan kewajiban yang dituangkan dalam akta perjanjian tersebut yang pada dasarnya akta perjanjian ini merupakan undang-undang bagi para pihak dan berguna untuk menjamin dan melindungi mereka sehingga apabila haknya tidak dipenuhi secara sukarela, salah satu pihak dapat berhak menggugat

baik secara non litigasi maupun litigasi, di badan peradilan supaya orang yang bersangkutan dipaksa untuk memenuhi atau menegakkan haknya, atas dasar akta perjanjian tersebut.

Ketentuan pasal 1313 KUHPerdata dijelaskan bahwa “perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Seorang atau lebih tersebut berjanji kepada seorang lain atau lebih atau saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Mengingat suatu perjanjian yang telah memenuhi unsur sahnyanya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, antara lain :

Ada empat syarat :

1. Kesepakatan dari mereka yang mengikatkan

dirinya (*de toes femming*).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de belwaamheild*).
3. Suatu hal tertentu (*een bepald onderwerp*).
4. Suatu sebab yang legal (*eene geoorloofde oorzaak*).

Maka perjanjian yang telah memenuhi unsur diatas berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara artinya mengikat dan dijadikan dasar untuk melakukan tuntutan hak bagi yang tidak secara sukarela mematuhi.

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

Pada umumnya, yang bertindak sebagai para pihak dalam pembuatan suatu perjanjian tidak sampai memikirkan secara detail atau terperinci mengenai berbagai peraturan dalam ketentuan dan persyaratan suatu rancangan perjanjian, melainkan hanya menetapkan hal-hal pokok yang dianggap penting saja dan tidak memahami anatomi perjanjian secara utuh dan menyeluruh.

PERMASALAHAN

Dari uraian diatas maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

“Bagaimana anatomi perjanjian yang utuh dan menyeluruh serta memiliki legalisasi / kekuatan hukum?”

PEMBAHASAN

Dalam pembuatan suatu perjanjian yang

dapat dengan mudah diketahui dan jelas susunannya dan memiliki kekuatan hukum dan tidak ada cacat tersembunyi maka anatomi perjanjian yang perlu diperhatikan meliputi 9 hal, yaitu :

Pertama, Heading (Judul) suatu akta biasanya diberi nama sesuai dengan isinya. Misalnya, *Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah*. Dengan judul tersebut sudah dapat diketahui bahwa isi perjanjian itu mengatur mengenai suatu barang yang bernama rumah. Demikian juga bila judulnya adalah *Jual-Beli*, tentu isi pokok di dalamnya tidak akan berbicara mengenai sewa menyewa. Dan bila judulnya *Jual-Beli*, peralihan hak milik yang akan menjadi fokus uraian. Dari judul ini dapat memberikan gambaran bahwa isi akta itu berbicara berkaitan dengan judul atau nama perjanjian.

Bila judulnya *Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah*, jelaslah perjanjian itu tidak membicarakan jual-beli dan juga tidak berbicara mengenai pengalihan hak atau balik nama, begitu pula tidak ada keharusan untuk melaksanakan sewa-menyewa di depan notaris. Berkenaan dengan hal itu pula, judulnya jangan terlalu singkat, misalnya *Surat Perjanjian* atau *Jual-Beli* saja karena judul seperti itu masih mengundang pertanyaan, *itu perjanjian apa, atau jual beli apa?* (Rai Widjaya, 2004 : 101)

Meskipun, ada pihak (perusahaan) yang membuat judul dengan menuliskan *nomor perjanjian*, yang mungkin diambil dari nomor urut kontrak-kontrak di perusahaannya.

Apabila akta itu adalah akta notaris, yang sudah jelas akta itu dibuat oleh notaris. Oleh karena itu, perjanjian biasanya dan bahkan harus diberi nomor akta. Selain akta itu memang akta notaris, penomoran juga dimaksudkan untuk tujuan lain. Misalnya, untuk pengaturan urutan waktu bahwa akta yang bernomor lebih kecil sudah tentu akan lebih awal disampaikan kepada Departemen Kehakiman dibanding akta yang bernomor lebih besar.

