



ASPEK HUKUM
Pertemuan ke – 2 (Online)
Universitas Esa Unggul
Magister Manajemen

Disusun oleh:
Arselan Ruslan S.H., LL.M

Topik:

- I. **Hukum Perdata**
- II. **Hukum Perikatan**

HUKUM PERDATA

1. Istilah dan Pengertian Hukum Perdata

Hukum Perdata meliputi semua hukum privat materiil, yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan.

Perkataan perdata juga lazimnya dipakai sebagai lawan dari pidana. Secara sederhana, hukum pidana dapat diartikan sebagai hukum publik yang mengatur hubungan dengan Negara, sedangkan hukum perdata merupakan hukum privat yang mengatur kepentingan antar individu dengan individu.

Hukum perdata mencakup hukum dagang. Kaitannya hukum dagang merupakan lex spesialis dari hukum perdata. Sehingga berlaku asas yang telah kita bahas sebelumnya yaitu lex specialis derogate legi generalis (undang-undang / peraturan yang bersifat khusus mengesampingkan undang-undang / peraturan yang bersifat umum).

2. Sumber Hukum Perdata

Burgerlijk Wetboek – Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**BW**”). BW merupakan peraturan perundangan kodifikasi warisan dari zaman penjajahan

Belanda (VOC). BW tetap dianggap sebagai undang – undang sebab BW tidak pernah dicabut dari kedudukannya sebagai undang – undang. Meskipun demikian, BW bukan lagi dianggap suatu kodifikasi undang – undang hukum perdata yang bulat dan utuh seperti keadaan semula saat diundangkan. Beberapa bagian daripadanya sudah tidak berlaku lagi, baik karena ada suatu peraturan perundang – undangan yang baru dalam kaitannya dengan perdata, maupun karena disingkirkan oleh putusan hakim yang merupakan yurisprudensi karena dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan masyarakat yang sudah sangat jauh berubah dibandingkan dengan keadaan masyarakat pada saat BW dibuat pertama kali.

Sebagai contoh, pengaturan mengenai perkawinan (pada bagian tentang orang) dan mengenai hukum tanah (pada bagian tentang benda) di dalam BW sudah tidak berlaku lagi sejak Pemerintah Indonesia mengundangkan UU No. 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan dan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok – Pokok Agraria. Karena kedua undang – undang tersebut merupakan “*lex specialist*”.

3. Burgelijk Wetboek - BW

(a) Buku I: Tentang Orang (*Van Personen*)

Memuat hukum tentang diri seseorang dan hukum keluarga.

(b) Buku II: Tentang Benda (*Van Zaken*)

Memuat hukum perbendaan serta hukum waris.

(c) Buku II: Tentang Perikatan (*Van Verbintenissen*)

Memuat hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak yang tertentu.

(d) Buku IV: Tentang Pembuktian dan Daluwarsa (*Van Bewijs En Verjaring*)

Memuat perihal alat-alat pembuktian dan akibat-akibat lewat waktu terhadap hubungan-hubungan hukum.

4. Tentang Orang

Subyek Hukum: Manusia dan Badan Hukum

Setiap orang diakui sebagai subyek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Berlakunya seseorang sebagai pembawa hak mulai dari saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal, dengan ketentuan bahwa:

- (a) anak yang ada dalam kandungan seorang perempuan dianggap sebagai telah dilahirkan bilamana juga kepentingan si anak menghendaknya; dan
- (b) apabila meninggal sewaktu dilahirkan dianggaplah ia tidak pernah telah ada.

Meskipun menurut hukum tiap orang tiada yang terkecuali dapat memiliki hak-hak, akan tetapi didalam hukum tidak semua orang diperbolehkan bertindak sendiri dalam melaksanakan hak-haknya itu. Berbagai golongan orang yang oleh undang-undang dinyatakan “tidak cakap” atau “kurang cakap” untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Yang dimaksudkan disini adalah orang-orang yang belum dewasa atau masih kurang umur dan orang-orang yang telah ditaruh dibawah pengawasan (curatele) yang selalu harus diwakili oleh orang tuanya walinya atau kuratornya.

