

MODUL

Praktik Perancangan Kontrak



Disusun oleh:
Lia Nuraini, S.H., M.H.



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya serta taufiq dan hidayah-Nya, sehingga Modul Perancangan Kontrak dapat diselesaikan. Gagasan untuk menyusun Modul ini muncul dari harapan dan keinginan kami selaku Dosen Hukum Perdata agar memudahkan mahasiswa untuk belajar dan berdiskusi terkait perancangan kontrak.

Kami menyadari sepenuhnya dalam penyusunan Modul ini, tentu saja masih terdapat kelemahan dan kekurangan dalam penyajian tulisan ini. Untuk itu, koreksi dan masukan sangat kami harapkan, guna penyempurnaan Modul ini. Akhirnya dalam kesempatan ini, kami menyampaikan ucapan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah turut serta membantu dalam memberikan kontribusi pemikiran, perhatian dan bantuannya terhadap penyelesaian serta penyusunan Modul ini.

Tanjungpinang, Mei 2020

PENULIS

DAFTAR ISI

JUDUL

KATA PENGANTAR i

DAFTAR ISI ii

BAB I PENDAHULUAN

- A. ISTILAH DAN PENGERTIAN HUKUM KONTRAK 1
- B. TEMPAT PENGATURAN HUKUM KONTRAK 4
- C. SISTEM PENGATURAN HUKUM KONTRAK 9
- D. SUMBER HUKUM KONTRAK 11

BAB II KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

- A. ISTILAH DAN PENGERTIAN MEMORANDUM OF UNDERSTANDING 26
- B. TEMPAT PENGATURAN MEMORANDUM OF UNDERSTANDING 27
- C. KEDUDUKAN MEMORANDUM OF UNDERSTANDING SEBELUM ADANYA PERJANJIAN 29
- D. AKIBAT HUKUM TERHADAP ADANYA WANPRESTASI DALAM SUATU MEMORANDUM OF UNDERSTANDING 31
- E. TUJUAN DIBUATNYA MEMORANDUM OF UNDERSTANDING 32
- F. BENTUK DAN STRUKTUR MEMORANDUM OF UNDERSTANDING 34

BAB III AKTA

- A. PENGERTIAN AKTA 37
- B. MACAM-MACAM AKTA 38
- C. KEBERADAAN, PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM

| | |
|---|----|
| PEMBUATAN AKTA | 42 |
| D. KEBERADAAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA TANAH | 44 |
| E. TINJAUAN UMUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) | 46 |
| CONTOH AKTA JUAL BELI | 50 |
| CONTOH PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA | 57 |
| CONTOH KONTRAK KERJA | 63 |
| DAFTAR PUSTAKA | 68 |

BAB I

KONSEP DAN PENGERTIAN HUKUM KONTRAK

RENCANA PEMBELAJARAN (RP)

Pertemuan

| MATA KULIAH | KODE | SKS | SEMESTER |
|-----------------------------------|---|---------------------|----------|
| Hukum Praktik Perancangan Kontrak | HKM 11014 | 3 | Ganjil |
| Sub Capaian Mata Kuliah | 1. Mampu menjelaskan konsep dan pengertian hukum. 2. Mampu menjelaskan pengaturan hukum kontrak. | | |
| Indikator | 1. Ketetapan dalam menjelaskan konsep dan pengertian hukum kontrak. 2. Ketepatan dalam menjelaskan pengaturan hukum kontrak. | | |
| Metode Pembelajaran | Pendekatan/Model | | |
| | Metode | Ceramah dan Diskusi | |

A. ISTILAH DAN PENGERTIAN HUKUM KONTRAK

Istilah perancangan kontrak berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *contract drafting*. Perancangan adalah proses, cara, atau perbuatan merancang. Kontrak adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yang timbul adalah hak dan kewajiban.

Lawrence M. Friedman mengartikan hukum kontrak adalah: Perangkat hukum yang hanya mengatur aspek tertentu dari pasar dan mengatur jenis perjanjian tertentu." (Lawrence M. Friedman, 2001:196). Lawrence M. Friedman

tidak menjelaskan lebih lanjut aspek tertentu dari pasar dan jenis perjanjian tertentu. Apabila dikaji aspek pasar, tentunya kita akan mengkaji dari berbagai aktivitas bisnis yang hidup dan berkembang dalam sebuah *market*. Di dalam berbagai *market* tersebut maka akan menimbulkan berbagai macam kontrak yang dilakukan oleh para pelaku usaha. Ada pelaku usaha yang mengadakan perjanjian jual beli, sewa-menyewa, beli sewa, *leasing*, dan lain-lain.

Michael D Bayles mengartikan *contract of law* atau hukum kontrak adalah *Might then be taken to be the law pertaining to enforcement of promise or agreement*. (Michael D. Bayles, 1987:143). Artinya, hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan. Pendapat ini mengkaji hukum kontrak dari dimensi pelaksanaan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, namun Michael D. Bayles tidak melihat pada tahap- tahap prakontraktual dan kontraktual. Tahap ini merupakan tahap yang menentukan dalam penyusunan sebuah kontrak. Kontrak yang telah disusun oleh para pihak akan dilaksanakan juga oleh mereka sendiri.

Definisi hukum kontrak yang tercantum dalam Ensiklopedia Indonesia mengkajinya dari aspek ruang lingkup pengaturannya, yaitu persetujuan dan ikatan warga hukum. Tampaknya, definisi ini menyamakan pengertian antara kontrak (perjanjian) dengan persetujuan, padahal antara keduanya adalah berbeda. Kontrak (perjanjian) merupakan salah satu sumber perikatan, sedangkan persetujuan salah satu syarat sahnya kontrak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Menurut pendapat Van Dunne, yang tidak hanya mengkaji kontrak pada tahap kontraktual semata-mata, tetapi juga harus diperhatikan perbuatan sebelumnya. Perbuatan sebelumnya mencakup tahap *praecontractual* dan *post contractual*. *Pra-contractual* merupakan tahap penawaran dan penerimaan, sedangkan *Post Contractual* adalah pelaksanaan perjanjian. Hubungan hukum adalah hubungan yang menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban. Hak merupakan sebuah kenikmatan, sedangkan kewajiban merupakan beban. Dari berbagai definisi di atas, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam hukum kontrak, sebagaimana dikemukakan berikut ini.

1. Adanya Kaidah Hukum

Kaidah dalam hukum kontrak dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum kontrak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum kontrak tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat. Contoh, jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain-lain. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

2. Subjek hukum

Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtsperson*. *Rechtsperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang berutang.

3. Adanya Prestasi

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur.

Prestasi terdiri dari:

- a) memberikan sesuatu;
- b) berbuat sesuatu; dan
- c) tidak berbuat sesuatu.

4. Kata Sepakat

Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata ditentukan empat syarat sah nya perjanjian. Salah satunya kata sepakat (konsensus). Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.

5. Akibat Hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban.

B. TEMPAT PENGATURAN HUKUM KONTRAK

Hukum kontrak diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang terdiri atas 18 bab dan 631 pasal. Dimulai dari Pasal 1233 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata. Masing-masing bab dibagi dalam beberapa bagian. Di dalam NBW Negeri Belanda, tempat pengaturan hukum kontrak dalam Buku IV tentang *van Verbintenissen*, yang dimulai dari Pasal 1269 NBW sampai dengan Pasal 1901 NBW.

Hal-hal yang diatur di dalam Buku III KUH Perdata adalah sebagai berikut.

- 1) Perikatan pada umumnya (Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1312 KUH Perdata), Hal-hal yang diatur dalam Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1312 KUH Perdata, meliputi: sumber perikatan; prestasi; penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan; dan jenis-jenis perikatan.
- 2) Perikatan yang di lahirkan dari perjanjian (Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1351 KUH Perdata), Hal-hal yang diatur dalam bab ini meliputi: ketentuan umum, syarat-syarat sahnya perjanjian; akibat perjanjian, dan penafsiran perjanjian.
- 3) Hapusnya perikatan (Pasal 1381 sampai dengan Pasal 1456 KUH Perdata), Hapusnya perikatan dibedakan menjadi 10 macam, yaitu karena pembayaran; penawaran pembayaran tunai yang diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; pembaruan utang; perjumpaan utang atau kompensasi; percampuran utang; pembebasan utang; musnahnya barang terutang; kebatalan atau pembatalan; berlakunya syarat batal; kedaluwarsa.
- 4) Jual beli (Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata), Hal-hal yang diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata, meliputi: ketentuan umum; kewajiban si penjual; kewajiban si pembeli; hak membeli kembali; jual beli piutang, dan lain-lain hak tak bertubuh.

- 5) Tukar-menukar (Pasal 1541 sampai dengan Pasal 1546 KUH Perdata).
- 6) Sewa menyewa (Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata)
Hal-hal yang diatur dalam ketentuan sewa-menyewa ini meliputi: ketentuan umum; aturan-aturan yang sama berlaku terhadap penyewaan rumah dan penyewaan tanah, aturan khusus yang berlaku bagi sewa rumah dan perabot rumah.
- 7) Persetujuan untuk melakukan pekerjaan (Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 KUH Perdata) Hal-hal yang diatur dalam ketentuan Pasal 1601 sampai dengan Pasal 1617 KUH Perdata, meliputi: ketentuan umum; persetujuan perburuhan pada umumnya; kewajiban majikan; kewajiban buruh; macam-macam cara berakhirnya hubungan kerja yang diterbitkan karena perjanjian; dan pemborongan pekerjaan.
- 8) Persekutuan (Pasal 1618 sampai dengan Pasal 1652 KUH Perdata)
Hal-hal yang diatur dalam ketentuan ini meliputi: ketentuan umum; perikatan antara para sekutu; perikatan para sekutu terhadap pihak ketiga; dan macam-macam cara berakhirnya persekutuan.
- 9) Badan hukum (Pasal 1653 sampai dengan Pasal 1665 KUH Perdata).
- 10) Hibah (Pasal 1666 sampai dengan Pasal 1693 KUH Perdata) Hal-hal yang diatur dalam ketentuan tentang hibah ini, meliputi: ketentuan umum; kecakapan untuk memberikan hibah dan menikmati keuntungan dari suatu hibah; cara menghibahkan sesuatu; penarikan kembali dan penghapusan hibah.