Dalam *common law legal system* biasanya mengenai judul tidak terlalu dipersoalkan. Yang penting adalah terpenuhinya elemen-elemen pokok dimata hukum yang dapat membentuk suatu kontrak yang sah. Ada satu hal yang cukup sering kita jumpai dalam berbagai kesempatan, yaitu yang disebut *Memorandum of Understanding* (MoU) yang kemudian ada yang menerjemahkan ke dalam bahasa Indonesia menjadi Nota Kesepahaman. (Rai Widjaya, 2004 : 102)

Dalam hal ini menandakan tiada kesamaan pendapat berkaitan dengan makna dari judul dalam suatu perjanjian sebab disatu sisi bahwa MoU hanya merupakan suatu *gentlemen agreement* yang tidak mempunyai akibat hukum, sedangkan disisi lain menganggap judul seperti itu merupakan suatu bukti awal bahwa telah terjadi atau tercapai saling pengertian mengenai masalah-masalah yang pokok.

Artinya, telah terjadi pemahaman awal antara pihak yang bernegosiasi sebagaimana yang dituangkan dalam memorandum oleh para pihak untuk melakukan

kerjasama. Kesepakatan awal itu merupakan pendahuluan untuk merintis lahirnya suatu perjanjian yang sebenarnya, yang kemudian baru diatur dan dituangkan dalam perjanjian secara formal.

Pemberian suatu judul harus sesuai dengan isi perjanjian itu sendiri dan tidak boleh menyesatkan. Tidak perlu terlalu panjang sampai lengkap sekali, namun sebaliknya juga tidak harus pendek sekali karena bila terlalu singkat akhirnya menjadi tidak jelas. Misalnya, *Perjanjian Jual-Beli Rumah Susun di Jalan Raya Penjaringan Sari Surabaya* atau terlalu singkat dengan judul *Perjanjian* atau *Jual Beli* saja.

Kedua, pembukaan (*opening*) pembuka merupakan permulaan dari suatu akta. Pembuatan akta di bawah tangan biasanya dimulai dengan kata-kata atau kalimat. Suatu akta notariil atau akta notaris umumnya selalu dibuka dengan kalimat, "Pada hari ini, Kamis, tanggal lima belas Agustus tahun dua ribu empat (15-08-2004) kami yang bertanda tangan di bawah ini. Hadir dihadapan saya, Justisia, Notaris di Surabaya dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya notaris kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini".

Namun, dalam akta di bawah tangan tentu saja dimungkinkan untuk membuat pembukaan yang lebih-kurang sama dengan akta notaris. Perlu diingat bahwa akta di bawah tangan bentuknya bisa bebas. Pembuatan akta di bawah tangan ada juga yang mengikuti cara tersebut.

Ketiga, Komparisi (*comparitie* :

verschijning van partijen, menghadap) merupakan bagian suatu akta yang menyebutkan nama-nama para pihak yang membuat perjanjian, lengkap dengan penyebutan pekerjaan dan identitas serta tempat tinggal yang bersangkutan. Identitas disini bukan dalam arti jati diri yang menyebutkan ciri-ciri khusus seseorang, melainkan mengenai pekerjaan, tempat tinggal dan biasanya juga mencakup kewenangan para pihak sehingga yang bersangkutan berhak melakukan tindakan hukum sebagaimana dinyatakan dalam akta.

Yang dimaksud dengan *party* :

"one who take part in a transaction". "A person who takes part in a legal transaction of preceeding is said to be a party to it. Thus if an agreement, conveyance, lease, or the like is entered into between. A and B; They are said to be parties to it and the same expression is often, though not very correctly, applied to the persons named as the grantors or releasors in a deedpool" (Bryan A. Garner, 1999 ; 1144).

Jadi, komparasi mengandung beberapa fungsi, yaitu :

- a) Menjelaskan identitas para pihak yang membuat perjanjian / akta.
- b) Dalam kedudukan apa yang bersangkutan bertindak.
- c) Berdasarkan apa kedudukannya tersebut.
- d) Bahwa ia cakap dan berwenang melakukan tindakan hukum yang disebutkan di dalam akta; dan
- e) Ia mempunyai hak untuk melakukan tindakan

yang dinyatakan dalam akta.

Keempat, premises atau recitals biasa dipergunakan sebagai pendahuluan (*introduction*) suatu akta atau pengantar yang menunjukkan maksud utama para pihak, dan menyatakan alasan mengapa akta perjanjian itu dibuat (*is being executed*).

Premises atau recitals suatu pernyataan yang merupakan konsiderans / pertimbangan, latar belakang mengapa sampai lahir suatu perikatan. Penulisannya dalam akta biasanya secara hukum dimulai dengan kata "Bahwa".

