

MASALAH KONTRAK DALAM PRAKTEK NOTARIS

(HUKUM KONTRAK)

DEVI KANTINI ROLASWATI

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum UPN “ Veteran “ Jakarta
Jl. RS Fatmawati Pondok Labu Jakarta Selatan , Telp 021 7656971 Ext. 165

Pendahuluan

Kebutuhan masyarakat akan jasa Notaris sebagai pembuat akta semakin meningkat dalam kehidupan sehari-hari, hal ini dikarenakan semakin banyak orang atau badan usaha melakukan perjanjian atau kontrak yang dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk: akta notaris.

oleh karena itu kontrak bisnis menjadi penting sebagai alat pembuktian tertulis dalam menjamin pelaksanaan kontrak bisnis. Dalam hal ini akan dikaji mengenai peranan Notaris dalam pembuatan akta kontrak bisnis, penyebab terdapatnya potensi konflik berkaitan dengan pelaksanaan kontrak bisnis dan pengaturan klausula penyelesaian sengketa dalam akta kontrak bisnis.

Dalam menjalankan usahanya seseorang tidak lagi hanya mengandalkan kepercayaan,

Bahwa peranan Notaris dalam pembuatan suatu akta kontrak bisnis adalah menerjemahkan transaksi bisnis yang hendak dilakukan oleh para pihak dan dapat mengakomodasikan kepentingan pihak-pihak, sehingga memberikan jaminan atau kepastian secara hukum sampai dengan terealisasinya kontrak bisnis secara defenitif.

Hal ini dimaksudkan adalah kehendak pihak-pihak yang dituangkan dalam suatu akta Notaris benar-benar merupakan suatu perwujudan dari suatu akta yang berkekuatan hukum dan dapat untuk dijadikan sebagai bukti bagi pihak ketiga lainnya, dan juga merupakan suatu bukti yang terkuat untuk dijadikan sebagai suatu alat bukti di pengadilan.

Setiap kontrak yang dibuat oleh para pihak selalu ada kemungkinan berpotensi konflik, Perselisihan atau sengketa kadang-kadang tidak dapat dihindari karena adanya kesalahpahaman, pelanggaran peraturan perundang-undangan, ingkar janji, kepentingan yang berlawanan dan atau kerugian pada salah satu pihak.

Di dalam pembuatan suatu kontrak sering muncul konflik antara para pihak yang terkait di dalamnya. Di sinilah peran notaris dalam membuat suatu kontrak itu harus hati-hati dan mengerti keinginan dari para pihak.

MASALAH PENULISAN

Berdasarkan uraian dari latar belakang tersebut di atas, maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini adalah :

" Bagaimana peranan notaris mengatasi sengketa kontrak dalam menjalankan praktek notarisnya".

TUJUAN PENULISAN

1. Untuk melengkapi syarat dari mata kuliah Hukum Kontrak

TINJAUAN PUSTAKA

Para pakar banyak yang memberikan definisi tentang kontrak. Menurut penulis bahwa kontrak adalah kaidah/aturan hukum yang mengatur hubungan hukum antar para pihak berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum untuk melaksanakan suatu prestasi/obyek perjanjian. Pengaturan umum tentang kontrak diatur dalam KUHPerdata buku III.

Asas hukum kontrak :

1. Asas kebebasan berkontrak yaitu asas yang membebaskan para pihak untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan, menentukan bentuknya mau tertulis atau cukup lisan.
2. Asas konsensualisme

Semester II Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya

2. Untuk mengerti kedudukan notaris dalam mengatasi masalah-masalah kontrak bisnis sehingga memberikan kepercayaan posisi bagi masyarakat.

3. *Asas Pacta Sunt Servanda*

4. Asas Itikad baik

5. Asas Kepribadian yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan membuat kontrak hanya untuk kepentingan *person* itu sendiri.

Sumber hukum kontrak dalam *Civil Law* (Indonesia dan sebagian besar Negara Eropa) adalah Undang-undang, Perjanjian antar Negara, Yurisprudensi dan Kebiasaan. Sementara Amerika, Inggris (juga Negeri Persemakmuran) yang menganut system *Common Law* adalah *Judicial Opinion*/Keputusan Hakim, *Statutory Law*/perundang-undangan, *the Restatement* (rumusan ulang tentang hukum dikeluarkan oleh Institut Hukum Amerika/ALI), dan *Legal commentary*.