5. Tentang Benda

Mengatur tentang Benda dan Hak Kebendaan

Macam-macam Benda:

(a) Benda bergerak

Contoh: mobil, meja, buku, tas, dll.

(b) Benda tidak bergerak

Contoh: tanah dan bangunan.

(c) Benda berwujud

Contoh: segala benda yang dapat dilihat dan diraba oleh tangan.

(d) Benda tidak berwujud

Contoh: Hak Atas Kekayaan Intelektual dan Piutang

Hak Kebendaan (*Bezit*): suatu hak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap tiap orang.

- (a) Hak milik: merupakan hak yang paling sempurna atas suatu benda dan dapat berbuat apa saja atas benda tersebut (menjual, menggadai, memberikan bahkan merusak). Namun demikian, hak milik untuk menikmati dan menguasai suatu benda dengan sebebas-bebasnya tidak diperkenankan bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum.

- (b) Hak Kedudukan Berkuasa: Kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan baik dengan diri sendiri maupun dengan perantara orang lain dan mempertahankannya selaku orang yang memiliki kebendaan itu.

Contoh: ikan di laut, burung di hutan.

- (c) Hak Kebendaan di Atas Benda Orang Lain

Suatu beban yang diletakkan di atas suatu pekarangan untuk keperluan suatu pekarangan lain yang berbatasan.

Hak dimana seseorang mendapatkan hak orang lain sebagai jaminan atas utang yang dibuat orang lain tersebut.

Contoh: Hak Gadai, Hak tanggungan.

Hukum Tanah

Jenis-Jenis Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("**UU Agraria**"):

- (a) Hak Milik:

- (i) Hak turun – menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang. Maksud dari terpenuh yaitu dalam kaitannya tidak adanya batas waktu penguasaan tanahnya dan luas lingkup penggunaannya yang meliputi baik untuk diusahakan ataupun digunakan sebagai tempat membangun sesuatu.
- (ii) Hanya warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal dapat mempunyai hak milik. Apabila orang asing memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan atau warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik tetapi kehilangan status kewarganegaraannya, maka wajib melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu satu tahun.
- (iii) Hak milik dapat beralih karena pewarisan dan dapat juga dipindahkan kepada pemilik lain yang memenuhi syarat.

- (b) Hak Guna Usaha:

- (i) Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
 - (ii) Diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar.
 - (iii) Diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun – 35 tahun. Dapat diperpanjang maksimal 25 tahun. Untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
 - (iv) Yang dapat mempunyai hak guna usaha: warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (c) Hak Guna Bangunan:
- (i) Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan—bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang 20 tahun. Dapat diperbarui untuk jangka waktu 30 tahun.
 - (ii) Yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan: warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (d) Hak Pakai:
- (i) Hak menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasi langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan Pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.
 - (ii) Diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan.
 - (iii) Yang dapat mempunyai hak: warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Selain hak – hak atas tanah tersebut diatas, UU Agraria juga mengatur hak – hak lain yaitu: (i) hak sewa; (ii) hak membukan tanah; (iii) hak memungut hasil hutan; (iv) hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut diatas yang

akan ditetapkan dengan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara.

6. Tentang Perikatan

Perikatan menurut Buku III BW: suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang yang memberi hak pada yang satu untuk menuntun barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Perikatan terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perikatan karena Undang – Undang dan perikatan yang muncul karena perjanjian.

Penjelasan lebih lanjut mengenai hukum perikatan akan dibahas lebih lanjut pada sesi tersendiri pada mata kuliah aspek hukum ini.

7. Tentang Pembuktian dan Daluwarsa

Alat bukti adalah segala sesuatu yang menurut undang – undang dapat digunakan untuk membuktikan sesuatu.

Bukti adalah sesuatu untuk meyakinkan akan kebenaran suatu dalil atau peristiwa; keterangan nyata.

Pembuktian adalah suatu proses, cara, perbuatan untuk membuktikan.