Recital : "An account or description of some fact or thing (the recitals of the events leading up to the accident)". "The parties may wish to begin the agreement with a statement of their intentions. Often they do this through recitals, which were traditionally introduced by". "Where as" but can simply state the background without their formality. (Bryan A. Garner, 1999 ; 1276)

Recital merupakan pernyataan formal atau pernyataan beberapa kebenaran dalam setiap akta atau tulisan untuk menjelaskan alasan dilakukannya transaksi. Recital diletakkan dalam premise suatu akta, yaitu diantara tanggal dan habendum (*bagian penyampaian yang memberikan uraian bagaimana hak milik diserahkan atau dialihkan kepada pembeli – P. H. Collin*), dan biasanya dimulai dengan kata formal "Whereas". Premise atau recital dalam akta berbahasa Indonesia selalu dipakai dan dimulai dengan kata "Bahwa".

Perhatikan contoh berikut :

- ▶ Bahwa Pihak Pertama merupakan perusahaan yang sudah lama bergerak di bidang properties dan memiliki cabang hampir di seluruh kota-kota besar / provinsi di Indonesia.

Jadi, bila diperhatikan *premise / konsiderans* ini biasanya mengandung hal-hal atau memuat unsur-unsur yang menunjukkan :

1. Kemampuan modal dan manajemen;
2. Supremasi teknologi;
3. Penguasaan pangsa pasar;
4. Pengalaman dan sumber daya manusia;
5. Penguasaan jaringan informasi, dan sebagainya.

(Rai Widjaya, 2004 ; 114)

Kelima, Isi perjanjian merupakan bagian penting yang merupakan pokok dalam suatu perjanjian, yaitu isi perjanjian itu sendiri yang mencakup ketentuan dan persyaratan. Pada bagian ini para pihak mencantumkan segala hal atau sebagai pokok perjanjian, yang merupakan kehendak para pihak sebagai suatu pernyataan tertulis yang sah. Sebagai pokok perjanjian, hal ini diharapkan dapat mencakup dan mengandung semua isi perjanjian yang sekaligus merupakan isi akta yang memuat secara mendetail mengenai objek perjanjian, hal dan kewajiban, serta uraian secara lengkap mengenai prestasi.

Bahwa “sistem terbuka” yang dianut dalam Hukum Perjanjian (*freedom of contract* atau *beginsel der contractsvrijheid*), para pihak bebas untuk mengadakan atau membuat perjanjian sesuai

dengan kehendak dan kepentingannya masing-masing, asalkan tidak melanggar ketertiban umum kesusilaan, dan undang-undang. Apapun yang ingin dituangkan atau diatur dalam perjanjian tersebut, akan mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya karena berlaku sebagai undang-undang baginya. (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara)

Lebih jauh Rai Widjaya menyatakan bahwa suatu hal yang tidak boleh dilupakan dalam rangka pembuatan isi pokok atau dalam menentukan judul tiap-tiap pasal perjanjian ini adalah sesuatu mengacu kepada jenis perjanjian yang dibuat. Jadi, perjanjian sesuai dengan maksud dan tujuannya. Misalnya perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian borongan dan sebagainya. Apabila yang dibuat adalah suatu perjanjian sewa-menyewa rumah, misalnya, di dalamnya harus memuat hal-hal yang mencerminkan “kenikmatan” sehingga dengan demikian, judul-judul isi perjanjian akan berkisar pada *harga sewa dan pembayaran, lamanya sewa, perlengkapan rumah yang disewakan, kewajiban atau tanggungjawab pemeliharaan, kewajiban yang menyewakan, kewajiban si penyewa, mengenai risiko, dan seterusnya* sesuai dengan aturan-aturan baku yang berlaku dalam sewa-menyewa. (Rai Widjaya, 2004 ; 116)

Ketentuan-ketentuan yang mengatur para pihak dalam perjanjian secara sederhana semuanya dapat dikelompokkan atau dipilah menjadi tiga bagian. Ini menjadi bagian tersendiri yang masing-

masing dapat dikelompokkan ke dalam apa yang disebut sebagai :

- a) Unsur Esensialia (*essential elements*);
- b) Unsur Naturalia (*natural elements*);
- c) Unsur Aksidentalialia (*accidental elements*).