- 11) Penitipan barang (Pasal 1694 sampai dengan Pasal 1739 KUH Perdata) Hal-hal yang diatur dalam penitipan barang, yaitu penitipan barang pada umumnya dan macam penitipan; penitipan barang sejati; sekestarasi dan macamnya.
- 12) Pinjam pakai (Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 KUH Perdata) Yang diatur dalam ketentuan ini meliputi: ketentuan umum; kewajiban orang yang menerima pinjaman; dan kewajiban orang meminjamkan.
- 13) Pinjam-meminjam (Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUH Perdata) Hal-hal yang diatur dalam ketentuan pinjam-meminjam ini meliputi: pengertian pinjam- meminjam; kewajiban orang yang meminjamkan; kewajiban si peminjam; dan meminjam dengan bunga.
- 14) Bunga tetap atau abadi (Pasal 1770 sampai dengan Pasal 1773 KUH Perdata).
- 15) Perjanjian untung-untungan (Pasal 1774 sampai dengan Pasal 1791 KUH Perdata) Hal-hal yang diatur dalam perjanjian untung-untungan ini meliputi: pengertiannya; persetujuan bunga cagak hidup dan akibatnya; perjudian dan pertaruhan.
- 16) Pemberian kuasa (Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUH Perdata) Hal-hal yang diatur dalam pemberian kuasa meliputi: sifat pemberian kuasa, kewajiban penerima kuasa, kewajiban pemberi kuasa, dan macam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa.
- 17) Penanggung utang (Pasal 1820 sampai dengan Pasal 1850 KUH Perdata) Hal-hal yang diatur dalam ketentuan penanggungan utang ini

meliputi: sifat penanggungan, akibat-akibat penanggungan antara si berpiutang dan si penanggung, akibat-akibat penanggungan antara si berpiutang dan si penanggung, dan antara para penanggung sendiri, dan hapusnya penanggungan utang.

18) Perdamaian (Pasal 1851 sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata)

Perjanjian perdamaian ini merupakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bersengketa. Dalam perjanjian itu kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri suatu konflik yang timbul di antara mereka. Perjanjian perdamaian baru dikatakan sah apabila dibuat dalam bentuk tertulis.

Perjanjian jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang, dan perdamaian merupakan perjanjian yang bersifat khusus, yang di dalam berbagai kepustakaan hukum disebut dengan perjanjian nominaat. Perjanjian nominaat adalah perjanjian yang dikenal di dalam KUH Perdata. Di luar KUH Perdata dikenal juga perjanjian lainnya, seperti kontrak *production sharing*, kontrak *joint venture*, kontrak karya, *leasing*, sewa, *franchise*, kontrak rahim, dan lain-lain. Perjanjian jenis ini disebut perjanjian innominaat, yaitu perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam praktik kehidupan masyarakat. Perjanjian innominaat ini belum dikenal pada saat KUH Perdata diundangkan.

C. SISTEM PENGATURAN HUKUM KONTRAK

Sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka (*open system*). Artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a) membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b) mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- c) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dan
- d) menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan (Salim H.S., 1993: 100).

Sejarah perkembangannya, hukum kontrak pada mulanya menganut sistem tertutup. Artinya para pihak terikat pada pengertian yang tercantum dalam undang-undang. Ini disebabkan adanya pengaruh ajaran legisme yang memandang bahwa tidak ada hukum di luar undang-undang. Hal ini dapat dilihat dan dibaca dalam berbagai putusan Hoge Raad dari tahun 1910 sampai dengan tahun 1919. Putusan Hoge Raad yang paling penting adalah putusan HR 1919, tertanggal 31 Januari 1919 tentang penafsiran perbuatan melawan hukum, yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Di dalam

putusan HR 1919 definisi perbuatan melawan hukum, tidak hanya melawan undang-undang, tetapi juga melanggar hak-hak subjektif orang lain, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Menurut HR 1919 yang diartikan dengan perbuatan melawan hukum adalah berbuat atau tidak berbuat yang:

- 1) melanggar hak orang lain, yang dimaksud dengan hak orang lain, bukan semua hak, tetapi hanya hak-hak pribadi, seperti integritas tubuh, kebebasan, kehormatan, dan lain-lain. Termasuk dalam hal ini hak-hak absolut, seperti hak kebendaan, hak atas kekayaan intelektual (HAKI), dan sebagainya;
- 2) bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, kewajiban hukum hanya kewajiban yang dirumuskan dalam aturan undang-undang;
- 3) bertentangan dengan kesusilaan, artinya perbuatan yang dilakukan oleh seseorang itu bertentangan dengan sopan santun yang tidak tertulis yang tumbuh dan berkembang dalam masyarakat;
- 4) bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam masyarakat; Aturan tentang kecermatan terdiri atas dua kelompok, yaitu: aturan-aturan yang mencegah orang lain terjerumus dalam bahaya, dan aturan-aturan yang melarang merugikan orang lain ketika hendak menyelenggarakan kepentingannya sendiri (Nieuwenhuis, 1985:118).

Putusan HR 1919 tidak lagi terikat kepada ajaran legisme, namun telah secara bebas merumuskan pengertian perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dikemukakan di atas. Sejak adanya putusan HR 1919, maka sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka. Kesimpulannya, bahwa sejak tahun 1919 sampai sekarang sistem pengaturan hukum kontrak adalah bersifat terbuka. Hal ini didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dan HR 1919.

D. SUMBER HUKUM KONTRAK

Pada dasarnya sumber hukum kontrak dapat dibedakan menurut sistem hukum yang mengaturnya. Sumber hukum, dapat dilihat dan keluarga hukumnya. Ada keluarga hukum Romawi, *common law*, hukum sosialis, hukum agama, dan hukum tradisional. Di dalam penyajian tentang sumber hukum kontrak ini hanya dibandingkan antara sumber hukum kontrak menurut Eropa Kontinental, terutama KUH Perdata dan *common law*, terutama Amerika. Kedua sumber hukum itu disajikan berikut ini.

1. Sumber Hukum Kontrak dalam *Civil Law*

Pada dasarnya sumber hukum dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu sumber hukum materiil dan sumber hukum formal. Sumber hukum materiil ialah tempat dari mana materi hukum itu diambil. Sumber hukum materiil ini merupakan faktor yang membantu pembentukan hukum, misalnya hubungan sosial, kekuatan politik, situasi sosial ekonomi, tradisi (pandangan

keagamaan dan kesusilaan), hasil penelitian ilmiah, perkembangan internasional, dan keadaan geografis.

Sumber hukum formal merupakan tempat memperoleh kekuatan hukum. Ini berkaitan dengan bentuk atau cara yang menyebabkan peraturan hukum formal itu berlaku. Yang diakui umum sebagai hukum formil ialah undang-undang, perjanjian antarnegara, yurisprudensi, dan kebiasaan. Keempat hukum formal ini juga merupakan sumber hukum kontrak.

Sumber hukum kontrak yang berasal dari undang-undang merupakan sumber hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan DPR. Sumber hukum kontrak yang berasal dari peraturan perundang-undangan, disajikan berikut ini.

a. *Algemene Bepaling van Wetgeving (AB)*

AB merupakan ketentuan-ketentuan Umum Pemerintah Hindia Belanda yang diberlakukan di Indonesia. AB diatur dalam Sib. 1847 Nomor 23, dan diumumkan secara resmi pada tanggal 30 April 1847. AB terdiri atas 37 pasal.

b. KUH Perdata (BW)

KUH Perdata merupakan ketentuan hukum yang berasal dari produk Pemerintah Hindia Belanda, yang diundangkan dengan Maklumat tanggal 30 April 1847, Stb. 1847, Nomor 23, sedangkan di Indonesia diumumkan dalam Stb. 1848. Berlakunya KUH Perdata berdasarkan pada asas konkordansi. Sedangkan ketentuan hukum yang mengatur tentang hukum kontrak diatur dalam Buku III KUH Perdata.

c. KUH Dagang

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktik Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat Undang-undang ini terdiri atas 11 bab dan 53 pasal. Hal-hal yang diatur dalam undang-undang itu meliputi ketentuan umum, asas dan tujuan, perjanjian yang dilarang, kegiatan yang dilarang, posisi dominan, komisi pengawas persaingan usaha, tata cara penanganan perkara, dan sanksi.

d. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi

Di dalam Undang-undang ini ada dua pasal yang mengatur tentang kontrak, yaitu Pasal 1 ayat (5) dan Pasal 22 UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi. Yang diartikan dengan kontrak kerja konstruksi adalah keseluruhan dokumen yang mengatur hubungan hukum antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi (Pasal 1 ayat (5) UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi). Kontrak kerja konstruksi sekurang-kurangnya harus mencakup uraian mengenai:

- 1) para pihak yang memuat secara jelas identitas para pihak;
- 2) rumusan pekerjaan, yang memuat uraian yang jelas dan rinci tentang kerja, nilai pekerjaan, dan batasan waktu pelaksanaan;
- 3) masa pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan, yang memuat tentang jangka waktu pertanggung jawaban dan/atau pemeliharaan yang menjadi tanggung jawab penyedia jasa;

- 4) tenaga ahli, yang memuat ketentuan tentang jumlah, klasifikasi, dan kualifikasi tenaga ahli untuk melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- 5) hak dan kewajiban, yang memuat hak pengunajasa untuk memperoleh hasil pekerjaan konstruksi serta kewajibannya untuk memenuhi ketentuan yang diperjanjikan serta hak penyedia jasa untuk memperoleh informasi dan imbalan jasa serta kewajibannya melaksanakan pekerjaan konstruksi;
- 6) cara pembayaran, yang memuat ketentuan tentang kewajiban pengguna jasa dalam melakukan pembayaran hasil pekerjaan konstruksi;
- 7) cedera janji, yang memuat ketentuan tentang tanggung jawab dalam hal salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan;
- 8) penyelesaian perselisihan, yang memuat ketentuan tentang tata cara penyelesaian perselisihan akibat ketidaksepakatan;
- 9) pemutusan kontrak kerja konstruksi, yang memuat ketentuan tentang pemutusan kontrak kerja konstruksi yang timbul akibat tidak dapat dipenuhinya kewajiban salah satu pihak;
- 10) keadaan memaksa (*force majeure*), memuat ketentuan tentang kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan para pihak, yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak;

- 11)kegagalan bangunan, yang memuat ketentuan tentang kewajiban penyedia jasa dan/atau pengguna jasa atas kegagalan bangunan;
 - 12)perlindungan pekerja, yang memuat tentang kewajiban para pihak dalam pelaksanaan keselamatan dan kesehatan kerja serta jaminan sosial;
 - 13)aspek lingkungan, yang memuat kewajiban para pihak dalam pemenuhan ketentuan tentang lingkungan (Pasal 22 ayat (2) UU Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi).
- e. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Pilihan Penyelesaian Sengketa.
- Undang-undang ini terdiri atas 11 bab dan 82 pasal. Pasal-pasal yang erat kaitannya dengan hukum kontrak adalah Pasal 1 ayat (3) tentang pengertian perjanjian arbitrase, Pasal 2 tentang persyaratan dalam penyelesaian sengketa arbitrase, dan Pasal 7 sampai dengan Pasal 11 tentang syarat arbitrase.
- f. Undang-undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional.
- Undang- undang ini terdiri atas 7 bab dan 22 pasal. Hal-hal yang diatur dalam undang-undang ini adalah ketentuan umum, pembuatan perjanjian Internasional, pengesahan dari perjanjian internasional, pemberlakuan dari perjanjian internasional, penyimpanan dari perjanjian internasional, dan pengakhiran dari perjanjian internasional.