Syarat lainnya kontrak menurut KUHPerdato adalah :

1. Sepakat : Tanpa paksaan, kekhilafan maupun penipuan,
2. Cakap dalam melakukan perbuatan hukum,
3. Mengenai hal tertentu,
4. Suatu sebab yang halal.

Momentum terjadinya kontrak pada umumnya adalah ketika telah tercapai kata sepakat yang ditandai dengan penandatanganan kontrak sebagai bentuk kesepakatan oleh para pihak.

Fungsi kontrak adalah demi memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Agar mereka tenang dan mengetahui dengan jelas akan hak dan kewajiban mereka. Kontrak menurut penulis ada 2 macam yaitu Kontrak *Nominaat* atau bernama dan *Innominaat* atau tidak bernama. Maksud dari kontrak *Nominaat* adalah bahwa kontrak tersebut telah dikenal dan diatur oleh KUHPerdato sedang *Innominaat* maksudnya adalah bahwa jenis kontrak tersebut belum dikenal dalam KUHPerdato dan pengaturannya diluar KUHPerdato.

Sifat pengaturan buku III ini adalah terbuka (*open*) artinya dimungkinkan dilakukan suatu bentuk perjanjian lain selain yang telah diatur dalam KUHPerdato. Hal ini didasarkan pada asas kebebasan berkontrak sehingga seiring kebutuhan hidup manusia dalam memenuhi kebutuhannya ada saja suatu bentuk kontrak/perjanjian yang belum dikenal oleh KUHPerdato. Kontrak *Nominaat* contohnya adalah tentang jual beli, sewa menyewa, tukar menukar, hibah dll. Sementara itu *Innominaat* adalah *franchise, joint venture, kontrak rahim, leasing, belisewa, production sharing* dll yang akan muncul sesuai perkembangan zaman dan sesuai kebutuhan manusia.

Penyusunan suatu kontrak bisnis meliputi beberapa tahapan sejak persiapan atau perencanaan sampai dengan pelaksanaan isi kontrak. Tahapan-tahapan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Prakontrak
 - a. Negosiasi;
 - b. Memorandum of Understanding (MoU);
 - c. Studi kelayakan;

- d. Negosiasi (lanjutan).
2. Kontrak
 - a. Penulisan naskah awal;
 - b. Perbaiki naskah;
 - c. Penulisan naskah akhir;
 - d. Penandatanganan.
3. Pascakontrak
 - a. Pelaksanaan;
 - b. Penafsiran;
 - c. Penyelesaian sengketa.

Sebelum kontrak disusun atau sebelum transaksi bisnis berlangsung, biasanya terlebih dahulu dilakukan negosiasi awal. Negosiasi merupakan suatu proses upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain. Dalam negosiasi inilah proses tawar-menawar berlangsung.

Tahapan berikutnya pembuatan Memorandum of Understanding (MoU). MoU merupakan pencatatan atau pendokumentasian hasil negosiasi awal tersebut dalam bentuk tertulis. MoU walaupun belum merupakan kontrak, penting sebagai pegangan untuk digunakan lebih lanjut di dalam negosiasi lanjutan atau sebagai dasar untuk melakukan studi kelayakan atau pembuatan kontrak.

Setelah pihak-pihak memperoleh MoU sebagai pegangan atau pedoman sementara, baru dilanjutkan dengan tahapan studi kelayakan (*feasibility study, due diligent*) untuk melihat tingkat kelayakan dan prospek transaksi bisnis tersebut dari berbagai sudut pandang yang diperlukan misalnya ekonomi, keuangan, pemasaran, teknik, lingkungan, sosial budaya dan hukum.

Hasil studi kelayakan ini diperlukan dalam menilai apakah perlu atau tidaknya melanjutkan transaksi atau negosiasi lanjutan. apabila diperlukan, akan diadakan negosiasi lanjutan dan hasilnya dituangkan dalam kontrak.