Isi akta hampir seluruhnya tercantum dalam bagian ini, tidak terbatas pada hal-hal yang pokok saja, melainkan segala sesuatu yang ingin diatur oleh para pihak yang dianggap penting untuk dimasukkan. Meskipun demikian, peran hukum perjanjian adalah sebagai pelengkap (*aanvullend recht atau optional law*) sehingga tetap berfungsi apabila ternyata terdapat hal-hal yang belum atau tidak sempat diatur di dalam perjanjian ini. Bagian-bagian tersebut antara lain :

- a) *Unsur Esensialia* ; adalah sesuatu yang harus ada yang merupakan hal pokok sebagai syarat yang tidak boleh diabaikan dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Perjanjian tanpa hal pokok tersebut tidak sah dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Syarat ini memang ditentukan atau diharuskan oleh undang-undang karena bila tidak, perjanjian ini menjadi tidak sah dan tidak mengikat. Hal-hal yang dimaksud sebagai syarat pokok atau esensialia dari suatu perjanjian masing-masing berbeda, tergantung pada jenis perjanjiannya sendiri.

Bahwa dalam perjanjian jual-beli, yang merupakan esensialia adalah barang dan harga. Oleh karena itu, dalam perjanjian jual beli yang

dibuat sekurang-kurangnya harus memuat tentang *barang dan harga*, meskipun mengenai hal-hal lain bisa saja diabaikan, misalnya masalah biaya pengiriman atas tanggungan siapa, barang harus diserahkan kemana dan sebagainya.

Demikian pula dalam suatu perjanjian sewa-menyewa, yaitu mengenai barang dan sewanya. Ataupun pekerjaan dan upah pada perjanjian yang berkaitan dengan tenaga kerja, misalnya. Bagi perjanjian lainnya, disyaratkan untuk menyebutkan hal-hal pokok yang harus dicantumkan dalam perjanjian (*important in the highest degree*). Tanpa itu, perjanjian dianggap tidak sah.

- b) *Unsur Naturalia*; adalah ketentuan hukum umum, suatu syarat yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian, tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itu pun, suatu perjanjian tetap sah dan tidak mengakibatkan suatu perjanjian menjadi tidak mengikat.

Lain halnya apabila syarat yang biasanya dicantumkan kemudian ternyata tidak dimuat atau tidak diatur dalam perjanjian, peran undang-undang akan tampil untuk mengisi kekosongan yang terjadi sesuai dengan sifat hukum perjanjian yang *accessoir*, yang disebut juga sebagai *optional law*.

Sebagai contoh, dalam suatu perjanjian jual-beli mobil, tidak diatur mengenai siapa yang berkewajiban membayar biaya balik nama. Bila

mengenai hal tersebut memang tidak diperjanjikan, ketentuan undang-undang berlaku, yaitu bahwa biaya-biaya akta jual beli dan biaya tambahan lain dipikul oleh si pembeli, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya (pasal 1466 KUHPerdara).

Hal-hal umum lain yang biasa termasuk disini adalah :

- ▶ Cara pembayaran;
- ▶ Waktu dan tempat penyerahan;
- ▶ Biaya angkutan;
- ▶ Pemasangan atau instalasi.

Contoh lain dalam perjanjian jual-beli furniture dengan sistem knock-down, misalnya ternyata tidak diatur tentang biaya pengangkutan dan pemasangan, dalam hal ini akan berlaku *kebiasaan*, biaya dan pemasangan dilakukan oleh pihak penjual.

- c) *Unsur Aksidentalita*; adalah suatu syarat yang tidak harus ada, tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai suatu kepastian. Dan hal ini dimungkinkan oleh undang-undang atas dasar *asas kebebasan berkontrak (freedom of contract)*, *asalkan hal tersebut tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang*.

Hal khusus tersebut biasanya tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan sehingga apabila para pihak tidak mengatur dalam perjanjiannya,

hal yang diinginkan tersebut juga tidak mengikat para pihak karena memang tidak ada di dalam undang-undang. Jadi, bila tidak dimuat, berarti tidak mengikat.

Dalam perjanjian sewa-menyewa secara khusus diperjanjikan bahwa apabila dikemudian hari perjanjian tersebut berakhir, si penyewa diwajibkan untuk menyerahkan semua kuitansi pembayaran yang pernah dilakukan penyewa kepada yang menyewakan, seperti kuitansi listrik, air, pajak bumi dan bangunan (PBB) dan sebagainya. (Rai Widjaya, 2004 ; 121)

Keenam, Hal ini penting, yang dimaksudkan mengenai berbagai klausula yang acapkali muncul dan dimasukkan ketika merumuskan isi perjanjian, sekaligus merupakan bagian yang patut memperoleh perhatian kita. Klausula umum yang diuraikan berikut ini banyak digunakan oleh mereka dalam *common law legal system* yang dapat ditemui dalam hampir tiap-tiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Khususnya perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan melibatkan unsur atau pihak asing, klausula seperti itu sering kita jumpai.