Traktat adalah suatu perjanjian yang dibuat antara dua negara atau lebih dalam bidang keperdataan, khususnya kontrak. Ini terutama, erat kaitannya dengan perjanjian internasional. Contohnya, perjanjian bagi hasil yang dibuat antara pemerintah Indonesia dengan PT Freeport Indonesia Company tentang perjanjian bagi hasil tembaga dan emas.

Yurisprudensi atau putusan pengadilan merupakan produk yudikatif, yang berisi kaidah atau peraturan hukum yang mengikat pihak-pihak yang berperkara, terutama dalam perkara perdata. Contohnya, putusan HR 1919 tentang pengertian perbuatan melawan hukum. Dengan adanya putusan HR 1919, maka pengertian melawan hukum tidak dianut arti luas, tetapi arti sempit. Putusan HR 1919 ini dijadikan pedoman oleh para hakim di Indonesia dalam memutuskan sengketa perbuatan melawan hukum.

2. Sumber Hukum Kontrak Amerika

Dalam hukum kontrak Amerika (*common law*), sumber hukum dibagi menjadi dua kategori, yaitu sumber hukum primer dan sekunder. Sumber hukum primer merupakan sumber hukum yang utama. Para pengacara dan hakim menganggap bahwa sumber primer dianggap sebagai hukum itu sendiri. Sumber hukum primer meliputi keputusan pengadilan (*judicial opinion*), statuta, dan peraturan lainnya. Sumber hukum sekunder merupakan sumber hukum yang kedua. Sumber hukum sekunder ini mempunyai pengaruh dalam pengadilan, karena pengadilan dapat mengacu pada sumber

hukum sekunder tersebut. Sumber hukum sekunder ini terdiri dari *restatement* dan *legal comentary*.

Berdasarkan sumber tersebut, maka sumber hukum kontrak yang berlaku di Amerika Serikat dibedakan menjadi empat macam, yaitu *judicial opinion*, *statutory law*; *the restatement*, dan *legal comentary* (Charles L. Knapp and Nathan M. Crystal, 1993: 4). Keempat sumber hukum itu dijelaskan berikut ini.

a. *Judicial Opinion* (Keputusan Hakim)

Judicial opinion atau disebut juga dengan *judge made law* atau *judicial decision* merupakan sumber primer hukum kontrak. *Judicial opinion* merupakan pernyataan atau pendapat, atau putusan para hakim di dalam memutuskan perkara atau kasus, apakah itu kasus perdata maupun kasus pidana. Putusanputusan hakim ini akan diikuti oleh para hakim, terutama terhadap kasus yang sama dan ada kemiripannya dengan kasus yang sedang terjadi.

Seperti kita ketahui bahwa sistem pengadilan Amerika dalam pembuatan keputusan, biasanya dinyatakan sebagai *stare decisis*, ketaatan terhadap keputusan yang telah lewat atau disebut *precedents*. Preseden adalah keputusan yang terdahulu yang fakta-fakta cukup mirip dengan kasus sub judice-yang berada di bawah keputusan pengadilan (udjudication) tersebut bahwa pengadilan merasa berkewajiban untuk mengikutinya dan membuat suatu keputusan yang sama.

b. *Statutory Law* (Hukum Perundang-undangan)

Sumber lain dari hukum kontrak adalah bersumber dari *statutory of law* (hukum perundang-undangan). Sumber hukum ini melengkapi hukum kebiasaan (*common law*). *Statutory of law* merupakan sumber hukum yang tertulis. Menurut sejarahnya, hukum kontrak dibangun dalam sistem Anglo-Amerika adalah didasarkan pada *common law*, *common law* ini lebih tinggi kedudukannya dari *statutory of law*.

Peraturan perundang-undangan tertulis (*statutory of law*), yang ada hubungan dengan hukum kontrak adalah sebagai berikut.

1) Undang-Undang Penggelapan

Undang-undang penggelapan ini dibuat pertama kali di Inggris dan kemudian diberlakukan pada setiap negara bagian di Amerika Serikat. Undang-undang ini mempersyaratkan bahwa kontrak yang dibuat harus dalam bentuk tulisan agar dapat dilaksanakan oleh pengadilan. Undang-undang penggelapan itu sendiri telah dibebani oleh keputusan pengadilan yang lebih banyak kualitas hukum kebiasaannya daripada undang-undang modem.

2) *Uniform Commercial Code*

Uniform commercial code merupakan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang berlaku secara umum di Amerika Serikat. Undang-undang ini tidak mengatur dan memuat semua transaksi dagang, tetapi juga mengatur tentang biaya, terjadinya gangguan,

ketidakmenentuan yang disebabkan oleh perbedaan antarnegara-negara dalam lingkup hukum komersial.

3) *Uniform State Laws/NCCUSL*

Uniform state laws/NCCUSL merupakan hukum yang berlaku umum di bawah pimpinan New York, sejumlah negara-negara bagian menyelenggarakan Konferensi Nasional Komisiner tentang Hukum Negara yang berlaku Umum (*Uniform State Laws/NCCUSL*). Walaupun tidak mempunyai kekuatan untuk membuat hukum, NCCUSL, membuat rancangan hukum dan merekomendasikan pembuat undang-undang negara dengan seri "undang-undang yang berlaku umum", memberlakukan berbagai ketentuan dagang, seperti instrumen-instrumen yang dapat dinegoisasikan dan peraturan-peraturan standar.

4) *Uniform Sales Acts*

Uniform sales acts merupakan undang-undang penjualan yang berlaku umum. Undang-undang ini diadopsi secara luas dan dibentuk secara besar-besaran dari ketentuan yang dapat diterapkan oleh mereka secara alami. Undang-undang ini hanya mengatur tentang tata cara menjual barang, seperti bagian-bagian hak milik dan harta kekayaan, dan lain-lain.

Pada tahun 1940 terhadap *Uniform Sale Act* dan *The Uniform Commercial Code* telah diadakan pembaruan. Yang menjadi arsitek

dari pembaruan kedua undang-undang itu adalah Profesor Karl Llewellyn dan ia juga perancang utama dari Pasal 2 tentang Perdagangan. Menanggapi pengaruhnya, kitab undang-undang tersebut mewakili suatu upaya tertentu untuk memberikan hukum agar dapat diterapkan pada transaksi perdagangan yang lebih cocok dengan praktik bisnis, jadi diharapkan berguna dalam bisnis. Walaupun penerimaan kedua undang-undang itu oleh negara-negara bagian agak lambat, namun seluruh atau sebagian dari UCC telah diadopsi dan sekarang ditegakkan di negara Amerika Serikat.

c. *Restatements*

Sumber hukum sekunder adalah *restatements*. *Restatements* merupakan hasil rumusan ulang tentang hukum. Rumusan ini dilakukan karena timbulnya ketidakpastian dan kurangnya keseragaman dalam hukum dagang (*commercial law*). *Restatement* tersebut menyerupai undang-undang, meliputi *black letter*, pernyataan-pernyataan dari "aturan umum" (atau kasus itu menyetujui konflik dengan aturan yang lebih baik).

Restatements ini dilakukan oleh Institut Hukum Amerika (*American Law Institute/ALI*). Lembaga ini dibentuk pada tahun 1923. Proyek awal yang dijalankan oleh organisasi ini adalah:

- 1) melakukan persiapan dan penyebarluasan terhadap apa yang diakui menjadi suatu ringkasan yang akurat dan otoritatif;

2) melakukan ringkasan terhadap aturan hukum kebiasaan (*common law*) dalam berbagai macam bidang, termasuk kontrak, masalah kerugian dan harta kekayaan.

Restatement yang diterima dan digunakan oleh pengacara dan hakim/pengadilan, seperti *restatement* tentang kontrak, terutama diadopsi oleh ALI pada tahun 1932 dan diterbitkan secara gradual dalam bentuk rancangan, sekitar beberapa tahun yang lalu. Lagi pula banyak sekali pasal yang didukung dengan beberapa komentar dan ilustrasi. Tidak satu pun dari *restatement* ALI mengutamakan penegakan hukum seperti perlakuan terhadap undang-undang atau keputusan pengadilan secara individu.

Walaupun itu merupakan sumber sekunder, *restatement* tersebut dalam kenyataannya dibuktikan dengan pendekatan yang benar-benar persuasif, tidak jarang pengadilan akan membenarkan keputusannya, dengan memberikan kutipan-kutipan sederhana (mungkin dengan menyetujui adanya diskusi) tentang aturan *restatement* pada poin-poin yang diberikan.

Dengan mengetahui bahwa hukum kontrak telah mengalami perkembangan secara substansial sejak tahun 1932, tahun 1962 ALI mulai mempersiapkan terjemahan dari *restatement* yang direvisi. Akhirnya melakukan adopsi pada tahun 1979. *Restatements* (kedua)

dari kontrak mewujudkan perubahan secara filosofi dari *restatement* yang aslinya.

Restatement pertama cenderung untuk menekankan penyamarataan dan prediksi terhadap biaya atau ongkos yang beraneka ragam dan fleksibel sedangkan *restatement* kedua, lebih banyak memberikan komentar yang mendukung catatan editorial. *Restatement kedua* untuk menjawab beberapa kesulitan dari *restatement* pertama yang dipersiapkan untuk mengabaikan dan menyarankan suatu kendali bagi keleluasaan keputusan pengadilan. Sebagaimana kami lihat, *restatement* (kedua) juga mencerminkan suatu derajat yang tinggi, yang memberikan pengaruh terhadap Kitab UndangUndang Hukum Dagang (UCC).