Alat bukti acara perdata:

(a) Bukti Surat

Alat bukti surat diklasifikasikan sebagai berikut: (i) akta otentik; (ii) akta bawah tangan; dan (iii) akta sepihak atau pengakuan sepihak. Meskipun ketiga jenis alat bukti itu sama – sama berada dan digolongkan dalam satu rumpun, namun kekuatan pembuktian yang melekat pada masing – masing akta tidak sama, tetapi berbeda antara yang satu dengan lainnya. Nilai pembuktian akta otentik adalah sempurna dan mengikat.

Akta Otentik adalah akta atau perjanjian yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum pemerintah atau notaris yang berwenang membuat akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang. Contoh: akta jual beli yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau Camat.

Akta bawah tangan adalah suatu akta atau perjanjian yang dibuat oleh 2 (dua) pihak atau lebih secara sendiri tanpa campur tangan pejabat yang berwenang. Contoh: segala macam akta atau perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan langsung ditandatangani oleh para pihak.

Sedangkan akta pengakuan sepihak merupakan suatu akta atau pernyataan yang dibuat oleh 1 (satu) orang mengenai pengakuan atau pernyataan tentang suatu hal dan yang ditandatangani sendiri. Contoh: akta pengakuan utang atau penyerahan barang.

(b) Bukti Saksi

Nilai pembuktian tidak sempurna dan tidak mengikat. Dimana untuk bukti saksi hakim tidak wajib terikat untuk menerima atau menolak kebenarannya. Dengan demikian hakim bebas sepenuhnya menerima atau menolak kebenarannya sesuai dengan prinsip – prinsip hukum pembuktian.

Prinsip pembuktian dengan saksi adalah seorang saksi bukan saksi. Jika alat bukti yang diajukan terdiri dari saksi, maka paling sedikit dua orang saksi yang memenuhi syarat formil dan materiil. Namun demikian, satu orang saksi dapat diterima apabila ditambah dengan satu alat bukti yang lain.

(c) Persangkaan

Persangkaan adalah kesimpulan yang ditarik oleh undang – undang atau oleh hakim dari suatu hal atau tindakan yang diketahui, kepada hal atau tindakan lainnya yang belum diketahui. Persangkaan terdiri dari persangkaan berdasar ketentuan khusus undang – undang berkenaan atau berhubungan dengan perbuatan tertentu atau peristiwa; dan persangkaan berdasarkan kenyataan atau fakta yang bersumber dari fakta yang terbukti dalam persidangan oleh hakim.

(d) Pengakuan

Pengakuan merupakan suatu alat bukti yang bersifat mutlak. Para pihak dan hakim terikat untuk menerima kebenarannya. Oleh karena itu, hakim mesti menggunakannya sebagai dasar penyelesaian dalam pengambilan keputusan.

Alat bukti saksi mampu berdiri sendiri tanpa tambahan atau bantuan alat bukti lain. Yang mana berarti pada dirinya sudah tercapai batas minimal pembuktian tanpa didukung alat bukti lain.

(e) Sumpah

Sumpah adalah keterangan atau pernyataan yang dikuatkan atas nama Tuhan. Tujuannya adalah agar pembuat sumpah menyatakan yang sebenar – benarnya. Sumpah terdiri atas 2 (dua), yaitu:

- (i) Sumpah Menentukan (*Decesoir Eed*).

Yaitu sumpah yang oleh pihak satu (penggugat atau tergugat) diperintahkan kepada pihak yang lain untuk menggantungkan pemutusan perkara atas pengucapan atau pengangkatan sumpah.

- (ii) Sumpah Tambahan (*Aanvullende Eed*).

Hakim karena jabatannya dapat memerintahkan salah satu pihak yang berperkara mengangkat sumpah supaya dengan sumpah itu dapat diputuskan perkara itu.

Sumpah diikrarkan dengan lisan dan diucapkan di muka hakim dalam persidangan serta dihadapan pihak lawan.

Daluwarsa

Semua tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena lewat waktu dengan lewatnya 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukan suatu alas hak, dan terhadaptnya tidak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.

HUKUM PERIKATAN

1. Definisi.

Perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) diantara dua orang dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya itu berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Perikatan menurut Buku III BW (Subekti S.H): suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

2. Istilah. Dalam praktek istilah perjanjian, perikatan dan kontrak tidak dibedakan. Dalam teori di Indonesia kita hanya membedakan antara perjanjian dan perikatan.