Klausula yang dimaksudkan tersebut hampir selalu tercantum pada perjanjian yang sifatnya lintas batas (*across border contract*) antara lain mengenai hal-hal sebagai berikut :

- a) *Arbitrase*;
- b) *Force majeure*;
- c) *Choice of Law* (Pilihan Hukum) atau *Applicable*

Law / Governing Law (Pemberlakuan Hukum);

- d) *Entirety*;
- e) *Waiver* (Pelepasan Hak);
- f) *Severability / Separability*;
- g) *Assignability*;
- h) *Domicile and Jurisdiction*;
- i) *Heading*;
- j) *Amendment, Language*, dan lain-lain.

Dalam perjanjian, ada pasal atau bagian dari pasal yang mengatur suatu hal tertentu yang bersifat "spesial" berkaitan dengan kemungkinan peristiwa yang tidak dikehendaki oleh pihak-pihak terjadi dikemudian hari. Oleh karena itu dipandang perlu melakukan antisipasi dengan cara mencantumkan klausula-klausula tersebut.

a) *Arbitrase*; adalah proses penyelesaian perselisihan antara para pihak yang secara sukarela menyerahkan perkaranya kepada peran pihak ketiga netral yang disebut arbitrator. Arbitrator mempunyai wewenang untuk memberikan putusan yang final dan mengikat (tanpa melalui badan peradilan pemerintah). Sedangkan dalam *Reglement of de Rechtsvordering (Rv)* dinyatakan bahwa tidak semua perselisihan dapat diserahkan penyelesaiannya kepada seorang wasit. Hanya hak-hak subjektif yang sepenuhnya dapat dikuasai oleh para pihak saja (Rv pasal 615 ayat 1).

Hal-hal yang tidak dapat diserahkan adalah hibah, hibah wasiat nafkah, perceraian, pisah

meja dan pisah tempat tidur, sengketa mengenai kedudukan anak, dan sengketa lain yang oleh UU dilarang untuk perdamaian / dading (Rv pasal 616 ayat 1).

Dipilihnya cara *arbitrase* sebab daripada memilih penyelesaian sengketa melalui badan peradilan umum, yang diperkirakan memerlukan waktu lama dan biaya yang cukup besar, arbitrase dipilih berdasarkan berbagai pertimbangan dan alasan sebagai berikut :

- 1) Menghindari publikasi;
- 2) Tidak banyak formalitas;
- 3) Campur tangan pengadilan hanya pada taraf eksekusi;
- 4) Baik bagi pihak-pihak yang bonafid;
- 5) Jaminan dari asosiasi-asosiasi pengusaha;
- 6) Lebih efektif, perkara tidak tertunda dan tidak bertumpuk;
- 7) Biaya lebih murah;
- 8) Keputusan lebih cepat;
- 9) Waktu relatif singkat;
- 10) Hakim-hakim berkompeten / berspesialisasi hukum komersial internasional.
- 11) Karena tidak ada pengadilan internasional;
- 12) Kekhawatiran terhadap pengadilan nasional melepaskan diri dari forum hakim nasional;
- 13) Langsung selesai setelah putusan artinya final tidak ada banding;
- 14) Tidak formal, lebih fleksibel, tidak kau, tidak ada tata cara berperkara yang mutlak

mengenai tempat, bahasa, hukum yang dipakai, bisa memilih hakim / *arbitrator*, kerahasiaan, tidak ada pilihan hukum yang kaku, dimungkinkan suatu penyelesaian secara kompromi / *conciliatory arbitration*;

15) Mencegah forum *shopping*.

16) Forum *shopping*, yaitu bila satu pihak berusaha agar tuntutan diadili di pengadilan atau yurisdiksi tertentu yang dia rasa akan memperoleh putusan yang terbaik.

Meskipun tidak secara keseluruhan masih valid pada saat sekarang, berbagai pertimbangan tersebut para pihak menganggap bahwa masih memberikan keuntungan atau manfaat yang lebih apabila memilih atau menempuh cara arbitrase. Dengan memilih cara *arbitrase*, pada umumnya klausula arbitrase dicantumkan juga atau menyertai perjanjian pokoknya, baik nasional maupun internasional. Pencantuman klausula *arbitrase* dalam perjanjian atau kontrak-kontrak komersial yang dibuat oleh para pihak tersebut dimaksudkan bahwa para pihak dapat menentukan atau memilih badan arbitrase dan proses penyelesaian yang akan digunakan apabila ternyata timbul sengketa di kemudian hari.