Secara keseluruhan bahan-bahan ini memberikan referensi terhadap *restatement pertama* atau *kedua*. *Restatement* kedua mengatur tentang kontrak. Sedangkan *Restatement* ALI mengatur lainnya, seperti tentang peragenan, harta kekayaan, atau kerugian.

d. *Legal Commentary* (Komentar Hukum)

commentary merupakan sumber hukum sekunder. *Legal commentary* dianalogkan dengan doktrin dalam hukum Kontinental. Karena *commentary of law* merupakan pendapat atau ajaran-ajaran dari para pakar tentang hukum kontrak. Pada dasarnya yang banyak dikomentari oleh para pakar hukum kontrak adalah tentang *restatement*

kontrak. *Restatement* kontrak telah file mempunyai dampak yang kuat dalam membentuk pandangan pengadilan tentang apa yang sepatutnya dilakukan *common law* dan kontrak.

Restatement tentang kontrak cukup mempunyai pengaruh terhadap hukum. Akan tetapi, selama bertahun-tahun telah bennacam artikel dipublikasikan, buku-buku, dan beraneka ragam risalah telah dicurahkan untuk menganalisis, mengevaluasi, dan mempersatukan badan-badan yang luas tentang kasus-kasus kontrak yang telah diakumulasi dalam keputusan yang dilaporkan oleh pengadilan Amerika. Pengarang-pengarang dari pekerjaan ini menghendaki klarifikasi hukum, untuk tujuan penyelesaian permasalahan yang tidak dapat diselesaikan, serta dalam beberapa kasus dibahas secara serius dan seringkali efektif bagi kesempatan hukum. Sejumlah penjelasan telah memberikan pengaruh dalam membentuk bagian-bagian dan hukum kebiasaan kontrak.

Latihan Soal:

1. Jelaskan pengertian hukum kontrak menurut beberapa orang ahli hukum?
2. Jelaskan hal-hal yang diatur di dalam Buku III KUH Perdata?
3. Jelaskan sejarah system pengaturan hukum kontrak?
4. Jelaskan sumber hukum kontrak dalam *Civil Law*?
5. Jelaskan sumber hukum kontrak Amerika?

Kesimpulan:

1. Perancangan kontrak berasal dari Bahasa Inggris, yaitu *contract drafting*. Perancangan adalah proses, cara, atau perbuatan merancang. Kontrak adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum yang timbul adalah hak dan kewajiban.
2. Hukum kontrak diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang terdiri atas 18 bab dan 631 pasal. Dimulai dari Pasal 1233 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1864 KUH Perdata. Masing-masing bab dibagi dalam beberapa bagian. Di dalam NBW Negeri Belanda, tempat pengaturan hukum kontrak dalam Buku IV tentang *van Verbintenissen*, yang dimulai dari Pasal 1269 NBW sampai dengan Pasal 1901 NBW.
3. Sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka (*open system*). Artinya bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan

perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang.

4. Sumber hukum kontrak dapat dibedakan menurut sistem hukum yang mengaturnya. Sumber hukum, dapat dilihat dan keluarga hukumnya. Ada keluarga hukum Romawi, *common law*, hukum sosialis, hukum agama, dan hukum tradisional. Di dalam penyajian tentang sumber hukum kontrak ini hanya dibandingkan antara sumber hukum kontrak menurut Eropa Kontinental, terutama KUH Perdata dan *common law*, terutama Amerika.

BAB II
MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

RENCANA PEMBELAJARAN (RP)

Pertemuan

| MATA KULIAH | KODE | SKS | SEMESTER |
|--|--|---------------------|----------|
| Hukum Praktik Perancangan Kontrak | HKM 11014 | 3 | Ganjil |
| Sub Capaian Mata Kuliah | 1. Mampu menjelaskan tentang MOU. 2. Mampu membuat MOU. | | |
| Indikator | 1. Ketepatan dalam menjelaskan MOU. 2. Ketepatan dalam membuat MOU. | | |
| Metode Pembelajaran | Pendekatan/Model | | |
| | Metode | Ceramah dan Diskusi | |

A. ISTILAH DAN PENGERTIAN MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

Istilah *Memorandum of Understanding* berasal dari dua kata, yaitu *Memorandum* dan *Understanding*. Secara gramatikal *Memorandum of Understanding* diartikan sebagai nota kesepahaman. Pengertian MoU/*Memorandum of Understanding*, maka kita dapat merujuk pada pendapat beberapa ahli berikut ini:

1. Erman Rajagukguk

Menurut Erman Rajagukguk, arti MoU adalah suatu dokumen yang isinya memuat saling pengertian di antara para pihak sebelum perjanjian dibuat.

Isi dari Memorandum of Understanding harus dimasukkan ke dalam kontrak, sehingga ia mempunyai kekuatan mengikat.

2. Munir Fuady

Menurut Munir Fuady, arti MoU adalah perjanjian pendahuluan, dalam arti nantinya akan diikuti dan dijabarkan dalam perjanjian lain yang mengaturnya secara detail, karena itu, memorandum of understanding berisikan hal-hal yang pokok saja. Adapun mengenai aspek lain-lain dari MoU relatif sama dengan perjanjian lainnya.

3. I. Nyoman Sudana, dkk.

Mengartikan *Memorandum of Understanding* sebagai suatu perjanjian pendahuluan, dalam arti akan diikuti perjanjian lainnya. Lebih rinci pengertian *Memorandum of Understanding* adalah nota kesepahaman yang dibuat antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya, baik dalam suatu negara maupun antarnegara untuk melakukan kerjasama dalam berbagai aspek kehidupan kehidupan dan jangka waktunya tertentu.

B. TEMPAT PENGATURAN MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

Di dalam berbagai peraturan perundang-undangan tidak kita temukan ketentuan khusus yang mengatur tentang *Memorandum of Understanding*, namun apabila kita memperhatikan substansi *Memorandum of Understanding*, maka jelaslah bahwa didalamnya berisi kesepakatan para pihak tentang hal-hal yang bersifat umum. Ketentuan yang mengatur tentang kesepakatan telah dituangkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Disamping itu, yang dapat dijadikan

dasar hukum pembuatan *Memorandum of Understanding* adalah Pasal 1338 KUHPerduta.

Secara internasional yang menjadi dasar hukum adanya *Memorandum of Understanding* adalah Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional. Dalam Pasal 1 huruf a Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional telah disebutkan pengertian perjanjian Internasional yaitu:

“Perjanjian dalam bentuk dan nama tertentu, yang diatur dalam hukum internasional yang dibuat secara tertulis serta menimbulkan hak dan kewajiban dibidang hukum public.”

Selanjutnya dalam penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2000 tentang Perjanjian Internasional disebutkan bahwa:

“Perjanjian internasional yang dimaksud dalam Undang-Undang ini adalah setiap perjanjian di bidang hukum public, diatur oleh hukum internasional, dan dibuat oleh pemerintah dengan negara, organisasi internasional, atau subjek hukum internasional lain.”

Bentuk dan nama perjanjian internasional dalam praktiknya cukup beragam, antara lain:

- 1) *Treaty* (perjanjian)
- 2) *Convention* (konvensi, kebiasaan internasional)
- 3) *Agreement* (persetujuan)
- 4) *Memorandum of Understanding* (nota kesepahaman)
- 5) *Protocol* (protocol, surat-surat resmi yang memuat hasil perundingan)
- 6) *Charter* (piagam)
- 7) *Declaration* (pernyataan)

- 8) *Final act* (keputusan final)
- 9) *Arrangement* (persetujuan)
- 10) *Exchange of notes* (pertukaran nota)
- 11) *Agreed minutes* (notulen yang disetujui)
- 12) *Summary records* (catatan ringkas)
- 13) *Process verbal* (berita acara)
- 14) *Modus vivendi*
- 15) *Letter of intent* (surat yang mengungkapkan suatu keinginan)

C. KEDUDUKAN MEMORANDUM OF UNDERSTANDING SEBELUM ADANYA PERJANJIAN

Secara teori *Memorandum of understanding* bukanlah merupakan suatu kontrak karena memang masih merupakan kegiatan pra kontrak. Karena itu, di dalamnya sengaja tidak dimasukkannya unsur “*intention to create legal relation*” oleh pihak yang melakukan tersebut. Pada dasarnya *Memorandum of Understanding* yang dibuat diantara para pihak hanya berisi hal-hal pokok saja, seperti kesepakatan mengenai apa yang menjadi objek perjanjian dan kesepakatan mengenai waktu pengerjaan.

Didalam *Memorandum Of Understanding*, biasanya yang menjadi hak-hak dan kewajiban dari para pihak tidak dicantumkan, artinya pelaksanaan dari *Memorandum Of Understanding* tersebut hanya bermodalkan kepercayaan dari masing-masing pihak, yang mengakibatkan apabila terjadi sengketa dalam proses pelaksanaan dari *Memorandum Of Understanding* ini, pihak yang dirugikan tidak

dapat menuntut pihak yang lain atas dasar wanprestasi, atau dengan kata lain sanksi dari tidak dilaksanakannya kesepakatan tersebut hanya sebatas sanksi moral saja.

Ada beberapa hal yang perlu diteliti untuk menentukan apakah suatu *Memorandum Of Understanding* dapat dikatakan suatu kontrak atau tidak yaitu berdasarkan:

1. Materi/substansi dalam *Memorandum Of Understanding* Materi atau substansi yang diatur dalam pasal-pasal *Memorandum Of Understanding* sangat penting untuk diteliti, karena di dalam Materi atau substansi tersebut dapat diketahui apakah hak dan kewajiban para pihak di dalam *Memorandum Of Understanding* tersebut sudah seimbang apa tidak, artinya didalam *Memorandum Of Understanding* tersebut antara hak-hak dan kewajiban para pihak telah diatur dengan terperinci atau secara detail. Pada prinsipnya didalam *Memorandum Of Understanding* hanya diatur mengenai unsur- unsur pokoknya saja, seperti objek perjanjian dan waktu perjanjian, maka *Memorandum of Understanding* semacam ini berdasarkan asas obligator tidak bisa dikatakan suatu kontrak, karena belum final dalam pembuatannya.
2. Adanya Sanksi, teori Holmes yang menyatakan bahwa tidak ada sanksi moral dalam suatu kontrak, artinya *Memorandum Of Understanding* bukanlah merupakan suatu perjanjian apabila hanya memiliki sanksi moral saja. Oleh karena itu di dalam *memorandum Of Understanding* tersebut haruslah mengatur sanksi hukum yang tegas.