3. Sumber Perikatan.

Perikatan mempunyai arti lebih luas dari perkataan “Perjanjian”, sebab dalam BW diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian.

- (a) Perikatan karena perjanjian; dan
- (b) Perikatan karena undang-undang.

4. Perbedaan Perikatan dan Perjanjian

- (a) Perikatan: hubungan hukum, sifat abstrak dan belum tentu perjanjian
- (b) Perjanjian: perbuatan hukum, sifat kongkrit dan sudah pasti perikatan

5. Contoh Perikatan Karena Undang – Undang

Perikatan yang lahir karena undang – undang dapat dibagi lagi atas (i) perikatan yang lahir karena undang – undang saja; dan (ii) yang lahir dari undang – undang karena suatu perbuatan.

Yang dimaksud dengan perikatan – perikatan yang lahir karena undang – undang saja ialah perikatan – perikatan yang timbul oleh hubungan kekeluargaan. Sedangkan perikatan – perikatan yang lahir dari undang – undang karena suatu perbuatan yang diperbolehkan adalah pertama timbul jika seorang melakukan suatu “pembayaran yang tidak diwajibkan”. Perbuatan yang demikian menerbitkan suatu perikatan yaitu memberikan hak kepada orang yang telah membayar itu untuk menuntut kembali apa yang telah dibayarkan dan meletakkan kewajiban di pihak lain untuk mengembalikan pembayaran tersebut.

Contoh perikatan karena undang – undang: hubungan antara orang tua dan anak, perwalian, pembayaran tidak terhutang, pemilik binatang dan pemilik gedung. Anak memiliki perikatan perdata dengan orang tuanya sejak ia dilahirkan dan Pemilik binatang berkewajiban atas tindakan hewa peliharaannya.

6. Contoh Perikatan Karena Perjanjian

Contoh Perjanjian: (2 pihak) Perjanjian Jual Beli, Perjanjian Sewa Menyewa, Perjanjian Sewa Beli, Perjanjian Pinjam Meminjam Uang, Perjanjian Kerja dan Perjanjian Hibah (1 Pihak).

7. Definisi Perjanjian

Pasal 1313 BW: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan nama satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Perjanjian juga didefinisikan sebagai persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih dalam bentuk tertulis atau lisan, masing – masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.

8. Prinsip Dalam Perjanjian

- (a) Kebebasan Berkontrak. Kebebasan untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian.

Kebebasan untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian adalah bukan suatu kebebasan yang tanpa batas. Kebebasan yang dimaksud tetap harus memperhatikan syarat – syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dijelaskan dibawah.

- (b) Pacta Sunt Servanda

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

- (c) Tidak dapat ditarik lagi selain dengan sepakat kedua belah pihak.

Artinya disini adalah, perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan – alasan yang oleh undang – undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

- (d) Berlaku hanya antara pihak-pihak yang membuatnya.

Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak – pihak ketiga; tak dapat pihak – pihak ketiga mendapat manfaat karenanya.

9. Syarat Sahnya Perjanjian (1320)

Untuk syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

10. Sifat Syarat Sah Perjanjian

- (a) Kesepakatan dan Kecakapan Bertindak bersifat subyektif yang mana dalam hal tidak terpenuhinya syarat tersebut memberikan konsekuensi dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan tidak secara otomatis membatalkan suatu perjanjian dan hanya terjadi jika salah satu pihak berkehendak.

Contoh: Seorang anak kecil melakukan jual – beli di suatu toko klontong. Secara hukum, telah terjadi suatu perjanjian jual beli dimana anak tersebut memperoleh suatu barang dan berkewajiban melakukan pembayaran kepada pemilik toko klontong. Anak kecil tersebut tidak memenuhi syarat kecakapan (masih dibawah umur). Namun demikian sepanjang tidak ada keberatan dari pemilik toko klontong, jual – beli yang dilakukan oleh anak kecil dan pemilik toko klontong tetap terlaksana dan sah.