Para pihak juga dapat merumuskan klausula tersebut sedemikian rupa sehingga ketentuan dan syarat-syarat yang dicantumkan di dalamnya dapat memenuhi kebutuhan dan keinginan para

pihak. Dalam merumuskan klausula dibutuhkan kehati-hatian agar dapat dirumuskan secara baik, memilih bahasa yang dipakai, dan kesemuanya bisa dilakukan dengan bantuan ahli hukum atau pakar arbitrase.

Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) yang dikenal sejak 1971, yang dalam bahasa Inggrisnya *The Indonesian National Board of Arbitration*. Apabila para pihak yang membuat perjanjian secara sukarela sepakat memilih BANI sebagai lembaga yang akan menyelesaikan sengketa jika timbul dikemudian hari, bentuk standar klausula arbitrasenya adalah sebagai berikut.

Article

Arbitration

"All disputes arising from this contract shall be finally settled under the Rules of Arbitration of the Indonesian National Board of Arbitration (BANI) by arbitrators appointed in accordance with the said Rules".

Atau

Arbitrase

"Semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini akan diselenggarakan dalam tingkat pertama dan terakhir menurut peraturan prosedur Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) oleh arbitrator yang ditunjuk menurut peraturan tersebut".

b) *Force Majeure*; Klausula ini dimasukkan sebagai

langkah awal untuk melakukan antisipasi yang ditempuh para pihak yang membuat perjanjian, terhadap kejadian yang mungkin timbul di kemudian hari dan berakibat langsung terhadap pelaksanaan perjanjian. Klausula tersebut dicantumkan pada saat pembuatan suatu kontrak atau perjanjian guna melindungi para pihak apabila bagian dari kontrak tentang kewajiban (prestasi), tidak bisa dipenuhi karena sebab-sebab yang berada di luar kekuasaan para pihak (*act of God*) dan tidak bisa dihindarkan dengan melakukan tindakan yang sepatutnya.

Act of God adalah suatu peristiwa yang terjadi semata-mata karena kekuatan alam tanpa campur tangan manusia (act of nature).

Force Majeure : "An event or effect that can be neither anticipated nor controlled".

Force Majeure Clause : "A contractual provision allocating the risk if performance becomes impossible or impracticable as a result of an event or effect that the parties could not have anticipated or controlled. (Bryan A. Garner, 1999 ; 657).

- c) *Choice of Law* (Pilihan Hukum) atau *Applicable Law / Governing Law* (Pemberlakuan Hukum); Klausula ini diperlukan apabila yang membuat

perjanjian merupakan pihak asing, disamping pihak Indonesia. Selain itu, klausula tersebut *juga diperlukan dalam kaitannya dengan arbitrase*. Apabila ternyata *yang mengenai scope of dispute subject arbitration* atau lingkup sengketa mencakup hal-hal, seperti benda tidak bergerak yang terletak di wilayah lain di luar Indonesia, dengan sendirinya akan terkait juga hukum negara lain.

Sebagai contoh perusahaan Amerika membuat perjanjian dengan perseroan Indonesia. Yang menjadi objek perjanjian adalah tanah yang lokasinya di Malaysia.

- d) *Entirety*; adalah bahwa objek perjanjian yang diatur didalamnya merupakan suatu kesatuan yang utuh, artinya tidak boleh ditafsirkan secara terpisah dan atau secara sendiri-sendiri. Misalnya, satu pasal selalu mempunyai kaitan dengan pasal-pasal yang lain, khususnya apabila mempunyai kaitan dengan pasal-pasal yang lain, khususnya apabila mengatur suatu hal yang berkaitan secara langsung. Demikian pula halnya bila terdapat kaitan yang merupakan hubungan sebab akibat. Ini masih di dalam satu perjanjian atau perjanjian pokok.

Meskipun ada hal-hal atau materi lain yang masih perlu diatur sehingga dibuatlah perjanjian tersendiri sebagai kelanjutan atau pelengkap yang merupakan tambahan atau perincian dari perjanjian pokok. Hal ini berfungsi sebagai

perjanjian tambahan, misalnya Perjanjian Bantuan Teknik atau Lisensi yang merupakan supporting agreement yang dalam hal ini dibuat sebagai *Exhibits* dari perjanjian pokok. Kesemuanya ini merupakan satu keseluruhan perjanjian dan merupakan satu kesatuan yang utuh (*entirety agreement and integral part*).