Maksudnya adalah dalam proses pelaksanaan *Memorandum of Understanding* apabila terjadi sengketa atau salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, maka pihak yang dirugikan akan mendapat perlindungan hukum, dan perlindungan hukum tersebut berupa penggantian biaya kerugian atas dasar gugatan wanprestasi terhadap pihak yang tidak melaksanakan prestasinya sesuai yang diperjanjikan.

Dengan demikian *Memorandum of Understanding* yang merupakan Nota Kesepahaman yang dibuat para pihak tentang suatu kesepakatan, haruslah ditindak lanjuti dengan membuat akta otentik yang di buat di hadapan notaris sebagai tindak lanjut dari *Memorandum of Understanding* tersebut agar memiliki kekuatan hukum. Akan tetapi apabila dalam proses pelaksanaannya, *Memorandum of Understanding* tersebut tidak ditindak lanjuti dengan membuat akta otentik yang diperbuat di hadapan notaris, maka daya mengikat dari *Memorandum of Understanding* tersebut, hanya sebatas moral saja.

D. AKIBAT HUKUM TERHADAP ADANYA WANPRESTASI DALAM SUATU MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

Memorandum of understanding akan memiliki kekuatan hukum tetap layaknya suatu perjanjian apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang diatur di dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Peningkaran terhadap memorandum yang telah di sepakati oleh kedua

belah pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan secara hukum dengan dasar gugatan wanprestasi.

Akan tetapi memorandum yang tidak memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur di dalam Pasal 1320 tetapi memenuhi ketentuan yang terdapat di dalam pasal (Pasal 1335, 1337, 1339, dan 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) maka apabila terjadi suatu pengingkaran di dalam memorandum tersebut, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan hukum dengan dasar perbuatan melawan hukum, serta tidak dapat di gugat berdasarkan gugatan wanprestasi.

Dalam hal *Memorandum of Understanding* yang isinya merupakan kesepakatan mengenai pokok-pokok tertentu saja, misalnya berupa objek pekerjaan waktu pelaksanaan saja, tetapi tidak mencakup mengenai hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak (belum bersifat final sebagai perjanjian), maka dengan demikian apabila dalam pelaksanaan memorandum tersebut terjadi sengketa, maka pihak yang dirugikan tidak dapat menuntut secara hukum, dengan kata lain apabila terjadi sengketa, maka sanksi yang ditimbulkan terhadap adanya pengingkaran prestasi tersebut hanyalah sebatas sanksi moral saja, sanksi moral disini dimaksudkan adalah sebatas itikad baik dari pihak yang tidak melakukan prestasinya sesuai dengan yang disepakati.

E. TUJUAN DIBUATNYA MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

Pada prinsipnya, setiap *Memorandum of Understanding* yang dibuat oleh para pihak, tentunya mempunyai tujuan tertentu. Munir Fuady telah

mengemukakan tujuan dan ciri *Memorandum of Understanding*. Tujuan *Memorandum of Understanding* adalah:

1. Untuk menghindari kesulitan pembatalan suatu agreement nantinya, dalam hal prospek bisnisnya belum jelas benar, dalam arti belum bisa dipastikan apakah deal kerja sama tersebut akan ditindaklanjuti, sehingga dibuatlah *Memorandum of Understanding* yang mudah dibatalkan.
2. Penandatanganan kontrak masih lama karena masih dilakukan negosiasi yang cukup lama. Karena itu, daripada tidak ada ikatan apa-apa sebelum ditandatangani kontrak tersebut, dibuatlah *Memorandum of Understanding* yang akan berlaku sementara waktu.
3. Adanya keraguan para pihak dan masih perlu waktu untuk memikirkan dalam hal penandatanganan suatu kontrak, sehingga untuk sementara dibuatlah *Memorandum of Understanding*.
4. *Memorandum of Understanding* dibuat dan ditandatangani oleh pihak eksekutif dari suatu perusahaan, sehingga untuk suatu perjanjian yang lebih rinci harus dirancang dan dinegosiasi khusus oleh staf-staf yang lebih rendah tetapi lebih menguasai secara teknis.

Ciri-ciri *Memorandum of Understanding* menurut Munir Fuady, sebagai berikut:

- a. Isinya ringkas, bahkan sering sekali satu halaman saja.
- b. Berisikan hal yang pokok saja.

- c. Bersifat pendahuluan saja, yang akan diikuti oleh perjanjian lain yang lebih rinci.
- d. Mempunyai jangka waktu, misalnya satu bulan, enam bulan atau setahun. Apabila dalam jangka waktu tersebut tidak ditindaklanjuti dengan suatu perjanjian yang lebih rinci, perjanjian tersebut akan batal, kecuali diperpanjang oleh para pihak.
- e. Biasanya dibuat dalam bentuk perjanjian dibawah tangan.
- f. Biasanya tidak ada kewajiban yang bersifat memaksa kepada para pihak untuk membuat suatu perjanjian yang lebih detail setelah penandatanganan *Memorandum of Understanding*.

F. BENTUK DAN STRUKTUR MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

Bentuk *Memorandum of Understanding* yang dibuat antara para pihak adalah tertulis. Adapun substansi *Memorandum of Understanding* itu telah ditentukan oleh kedua belah pihak. Dalam berbagai literatur tidak kita temukan tentang struktur atau susunan dari sebuah *Memorandum of Understanding*. Sebelum dirumuskan tentang struktur tentang *Memorandum of Understanding*, maka kita harus melihat substansi *Memorandum of Understanding* yang dibuat para pihak.

Dengan demikian *Memorandum of Understanding* merupakan bentuk perjanjian yang dapat dikategorikan sebagai pra kontrak atau perjanjian pendahuluan yang nantinya akan diikuti dan dijabarkan dalam perjanjian lain yang mengaturnya secara detail.

Latihan Soal:

1. Jelaskan pengertian *Memorandum of Understanding* menurut beberapa ahli?
2. Jelaskan tempat pengaturan *Memorandum of Understanding*?
3. Jelaskan ciri-ciri *Memorandum of Understanding*?
4. Jelaskan bentuk dan struktur *Memorandum of Understanding*?
5. Buatlah 1 contoh *Memorandum of Understanding*?

Kesimpulan:

1. Pengertian *Memorandum of Understanding* adalah nota kesepahaman yang dibuat antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya, baik dalam suatu negara maupun antarnegara untuk melakukan kerjasama dalam berbagai aspek kehidupan dan jangka waktunya tertentu.
2. Pengingkaran terhadap memorandum yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan secara hukum dengan dasar gugatan wanprestasi. Akan tetapi memorandum yang tidak memenuhi syarat-syarat seperti yang diatur di dalam Pasal 1320 tetapi memenuhi ketentuan yang terdapat di dalam pasal (Pasal 1335, 1337, 1339, dan 1347 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) maka apabila terjadi suatu pengingkaran di dalam memorandum tersebut, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan hukum dengan dasar perbuatan

melawan hukum, serta tidak dapat di gugat berdasarkan gugatan wanprestasi.

3. Dalam hal *Memorandum of Understanding* yang isinya merupakan kesepakatan mengenai pokok- pokok tertentu saja, misalnya berupa objek pekerjaan waktu pelaksanaan saja, tetapi tidak mencakup mengenai hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak (belum bersifat final sebagai perjanjian), maka dengan demikian apabila dalam pelaksanaan memorandum tersebut terjadi sengketa, maka pihak yang dirugikan tidak dapat menuntut secara hukum, dengan kata lain apabila terjadi sengketa, maka sanksi yang ditimbulkan terhadap adanya pengingkaran prestasi tersebut hanyalah sebatas sanksi moral saja, sanksi moral disini dimaksudkan adalah sebatas itikad baik dari pihak yang tidak melakukan prestasinya sesuai dengan yang disepakati.

BAB III

AKTA

RENCANA PEMBELAJARAN (RP)

Pertemuan

| MATA KULIAH | KODE | SKS | SEMESTER |
|-----------------------------------|--|---|----------|
| Hukum Praktik Perancangan Kontrak | HKM 11014 | 3 | Ganjil |
| Sub Capaian Mata Kuliah | 1. Mampu menjelaskan tentang Akta. 2. Mampu menjelaskan macam-macam Akta. 3. Mampu menjelaskan keberadaan Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta. | | |
| Indikator | 1. Ketepatan dalam menjelaskan tentang Akta. 2. Ketepatan dalam menjelaskan macam-macam Akta 3. Ketepatan dalam menjelaskan keberadaan Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta . | | |
| Metode Pembelajaran | Pendekatan/Model | | |
| | Metode | Bekerjasama dengan Mitra untuk menjadi narasumber dalam menyampaikan materi perkuliahan | |

A. PENGERTIAN AKTA

Akta adalah selembar tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain itu, Akta juga bisa diartikan sebagai surat yang dibuat sedemikian rupa oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang seperti jaksa, hakim, atau notaris sehingga bisa menjadi bukti yang cukup kuat bagi kedua belah

pihak. Dalam Pasal 1867 KUH Perdata, akta dibagi menjadi dua Akta Resmi dan Akta Bawah Tangan.

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Dengan demikian, maka unsur penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu. Syarat penandatanganan akta tersebut dilihat dari Pasal 1874 KUHPerdata dan Pasal 1 Ordonansi No. 29 Tahun 1867 yang memuat ketentuan-ketentuan tentang pembuktian dari tulisan- tulisan dibawah tangan yang dibuat oleh orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka. Secara etimologi menurut S. J. Fachema Andreae, kata “akta” berasal dari bahasa latin “acta” yang berarti “geschrift” atau surat.

B. MACAM-MACAM AKTA

Akta dibuat untuk dijadikan bukti tentang peristiwa penting dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu, akta juga diatur dalam ketentuan pasal 1867 KUH Perdata. Dalam pasal ini pula, akta dibedakan menjadi dua yaitu akta resmi (otentik) dan akta di bawah tangan (*underhand*).