- (b) Adanya Obyek Perjanjian dan Kausa Yang Halal bersifat obyektif yang mana dalam hal tidak terpenuhinya syarat tersebut memberikan konsekuensi perjanjian tersebut batal demi hukum. Kausa Yang Halal disini bukan “halal” sebagaimana dimaksud dalam islam, tetapi sesuatu yang halal adalah tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Contoh: Apabila suatu perjanjian dibuat terkait dengan jual beli narkoba (tanpa izin) atau perjanjian kerjasama terkait perjudian, maka meskipun ketiga syarat terkait sepakat, kecakapan dan hal tertentu (obyek) telah terpenuhi, perjanjian – perjanjian tersebut adalah batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada dari kaca mata hukum. Oleh karenanya perjanjian – perjanjian yang dibuat berisikan sesuatu bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan.

11. Kesepakatan

Perjanjian tidak dapat didasarkan pada kekhilafan (apa yang tertulis tidak sesuai dengan negosiasi), paksaan dan penipuan (rangkaiannya kebohongan). Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikat diri dan kemauan itu harus dinyatakan. Pernyataan kesepakatan dapat dilakukan secara tegas atau diam – diam. Sebagai contoh jika ada seorang menaiki suatu angkutan umum, secara diam – diam telah terjadi suatu perjanjian yang memunculkan kewajiban pada kedua belah pihak, dimana salah satu menjadi penumpang berkewajiban untuk melakukan pembayaran sesuai dengan tarif yang berlaku dan pihak kondektur berkewajiban mengangkut penumpang tersebut sampai ketempat tujuan.

12. Kecakapan

Orang dianggap tidak cakap dalam hal orang sebagai subyek hukum belum dewasa (dalam perdata kategori dewasa adalah berumur 21 tahun keatas atau telah menikah), dibawah pengampuan dan pailit.

13. Hal Tertentu

Pokok, prestasi dan obyek perjanjian. Suatu perjanjian harus mengenai hal tertentu. Sebagai contoh perjanjian jual – beli, harus dijabarkan secara jelas mengenai jual – beli apa – ada jual beli rumah, jual beli mobil dan sewa menyewa alat.

14. Kausa Halal

Berdasarkan pasal 1337 BW suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

15. Definisi Prestasi

Dalam suatu perjanjian hak dan kewajiban sering disebut juga sebagai “prestasi” dan “kontra prestasi”. Prestasi adalah kewajiban suatu pihak untuk melaksanakan apa yang telah dijanjikan sedangkan kontra prestasi adalah kewajiban pihak lainnya untuk melaksanakan apa yang telah dijanjikan kepada pihak yang pertama. Contoh: dalam jual - beli mobil, prestasi penjual adalah menyerahkan mobil yang akan dijual, sedangkan kontra prestasi dari pembeli adalah membayar harga dari mobil tersebut.

Adapun jenis-jenis prestasi:

- (a) menyerahkan suatu barang;
- (b) melakukan suatu perbuatan; dan
- (c) tidak melakukan suatu perbuatan, contoh suatu perjanjian yang berisikan ketentuan mengenai *non-competition*.

16. Sebab Cidera Janji

- (a) Wanprestasi; dan
- (b) Keadaan memaksa (*force majeure*).

17. Keadaan Wanprestasi (ingkar janji)

- (a) Tidak berprestasi

Tidak berprestasi diartikan sebagai tidak melakukan sama sekali melakukan kewajibannya sesuai yang diperjanjikan;

- (b) Beprestasi tetapi tidak sempurna melaksanakan

Dalam hal ini adalah seseorang sudah melakukan kewajibannya berdasarkan perjanjian tetapi tidak sempurna pelaksanaannya. Contoh, dalam suatu perjanjian sewa, penyewa diwajibkan melakukan pembayaran sekaligus dimuka, tetapi penyewa hanya melakukan pembayaran setengah dari yang diperjanjikan. Dalam hal ini, pembayaran telah dilakukan tetapi tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati.

- (c) Terlambat berprestasi

Dalam hal pada suatu perjanjian terdapat ketentuan pembayaran wajib dilakukan setiap tanggal 10 untuk tiap bulannya, dan pihak yang wajib membayar tersebut melakukan pembayaran pada tanggal 12, maka pihak tersebut meskipun melakukan prestasinya (membayar) tetap dianggap wanprestasi.