Berkenaan dengan hal ini, perhatikan "*the parol evidence rule*", yaitu suatu aturan yang mengatakan bahwa apabila suatu kontrak (*a written contract*) sudah lengkap dan merupakan pernyataan akhir (*final*) dari pihak-pihak yang berkontrak, setiap pernyataan baik lisan maupun tertulis, sebelum atau selagi pernyataan yang mengubah, bertentangan, atau merupakan tambahan pada syarat-syarat kontrak, tidak diperkenalkan di pengadilan berkenaan dengan sengketa atas kontrak tersebut.

Tetapi pihak-pihak yang berkontrak dapat memasukkan suatu klausula yang menyatakan bahwa kontrak tersebut adalah : "**lengkap dan eksklusif dan seterusnya**" seperti contoh berikut. Jenis klausula ini disebut "*merger clause*" atau "*intigration clause*" yang secara tegas mengulangi *the parol evidence*. (Rai Widjaya, 2004 ; 135)

- e) *Waiver* (Pelepasan Hak); klausula ini dimaksudkan untuk mencegah jangan sampai terjadi penafsiran yang sebaliknya atau keliru terhadap suatu peristiwa yang terjadi sehingga

salah satu pihak ditafsirkan telah melepaskan haknya karena tidak melakukan prestasi tepat pada waktunya, atau tidak sesuai atau kurang tegas. Apabila suatu syarat diabaikan, atau dilalaikan / dilupakan (*neglected*), yang bersangkutan dianggap telah melepaskan haknya (*waiver*). Oleh karena itu, dicantumkanlah klausula *waiver* untuk mencegah salah tafsir bila peristiwa atau kelalaian yang diperkirakan terjadi.

- f) *Severability*; hal ini terjadi apabila satu atau lebih peraturan (pasal-pasal) dalam perjanjian atau dokumen yang dilaksanakan dalam kaitannya dengan perjanjian ini menjadi tidak berlaku, tidak sah / melanggar, atau tidak dapat dilaksanakan berdasarkan hukum yang berlaku. Hal tersebut tidak berakibat atau mengganggu peraturan-peraturan (pasal-pasal lain) yang masih tersisa dalam perjanjian ini, asalkan para pihak mewajibkan diri mereka berupaya sekuatnya untuk mencapai maksud peraturan yang tidak berlaku itu dengan menyatakan legalitas baru yang sah. (Rai Widjaya, 2004 ; 138)

Severability clause : "*A provision that keeps the remaining provisions of a contract or statue in force if any portion of that contract or statute is judicially declared void or unconstitutional*". (Bryan A. Garner, 1999 ; 1378)

- g) *Assignability*; klausula ini dimaksudkan untuk diketahui oleh para pihak bahwa perjanjian tidak

bisa dialihkan begitu saja baik langsung maupun tidak langsung, tanpa mendapat persetujuan tertulis sebelumnya dari pihak lainnya. Kecuali pengalihan tersebut terjadi atau pengalihan kepada afiliasi / anak perusahaan.

- h) *Domicile*; apabila timbul suatu masalah sehubungan dengan perjanjian, orang atau pihak yang terkait dapat dituntut di Pengadilan Negeri di tempat yang bersangkutan tinggal. Mengingat beragam atau adanya berbagai kemungkinan yang timbul, misalnya yang bersangkutan dalam perjanjian ternyata bertempat tinggal jauh di luar kota atau tempat terpencil. Oleh karena itu, dibenarkan kepada para pihak agar sebelumnya sudah menentukan dan memilih domisili atau tempat kedudukan hukum yang dikehendakinya sebagai domisili tetap dari para pihak, dan tidak berubah. Dengan demikian, kalau ada masalah yang timbul, pihak atau orang yang bersangkutan dapat dituntut di Pengadilan Negeri yang telah dia pilih sebagai domisilinya.

Domicile : *The place at which a person is physically present and that the person regards as home; a person's true, fixed, principal, and permanent home, to which that person intends to return and remain even though currently residing elsewhere. (Bryan A. Garner, 1999 ; 501).*

- i) *Heading*; mengenai heading atau judul dalam pasal-pasal bukanlah dimaksudkan sebagai suatu

istilah yang berdampak terhadap ketentuan dalam perjanjian, dan juga tidak untuk ditafsirkan berkaitan dengan isinya.