1. Akta Resmi (Otentik)

Akta Resmi adalah akta yang dibuat secara resmi oleh seorang pejabat umum. Akta ini akan menguraikan secara otentik sebuah kejadian yang terjadi

atau kondisi di mana pejabat menyaksikannya secara langsung. Dalam ranah ini, pejabat umum adalah notaris, hakim, juru sita pengadilan, pegawai di kantor pencatatan sipil, dan lain-lain. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sehingga ketika akta tersebut dibawa ke pengadilan sebagai salah satu bukti, hakim tidak dapat menyanggah dan meminta bukti tambahan.

Sebuah akta resmi harus memenuhi syarat-syarat berikut:

- a) Akta harus dibuat ketika disaksikan oleh pejabat umum.
- b) Akta harus dibuat sesuai dengan ketentuan undang-undang.
- c) Pejabat umum yang menyaksikan pembuatan akta, haruslah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut.

2. Akta Bawah Tangan (Underhand)

Akta Bawah Tangan adalah akta yang tidak terlalu mengikat karena hanya dibuat oleh orang-orang yang bersengketa dan biasanya akan ditambahkan dengan tanda tangan saksi sehingga akta menjadi sedikit lebih kuat. Akta Bawah Tangan diatur dalam Pasal 101 Ayat B Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pasal ini secara rinci menyebutkan bahwa “Akta Bawah tangan merupakan surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa hukum yang tertera di dalamnya”. Akta Bawah Tangan memiliki kelemahan dan kelebihan, yaitu:

- Kelemahan: Akta Bawah Tangan akan lemah apabila salah satu pihak tidak mengakui tanda tangannya alias menganggap tanda tangan tersebut adalah palsu.
- Kelebihan: Akta Bawah Tangan lebih mudah dibuat dan tidak memerlukan syarat-syarat khusus dan prosedur yang rumit. Hanya perlu kedua belah pihak yang bersengketa dan seorang saksi sehingga akta tersebut bisa lebih kuat.

| Keterangan | Akta Otentik | Akta Bawah Tangan |
|---------------------|--|---|
| Ciri-Ciri | <ul style="list-style-type: none"> • Bentuk sesuai Undang-undang. • Disaksikan langsung oleh pejabat umum seperti notaris, hakim, panitera, dsb. • Bersifat mengikat dengan pembuktian yang kuat. • Akta sangat sulit disangkal karena disaksikan oleh pejabat umum resmi. | <ul style="list-style-type: none"> • Bentuk bebas sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. • Dibuat tanpa harus disaksikan oleh pejabat umum. • Bisa disangkal oleh pembuatnya. • Bisa disangkal apa.bila saksi tidak cukup kuat dan salah satu pihak tidak mengakui tanda tangannya. |
| Kekuatan Pembuktian | <ul style="list-style-type: none"> • Kekuatan pembuktian dari akta resmi atau otentik sangat sempurna dan kuat. Hal-hal yang tertulis di akta resmi akan dianggap sebagai kebenaran dan haru diikuti oleh hakim. | <ul style="list-style-type: none"> • Kekuatan pembuktian dari Akta Bawah tangan akan lemah bila salah satu pihak tidak mengakui kebenaran akta tersebut. Oleh karena itu, kekuatan akta otentik sangat bergantung pada niatan kedua belah pihak untuk mengakui akta tersebut di kemudian hari. |

Akta dapat mempunyai fungsi formil (*formalitas causa*), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurna (bukan untuk sahnyanya) suatu perbuatan hukum haruslah dibuat suatu akta. Disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum. Sebagai contoh dari suatu perbuatan hukum yang

harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil ialah Pasal 1610 KUHPerdara tentang perjanjian pemborongan, Pasal 1767 KUHPerdara tentang perjanjian utang piutang dengan bunga dan Pasal 1851 KUHPerdara tentang perdamaian. Untuk itu semuanya diisyaratkan adanya akta di bawah tangan, Sedangkan yang diisyaratkan dengan akta otentik antara lain ialah Pasal 1945 KUHPerdara tentang melakukan sumpah oleh orang lain.

Adapun fungsi terpenting dari akta adalah sebagai alat bukti dan kekuatan pembuktian daripada akta dapat dibedakan sebagai berikut:

a) Kekuatan pembuktian lahir.

Yang dimaksud dengan kekuatan pembuktian lahir ialah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir apa yang tampak pada lahirnya, Yaitu bahwa surat yang tampaknya (dari lahir) seperti akta dianggap mempunyai kekuatan seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

b) Kekuatan pembuktian formil.

Kekuatan pembuktian formil itu menyangkut pertanyaan, benarkah bahwa ada pernyataan? Jadi kekuatan pembuktian formil ini didasarkan atas benar tidaknya ada pernyataan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu, Kekuatan pembuktian formil ini memberi kepastian tentang peristiwa bahwa Pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

c) Kekuatan pembuktian materiil.

Kekuatan pembuktian materiil ini menyangkut pertanyaan: benarkah isi pernyataan di dalam akta itu? Jadi kekuatan pembuktian materiil ini memberi kepastian tentang materi suatu akta; memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta.

C. KEBERADAAN, PERAN NOTARIS DAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA

Notaris merupakan salah satu profesi hukum di Indonesia. Profesi hukum merupakan profesi yang eksis untuk melayani anggota masyarakat ketika masyarakat berhadapan langsung dengan suatu otoritas kekuasaan. Selain itu, profesi hukum merupakan salah satu profesi yang menuntut pemenuhan nilai moral dan pengembangannya. Profesi hukum dalam hal ini Notaris biasanya dihadapkan pada berbagai masalah, dimana masyarakat yang memiliki masalah akan datang ke hadapan Notaris untuk memecahkan masalah yang dihadapinya, dengan harapan Notaris akan membantu memberikan solusi atas masalahnya tersebut.

Notaris berkewajiban memberikan penyuluhan hukum mengenai permasalahan yang disodorkan kepadanya sekaligus menjadi penunjuk jalan yang benar ke arah tercapainya kepuasan kliennya dalam membuat akta, jadi notaris disini harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan yang dihadapi oleh kliennya. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam melakukan perbuatan hukum. Dimana dalam melakukan perbuatan

hukum masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Notaris berperan penting yaitu dalam kaitannya dengan pembuktian kepastian hak dan kewajiban hukum seseorang dalam kehidupan bermasyarakat. Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat lebih bersifat preventif yakni bersifat mencegah terjadinya permasalahan hukum, dengan cara menerbitkan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan apabila terjadi sengketa atas hak dan kewajiban terkait. Selain itu, pentingnya peranan Notaris juga dapat dilihat pada kapasitasnya dalam memberikan *legal advice* dan melakukan suatu verifikasi terhadap sebuah perjanjian, apakah suatu perjanjian tersebut telah dibuat dengan memenuhi syarat dan tidak merugikan para pihak atau malah perjanjian itu dibuat dengan tidak memenuhi syarat dan dapat merugikan pihak lain dikemudian harinya.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tentang kewenangan seorang Notaris yaitu:

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menentukan “akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”. Akta otentik yang dimaksud adalah akta otentik sesuai dengan rumusan Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata): “suatu akta otentik ialah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat.” Akta notaris sendiri dapat dibedakan menjadi 2 yaitu:

- 1) Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris atau yang dinamakan akta *relaas* atau akta pejabat (*ambtelijke akten*).
- 2) Akta yang dibuat di hadapan (*ten overstaan*) Notaris atau yang dinamakan akta *partij*.

D. KEBERADAAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA TANAH

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa Belanda *kadaster*) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Pengertian lebih tegas, *cadastre* berarti alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga untuk continues recording dari hak atas tanah. Hal ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah itu adalah merupakan rekaman data fisik dan data yuridis yang dibuat dalam

bentuk peta dan daftar bidang-bidang tanah tertentu, yang dilaksanakan secara objektif dan itikad baik oleh pelaksana administrasi negara.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Badan pertanahan Nasional yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dan tidak memihak dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.

Dalam Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah tersebut. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran, sehingga dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum merupakan sebuah profesi yang membutuhkan perangkat peraturan yang tegas dan jelas dalam melaksanakan tugasnya. Perangkat peraturan

yang tegas dan jelas tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Meskipun telah disediakan perangkat peraturan yang jelas, dalam pelaksanaannya banyak terjadi persoalan-persoalan yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti sering dijumpai banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak melaksanakan pembuatan akta dihadapannya, artinya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak pernah membacakan atau menjelaskan isi dari akta yang dibuatnya bahkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut kerap tidak menyaksikan penandatanganan akta oleh para pihak yang berkepentingan.

Hal-hal tersebut tentu saja merugikan dan tidak dibenarkan, karena bisa saja akta tersebut ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berhak. Padahal akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti telah terjadinya perbuatan hukum dan merupakan dasar bagi pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Serta banyak lagi bentuk-bentuk pelanggaran dan permasalahan yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menyelenggaraan tugasnya. Hal ini tentu saja berakibat terhadap kinerja dan profesionalisme Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan dalam konteks yang lebih luas akan menghambat tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

E. TINJAUAN UMUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang undangan yaitu:

- a) Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.
- c) Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.
- d) Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum baru ada pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, namun dalam Undang-undang ini maupun Undang-undang lain tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu. Sejalan dengan Boedi

Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya tersebut dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari keempat peraturan perundang undangan yang memuat pengertian PPAT di atas, terdapat persamaan yaitu bahwa PPAT sebagai pejabat umum dan berwenang membuat akta yang berkaitan dengan tanah, sedangkan perbedaannya adalah:

- 1) Pada Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996, akta yang dibuat oleh PPAT dirinci secara tegas, yaitu akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.
- 2) Pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta yang dibuat PPAT tidak dirinci secara tegas, hanya dirumuskan akta-akta tanah.
- 3) Pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, akta dibuat untuk perbuatan hukum tertentu, dan objek perbuatan hukumnya mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Latihan Soal:

1. Jelaskan pengertian Akta?
2. Jelaskan macam-macam Akta?
3. Jelaskan keberadaan notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta?