- (d) Melakukan hal yang tidak boleh

Dalam hal pada suatu perjanjian kerja terdapat ketentuan dimana pekerja / buruh dilarang melakukan pekerjaan lain di dalam jam kerja perusahaan.

Dalam hukum berlaku suatu asas orang tidak boleh menjadi hakim sendiri. Jadi apabila seorang menghendaki pelaksanaan suatu perjanjian dari seorang lain yang tidak memenuhi kewajibannya harus meminta perantara Pengadilan.

Tuntutan pihak jika pihak lawan wanprestasi:

- (a) pemenuhan perjanjian;
- (b) pemenuhan perjanjian ditambah ganti rugi;
- (c) ganti rugi; dan
- (d) pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian ditambah ganti rugi.

18. Force Majeure (Keadaan Memaksa)

Keadaan memaksa: suatu pihak terhalang dalam mempengaruhi prestasinya karena keadaan yang tidak terduga lebih dulu tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Maka suatu pihak dibebaskan untuk melaksanakan kewajibannya.

19. Syarat Keadaan Memaksa

- (a) Harus ada halangan untuk memenuhi;
- (b) Halangan terjadi tidak karena kesalahan dari suatu pihak; dan
- (c) Tidak disebabkan oleh keadaan yang menjadi risiko dari suatu pihak dan bukan merupakan sesuatu yang dapat diduga sebelumnya.

20. Akibat Keadaan Memaksa

- (a) Suatu pihak tidak dapat meminta pemenuhan prestasi;
- (b) Gugurnya kewajiban untuk mengganti kerugian pihak lawan;
- (c) Tidak perlu meminta pemutusan perjanjian; dan
- (d) Gugurnya kewajiban untuk berprestasi.

21. Hapusnya Perikatan

- (a) Jangka waktu berakhir;
- (b) Dilaksanakan objek perjanjian;
- (c) Kesepakatan dua belah pihak;
- (d) Pemutusan secara sepihak; dan
- (e) Adanya putusan pengadilan.

22. Istilah - Istilah

Berikut istilah – istilah yang sering digunakan dalam suatu perjanjian:

- (a) Perubahan – Amendment.
- (b) Penambahan – Addendum.
- (c) Pembatalan – dikembalikan kepada keadaan semula atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.
- (d) Pengakhiran – efektif sejak diakhiri.

23. Meterai Dalam Perjanjian

Contoh dokumen yang wajib dikenakan bea materai:

- (a) surat perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata;

- (b) akta notaris termasuk salinannya;
- (c) akta – akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah;
- (d) dokumen yang digunakan sebagai alat pembuktian dimuka pengadilan;
- (e) surat yang memuat jumlah uang; dan
- (f) surat berharga.

24. Sanksi Bea Meterai

Sanksi yang dikenakan apabila terjadinya pelanggaran yang mengakibatkan bea meterai kurang bayar:

- (a) Dokumen tersebut dikenakan denda administrasi sebesar 200% dari bea meterai yang tidak atau kurang bayar; dan
- (b) Pemegang dokumen dimaksud harus melunasi bea meterai terutang berikut dendanya dengan cara pemeteraian kemudian.

Pemeteraian kemudian dilakukan pada kantor pos besar.

25. Notariil, Legalisasi dan Waarmerking

Akta Notariil: 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 dan memberikan salinan akta.

Legalisasi: mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Waarmerking: membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.

Daftar Pustaka

1. Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya, Prof Boedi Harsono, penerbit Djambatan, Revisi Cetakan ke – 12, Jakarta 2008.
2. Kamus Hukum, Drs. Sudarsono, S.H., M.Si, penerbit PT Rineka Cipta, Jakarta, 2002.
3. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Terjemahan Prof. R. Subekti S.H. dan R. Tjitrosudibio, penerbit PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2009.
4. Pokok – Pokok Hukum Perdata, Prof. Subekti S.H., penerbit Intermasa, Jakarta, 2001.