- j) Lain-lain; dalam perjanjian-perjanjian yang kompleks sifatnya, hampir selalu dalam isi perjanjian atau bagian yang mengatur pasal-pasal perjanjian, dimulai dengan pasal yang berjudul Definisi (*Definition*) dalam pasal 1. Demikian pula halnya pada undang-undang, selalu dimulai dengan Definisi atau Pengertian Istilah.

Ketujuh, penutup / *testimonium (closure)*, bahwa setiap perjanjian tertulis selalu ditutup dengan kata atau kalimat yang menyatakan bahwa perjanjian itu dibuat dalam jumlah atau rangkap yang diperlukan dan bermaterai cukup, maksudnya telah memenuhi ketentuan yang berlaku, misalnya Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah). Perjanjian ini ditandatangani oleh para pihak atau yang mewakili dan bertindak untuk dan atas nama serta saksi-saksi.

Perlu diperhatikan bahwa apabila pada saat pembukaan perjanjian belum disebutkan "waktu" dan "tempat" perjanjian itu dibuat, dalam penutupan keduanya harus disebutkan.

Testimonium clause : *"A provision at the end of an instrument reciting the date when the instrument was signed, by whom it was signed, and in what capacity". (Bryan A. Garner, 1999 ; 1485)*

Kedelapan, Tanda Tangan (*Attestation*), terdiri dari tanda tangan para pihak atau yang mewakili dan tanda tangan para saksi. *Unus nullus rule* : aturan

pembuktian bahwa kesaksian seorang saksi adalah sama dengan tanpa kesaksian. *Unus nullus testis* (seorang saksi bukan saksi) ® 1905 Bw, 169 HIR, 306 Rbg. Apabila yang menjadi pihak dalam perjanjian adalah bukan perseorangan, melainkan badan hukum, dibawah tanda tangan juga disebutkan nama dan jabatannya, dilengkapi dengan cap perusahaan di sebelah tanda tangan.

Kesembilan, lampiran seringkali disertakan atau dilekatkan pada perjanjian induk, seperti surat kuasa, perincian harga atau macam-macam barang dengan tipenya, pelaksanaan pekerjaan atau jenis-jenisnya, bentuk laporan, gambar atau bagan, dan sebagainya.

Lampiran tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokok atau induk, yang mungkin bila dibuat dalam perjanjian pokok mengalami kesulitan teknis atau memang sengaja dibuat secara terpisah, misalnya surat kuasa. Pembicaraan dan pembuatannya memang harus secara terpisah, namun tetap dalam rangka perjanjian pokok.

Keterpisahan demikian dapat memberikan fleksibilitas bila hendak mengubah, menambah, atau menyempurnakan lagi di kemudian hari sehingga secara teknis akan lebih sederhana dan mudah, misalnya untuk mengadakan suatu revisi.

PENUTUP

Sebagai kesimpulan, dalam pembuatan

kontrak atau akta, baik berbentuk surat kuasa, surat persetujuan, surat penunjukan, maupun berita acara rapat, seperti Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), secara garis besar penyusunan dan urutan-urutannya hampir sama, yaitu judul, pembukaan, dan komparasi. Pada premise dan isi, formulasinya disesuaikan dengan maksud dan kepentingan mengapa dan untuk apa akta-akta itu dibuat.

Kontrak disusun sedemikian rupa mulai dari “kepala sampai ke ekor” secara runtut dan teratur menggambarkan suatu pola atau anatomi berdasarkan pedoman, ketentuan, dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal penting lain yang patut dipahami dan diperhatikan adalah dalam penggunaan kata-kata dan istilah, yang pada dasarnya harus sederhana, singkat, jelas, dan mudah dimengerti. Kecuali istilah hukum yang belum ada padanannya atau justru memang harus disebutkan kata aslinya.

Oleh karena itu, dalam merancang atau menyiapkan isi perjanjian harus diupayakan untuk memasukkan berbagai hal yang dianggap perlu dan bila mungkin secara lengkap, sekurang-kurangnya dapat mencakup materi dasar dan hal yang penting. Untuk maksud tersebut sangat diperlukan penguasaan teori secara mendasar, khususnya yang berkaitan dengan judul perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak Contract Drafting*, Teori dan Praktik, Cet. III, Kesaint Blanc, Bekasi, 2004.

Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Cet. 7, West. Group, USA, 1999.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).