Kesimpulan:

Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Dengan demikian, maka unsur penting untuk suatu akta ialah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu. Syarat penandatanganan akta tersebut dilihat dari Pasal 1874 KUH Perdata dan Pasal 1 Ordonansi No. 29 Tahun 1867 yang memuat ketentuan-ketentuan tentang pembuktian dari tulisan- tulisan dibawah tangan yang dibuat oleh orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka. Dengan tersedianya akta notaris yang sudah disetujui oleh notaris yang berwenang membuat kegiatan atau kesepakatan yang dilakukan menjadi lebih sah dan diakui di mata hukum sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

(NAMA PPAT)

DAERAH KERJA : KOTA TANJUNGPINANG KEPULAUAN RIAU
SK. MENDAGRI DAN OTONOMI DAERAH

Nomor :

Tanggal

Alamat Kantor

AKTA JUAL BELI

Nomor : /

Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Kamis, tanggal () bulan tahun (), ----- hadir dihadapan saya **(Nama PPAT)**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional (B.P.N), tanggal Nomor :, diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Tanjungpinang, dan berkantor di Jalan, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

I. Nyonya , lahir di , pada tanggal () bulan tahun (), Warga Negara Indonesia, pekerjaan : , bertempat tinggal di Kota Tanjungpinang, pada Jalan , Rukun Tetangga , Rukun Warga , Kelurahan , Kecamatan . -

- Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) : -----.
- menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum menurut akta ini, dengan persetujuan dari/bertindak bersama-sama dengan Suaminya yang juga turut menandatangani akta ini dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini. -----
- Selaku **PENJUAL**, yang selanjutnya disebut : **PIHAK PERTAMA**. -----

II. Nyonya _____, lahir di _____, pada tanggal (_____) bulan _____ tahun _____ (_____), Warga Negara Indonesia, pekerjaan : _____, bertempat tinggal di Kota Tanjungpinang, pada Jalan _____, Rukun Tetangga _____, Rukun Warga _____, Kelurahan _____, Kecamatan _____ . -----

- Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) : -----
- Selaku **PEMBELI**, yang selanjutnya disebut : **PIHAK KEDUA** . -----

Para penghadap dikenal oleh Saya. -----

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

- Hak Milik Nomor : _____ / _____ atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal _____, Nomor : _____, seluas _____ m² (_____ meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : _____ dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : -----

- terletak di : -----
- Provinsi : ; -----
- Kota : ; -----
- Kecamatan : ; -----
- Kelurahan : ; -----
- Jalan : ; -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

Segala sesuatu yang berdiri diatas tanah tersebut, yang menurut sifat, tujuan/peruntukan, kebiasaan dan peraturan hukum (undang-undang) dianggap sebagai benda tetap (benda tak bergerak). -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga **Rp.** -----
(). -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: --

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut diatas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- **Pasal 3** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini. -----

----- **Pasal 4** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- **Pasal 5** -----

- a. Pihak Pertama dengan ini mengoperkan segala hak yang dipunyainya atas fasilitas-fasilitas, berupa Listrik dan Air Leiding, yang terdapat dalam bangunan tersebut, sehingga Pihak Kedua dapat meneruskan memakai dan menjadi pelanggan baru atas fasilitas-fasilitas dimaksud diatas. ----

- b. Pihak Pertama memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk membalik nama fasilitas-fasilitas tersebut keatas nama Pihak Kedua pada Instansi yang berwenang. -----
- c. Pihak Kedua telah mengetahui letak, batas, peruntukan dan status tanah dari objek jual beli ini, dan Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan Pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut. ----

----- **Pasal 6** -----

Para pihak menerangkan bahwa hal-hal yang diuraikan dalam akta ini adalah benar. Apabila dikemudian hari ternyata hal-hal yang diuraikan didalam akta ini tidak benar, maka segala akibat hukum yang ditimbulkannya menjadi tanggung jawab dan resiko para pihak, yaitu Pihak Penjual dan Pembeli. -----

----- **Pasal 7** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri di Tanjungpinang. -----

----- **Pasal 8** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini : -----

- **Tuan** _____, lahir di _____, pada tanggal (_____) bulan _____ tahun (_____), Warga Negara

Indonesia, pekerjaan : _____, bertempat tinggal yang sama dengan Isterinya seperti yang disebut pada awal akta ini. -----

- Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) : -----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan diatas dan menyetujui jual beli dalam akta ini. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Nona....., lahir di _____, pada tanggal (.....) bulan tahun (.....), Warga Negara Indonesia, Karyawan PPAT/Notaris, bertempat tinggal di Kota Tanjungpinang, pada Jalan _____, Rukun Tetangga, Rukun Warga, Kelurahan, Kecamatan..... -----

- Pemegang Nomor Induk Kependudukan : -----

2. Nyonya, lahir di _____, pada tanggal () bulan tahun (.....), Warga Negara Indonesia, Karyawan PPAT/Notaris, bertempat tinggal di Kota Tanjungpinang, pada Jalan _____, Rukun Tetangga, Rukun Warga, Kelurahan, Kecamatan ---

- Pemegang Nomor Induk Kependudukan : -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1

(satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor
Pertanahan Kota Tanjungpinang, -----
untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam
akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

ttd

()

()

Persetujuan Suami

ttd

()

Saksi

Saksi

(Nn.)

(Ny.)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

(Nama PPAT)

PERJANJIAN SEWA MENYEWA

Nomor :

Pada hari ini, pukul WIB (),, tanggal ... () bulan
..... tahun (), -----
menghadap kepada saya,, **Notaris di Tanjung Pinang,**
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan
pada bagian akhir akta ini : -----

1. Nona, lahir di, pada tanggal ... () bulan
..... tahun(), Warga Negara Indonesia,,
bertempat tinggal di Kota pada Jalan, Rukun
Tetangga, Rukun Warga, Kelurahan, Kecamatan, ---
- Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) :-----
- menurut keterangannya hingga saat ini belum pernah melangsungkan
perkawinan yang sah menurut peraturan perundang-undangan yang
berlaku. -----
- **disebut PIHAK PERTAMA (YANG MENYEWAKAN).** -----

2. Tuan, lahir di, pada tanggal () bulan
..... tahun (), Warga Negara Indonesia,,
bertempat tinggal di Kota, pada Jalan, Rukun Tetangga
....., Rukun Warga, Kelurahan, Kecamatan ---
- Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) : -----
- **selanjutnya disebut PIHAK KEDUA (PENYEWA).** -----

Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris. -----

Para penghadap pihak Pertama yang bertindak sebagaimana tersebut diatas
selanjutnya disebut juga yang menyewakan, menerangkan bahwa ia telah
menyewakan kepada Pihak Kedua yang bertindak sebagaimana tersebut

diatas selanjutnya disebut juga penyewa yang menerangkan telah menyewa dari yang menyewakan yaitu : -----

- Sebuah bangunan rumah tempat tinggal, yang letak di Jalandengan fasilitas sebagai berikut : -----
- listrik dari PLN (Perusahaan Listrik Negara) ; -----
- diatas sebidang tanah di maksud dalam **Sertifikat Hak Milik Nomor** :/....., terletak di : -----
- Propinsi ----- :; -----
- K o t a ----- :; -----
- Kecamatan -----: ; -----
- Desa/Kelurahan ----- : ; -----
- seluasm² (meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal () bulan tahun (), Nomor :
....., tercantum atas nama -----
- demikian menurut Sertipikat tertanggal () bulan tahun (), yang dikeluarkan oleh BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang. -----
- Mengenai keadaan rumah tempat tinggal tersebut telah diketahui oleh para pihak sehingga tidak perlu dijelaskan lebih lanjut dalam akta ini ; -----
- Bahwa sewa menyewa tersebut dilakukan dan diterima dengan **harga sewa sebesar Rp. (rupiah) per bulan, untuk masa () tahun.** -----
- Selanjutnya kedua belah pihak menerangkan bahwa sewa menyewa ini dilakukan dan diterima dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

- Perjanjian sewa menyewa ini dilakukan dan diterima untuk **jangka waktu () tahun**, terhitung sejak tanggal () bulan tahun () **sampai dengan tanggal () bulan tahun ()**. -----

----- **Pasal 2** -----

- Uang sewa telah disepakati oleh kedua belah Pihak sebesar **Rp. ,-** (**rupiah**) yang akan dibayar setiap bulannya dan dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA **paling lambat setiap tanggal ()**.

----- **Pasal 3** -----

- Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua apa yang disewakan tersebut adalah benar-benar miliknya. -----
- Sehingga dengan demikian selama perjanjian sewa menyewa ini berlangsung, maka Pihak Kedua akan bebas mempergunakan apa yang disewanya tersebut tanpa gangguan dan rintangan dari pihak lain yang mengaku berhak atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan tersebut. -----
- Bahwa seandainya timbul gangguan dan/atau gugatan dari pihak lain yang mengaku berhak atau turut mempunyai hak atas apa yang disewakan tersebut semuanya adalah atas tanggungan Pihak Pertama. -----

----- **Pasal 4** -----

- Pihak Kedua harus merawat apa yang disewanya tersebut dengan sebaik-baiknya dan mempergunakan sesuai menurut sifatnya yaitu sebagai tempat tinggal dan tidak dibenarkan untuk dijadikan tempat menyimpan bahan-bahan yang mudah menimbulkan kerusakan pada bangunan rumah tersebut dan juga tidak dibenarkan untuk kegiatan yang bertentangan dengan moral, etika, serta usaha yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah setempat. -----

----- **Pasal 5** -----

- Selama perjanjian sewa menyewa ini berlangsung Pihak Kedua tidak diperbolehkan untuk mengoper/mengalihkan hak sewanya baik sebahagian maupun keseluruhannya kepada pihak lain, tanpa persetujuan dari Pihak Pertama. -----

----- **Pasal 6** -----

- Semua biaya-biaya yang berkenaan dengan rekening listrik, air ledeng dan serta biaya-biaya perbaikan kecil-kecilan seperti mencat mengapur selama perjanjian ini berlangsung ditanggung dan dibayar sepenuhnya oleh Pihak Kedua akan tetapi khusus untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas bangunan rumah tersebut ditanggung dan dibayar sepenuhnya oleh Pihak Pertama.-----

----- **Pasal 7** -----

- Pihak Kedua harus bertanggung jawab selama perjanjian ini berjalan atas kerusakan-kerusakan yang timbul akibat kelalaian Pihak Kedua atau orang-orang yang menjadi tanggungan Pihak Kedua kecuali kerusakan-kerusakan yang disebabkan oleh bencana alam diantaranya gempa bumi, banjir dan bencana lainnya. -----
- Jika kerusakan yang terjadi pada bangunan tersebut diatas bukan disebabkan oleh kelalaian/kesalahan Pihak Kedua, maka Pihak Pertama wajib untuk membangun/memperbaiki kembali bangunan tersebut secepat mungkin sehingga Pihak Kedua dapat selekasnya memakai bangunan tersebut kembali dan jangka waktu sewa menyewa sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 1 diatas otomatis diperpanjang dengan waktu yang sesuai dengan yang dibutuhkan untuk perbaikan tersebut. -----

----- **Pasal 8** -----

- Perjanjian ini tidak berakhir, jika salah satu pihak meninggal dunia atau disebabkan dijual/dipindahkannya hak atas bangunan tersebut kepada pihak lain sebelum berakhirnya perjanjian sewa menyewa ini akan tetapi pengganti yang berhak atau ahli waris pihak yang meninggal dunia harus mematuhi syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian yang ditetapkan dalam perjanjian ini. –

----- **Pasal 9** -----

- Perjanjian ini dapat diperpanjang untuk waktu dan harga sewa yang akan ditetapkan oleh kedua belah pihak dengan ketentuan 3 (tiga) bulan sebelumnya harus saling memberikan kehendaknya tersebut. -----

----- **Pasal 10** -----

- Jika perjanjian ini berakhir sebagaimana yang ditetapkan dalam pasal 1 diatas dan tidak diperpanjang lagi, menurut pasal 9 diatas, maka Pihak Kedua harus mengosongkan dan menyerahkan bangunan berikut fasilitas-fasilitas lainnya sebagaimana diuraikan pada bagian premusse akta ini secara keseluruhan dalam keadaan pemeliharaan yang baik selambat-lambatnya satu minggu setelah jatuh tempo dan bilamana Pihak Kedua tidak menyerahkan bangunan tersebut sebagaimana mestinya, maka Pihak Pertama berhak untuk mengambil sendiri bangunan tersebut dari Pihak Kedua dan jika perlu dengan meminta bantuan dari Pihak yang berwajib. -----

----- **Pasal 11** -----

- Pihak-pihak mengenai perjanjian ini dengan segala akibatnya yang timbul memilih tempat domisili hukum yang tetap dan seumumnya yaitu Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Tanjung Pinang. -----

----- **DEMIKIAN AKTA INI** -----

Dibuat sebagai minuta dan dilangsungkan di Tanjung Pinang, Jalan, pada pukul, hari, tanggal, bulan dan tahun seperti tersebut pada bagian awal akta ini, dengan dihadiri oleh : -----

1. Nona, lahir di, pada tanggal () bulan tahun (), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota, pada Jalan, Rukun Tetangga, Rukun Warga, Kelurahan, Kecamatan -----

- Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK)..... -----

2. Tuan, lahir di, pada tanggal () bulan tahun (), Warga Negara Indonesia, bertempat

tinggal di Kota, pada Jalan, Rukun Tetangga,
Rukun Warga, Kelurahan, Kecamatan ---
- Pemegang Nomor Induk Kependudukan (NIK) : ---

- keduanya karyawan kantor notaris, sebagai saksi-saksi. -----

Setelah saya, Notaris, membacakan akta ini kepada para penghadap dan para saksi, maka segera para penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini. -----

Dibuat dengan tambahan, gantian ataupun coretan. -----

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna. -----

Diberikan sebagai SALINAN yang sama bunyinya. -----

Notaris di Tanjung Pinang:

(NAMA NOTARIS)

(KOP PERUSAHAAN)

SURAT KONTRAK KERJA

Nomor:.....

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :

Alamat :

Jabatan :

Dalam hal ini bertindak selaku atas nama Restoran, yang beralamat diKotadan selanjutnya disebut sebagai Pihak Pertama.

Nama :

Jenis kelamin :

Tempat & tanggal lahir :

Agama :

Pendidikan terakhir :

Alamat :

No. HP & e-mail :

Status perkawinan :

Dalam hal ini bertindak atas nama diri sendiri, dan selanjutnya disebut sebagai Pihak Kedua.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Pihak. Para Pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian kerja dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1

RUANG LINGKUP

1. Pihak Pertama dengan ini menyatakan menerima Pihak Kedua sebagai karyawan di Restoran..... yang beralamat di Jl.....Kota....., sesuai dengan spesialisasi yang dimiliki.
2. Pihak Kedua sebagai Waiters/ Kasir/ Asisten Koki di restoran Pihak Pertama.

PASAL 2

HAK DAN KEWAJIBAN

1. Pihak Pertama.
 - a. Hak Pihak Pertama.
 - 1) Mengawasi Pihak Kedua dalam melakukan tugasnya sebagai Waiters/ Kasir/ Asisten Koki di restoran Pihak Pertama.
 - 2) Memberikan teguran dan sanksi bila Pihak Kedua tidak menjalankan aturan dan ketentuan yang berlaku di restoran yang telah ditetapkan oleh Direktur Pelayanan & HC.
 - 3) Meminta Pihak Kedua agar mematuhi dan taat pada etika restoran dan etika lainnya yang bersifat umum.
 - 4) Mengawasi pelaksanaan tugas serta mewajibkan Pihak Kedua melakukan absensi pada hari kerja yang ditentukan.
 - 5) Mewajibkan Pihak Kedua untuk hadir pada evaluasi mingguan untuk memberikan masukan yang positif dalam rangka kemajuan restoran.
 - b. Kewajiban Pihak Pertama.
 - 1) Memberikan imbalan atau jasa kepada Pihak Kedua sebagai tenaga Waiters/ Kasir/ Asisten Koki sebesar Rp.1.000.000,- (*Satu Juta Rupiah*) setiap bulannya.
 - 2) Memberikan perlindungan hukum sepanjang Pihak Kedua melaksanakan tugas dengan baik.
2. Pihak Kedua.

a. Hak Pihak Kedua.

- 1) Mendapatkan imbalan atau jasa kepada Pihak Kedua sebagai tenaga Waiters/ Kasir/ Asisten Koki sebesar Rp.1.000.000,- setiap bulannya.
- 2) Mendapatkan perlindungan hukum sepanjang melaksanakan tugas dengan baik.
- 3) Mendapatkan Tunjangan Hari Raya (THR) sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan Restoran..... setelah Pihak Kedua bekerja 1 tahun dan dinyatakan sebagai Karyawan Tetap.
- 4) Mendapatkan cuti tahunan sebanyak 12 hari kerja setelah Pihak Kedua bekerja 1 tahun dan dinyatakan sebagai Karyawan Tetap.

b. Kewajiban Pihak Kedua

- 1) Melaksanakan aktifitas dengan baik dan benar.
- 2) Menjalankan aturan dan ketentuan yang berlaku di restoran yang telah ditetapkan oleh Direktur Pelayanan & Departemen SDM.
- 3) Mematuhi dan taat pada etika restoran serta etika lainnya yang bersifat umum.
- 4) Melaksanakan tugas dengan baik serta melakukan absensi pada hari kerja yang ditentukan.
- 5) Menghadiri evaluasi mingguan untuk memberikan masukan yang positif dalam rangka kemajuan restoran.

PASAL 4

PEMUTUSAN PERJANJIAN KERJA

1. Pemutusan perjanjian kerja dapat dilakukan bila:
2. Apabila salah satu pihak ingin memutuskan perjanjian kerja sebelum berakhir waktu perjanjian, maka pihak yang akan memutuskan perjanjian kerja wajib memberitahukan secara tertulis 1 bulan sebelumnya dan berkewajiban bagi pihak yang memutuskan untuk menyampaikan alasan yang rasional dan berupaya seminimal mungkin tidak merugikan pihak lainnya

3. Apabila Pihak Kedua memutuskan hubungan kerja dengan alasan yang tidak rasional, maka Pihak Kedua akan dikenakan sanksi sesuai dengan kebijakan CEO Restoran.....

PASAL 5

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

1. Apabila terdapat permasalahan atau perselisihan dalam perjanjian ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah untuk memperoleh kata sepakat.
2. Dalam hal terjadi perselisihan pendapat dan permasalahan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah atau kata sepakat, maka para pihak atau pihak yang merasa dirugikan dapat meminta bantuan pihak ketiga untuk bertindak sebagai penengah
3. Apabila perselisihan masih tidak dapat diselesaikan para pihak sepakat maka akan diselesaikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PASAL 6

LAIN-LAIN

1. Segala peraturan dan atau ketentuan baik yang telah ditetapkan oleh CEO maupun komite Restoran merupakan kesatuan dan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kerja ini, walaupun tidak dilampirkan
2. Hal-hal mengenai perubahan ketentuan atau yang belum, atau yang tidak ditentukan dalam perjanjian kerja ini akan diatur kemudian atas persetujuan para pihak dalam suatu amandemen dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian kerja ini

PASAL 7

PENUTUP

Perjanjian kerja ini dibuat rangkap 2 dengan dibubuhi materai dan masing-masing rangkap mempunyai kekuatan hukum yang sama setelah ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua pada hari dan tanggal yang telah disebutkan.

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA

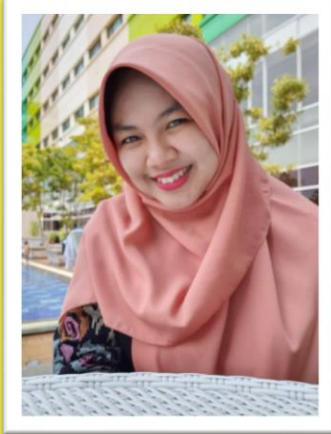
.....

.....

Daftar Pustaka

Buku-Buku

- AK, Syahmin. 2011. *Hukum Kontrak Internasional*, Rajawali Pers, Jakarta
- Amalia, Nanda, Ramziati, Tri Widya Kurniasari. 2015. *Modul Praktik Kemahiran Hukum, Perancangan Kontrak*, Unimal Press, Aceh.
- H.S, Salim. 2017. *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* , Sinar Grafika, Jakarta
- _____, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Miru, Ahmadi. 2013. *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta
- Pamungkasih. Rini. 2009. *101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*, Gradien Mediatama, Yogyakarta.
- Rani, Marnia. 2017. *Buku Ajar Perancangan Kontrak*, UMRAH Press, Tanjungpinang.



LIA NURAINI, S.H., M.H.

Menyelesaikan S1 di Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara pada Tahun 2012 dan S2 di Pasca Sarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Sumatera Utara pada Tahun 2014. Saat ini adalah Dosen di Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Maritim Raja Ali Haji, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau. Mulai aktif mengajar di Program Studi Ilmu Hukum sejak Tahun 2019.