Dalam penulisan naskah kontrak di samping diperlukan kejelian dalam menangkap berbagai keinginan pihak-pihak juga memahami aspek hukum, dan bahasa kontrak. Penulisan kontrak perlu mempergunakan bahasa yang baik dan benar dengan berpegang pada aturan tata bahasa yang berlaku. Dalam penggunaan bahasa, baik bahasa Indonesia maupun bahasa asing harus tepat, singkat, jelas dan sistematis.

Walaupun tidak ditentukan suatu format baku di dalam perundang-undangan, dalam praktek biasanya penulisan kontrak bisnis mengikuti suatu pola umum yang merupakan anatomi dari sebuah kontrak, sebagai berikut :

(1) Judul; (2) Pembukaan; (3) Pihak-pihak; (4) Latar belakang kesepakatan (Recital); (5) Isi; (6) Penutupan.

B. PERAN NOTARIS DALAM MASALAH KONTRAK

Ketentuan-ketentuan Umum dalam Hukum Kontrak, yang harus diperhatikan para pihak pada saat terjadinya cidera janji pada kontrak :

a. Somasi

Diatur dalam pasal 1238 KUHPerdata dan 1243 KUHPerdata. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Somasi timbul karena debitur tidak melaksanakan prestasi sesuai yang diperjanjikan.

b. Wanprestasi

Adalah tidak terpenuhinya suatu prestasi oleh salah satu pihak. Dapat dikatakan

wanprestasi jika sebelumnya pihak berhutang telah diberi surat teguran atau somasi sebanyak minimal tiga kali.

Tuntutan atas dasar wanprestasi dapat berupa: meminta pemenuhan prestasi dilakukan, menuntut prestasi dilakukan disertai ganti kerugian, meminta ganti kerugian saja, menuntut pembatalan perjanjian, menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti kerugian.

c. Ganti rugi

Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam pasal 1243 hingga 1252 KUHPerdata. Ganti rugi ini timbul karena salah satu pihak telah wanprestasi atau tidak memenuhi isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Ganti kerugian yang dapat dituntut berupa: kerugian yang telah nyata-nyata diterima, kerugian berupa keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh (ditujukan kepada bunga-bunga).

1. Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal. 15

d. Keadaan memaksa/*force majeure*

Diatur dalam pasal 1244 KUHPerdata dan 1245 KUHPerdata. Ketentuan ini memberikan kelonggaran kepada

debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, ganti kerugian ataupun bunga kepada kreditur oleh karena suatu keadaan yang berada diluar kekuasaanya dalam upayanya melakukan prestasi.

Peranan Notaris dalam pembuatan suatu akta kontrak bisnis adalah menerjemahkan transaksi bisnis yang hendak dilakukan oleh para pihak dan dapat mengakomodasikan kepentingan pihak-pihak, sehingga memberikan jaminan atau kepastian secara hukum sampai dengan terealisasinya kontrak bisnis secara defenitif.

Hal ini dimaksudkan adalah kehendak pihak-pihak yang dituangkan dalam suatu akta Notaris benar-benar merupakan suatu perwujudan dari suatu akta yang berkekuatan hukum dan dapat untuk dijadikan sebagai bukti bagi pihak ketiga lainnya, dan juga merupakan suatu bukti yang terkuat untuk dijadikan sebagai suatu alat bukti di pengadilan.

Setiap kontrak yang dibuat oleh para pihak selalu ada kemungkinan berpotensi konflik, Perselisihan atau sengketa kadang-kadang tidak dapat dihindari karena adanya

kesalahpahaman, pelanggaran peraturan perundang-undangan, ingkar janji, kepentingan yang berlawanan dan atau kerugian pada salah satu pihak.

Sumber konflik yang sering menjadi pemicu timbulnya sengketa adalah:² itikad tidak baik dari salah satu pihak, kekeliruan menafsirkan kalimat-kalimat dalam kontrak, Force Majeure, wanprestasi, masalah moneter, waktu dan masaiah ketentuan denda. Dalam suatu kontrak, ada pasal atau bagian dari pasal yang

2. J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*. Bandung, Alumni. 1999.

Hal 24

mengatur suatu hal tertentu yang bersifat "spesial" berkaitan dengan kemungkinan peristiwa yang tidak dikehendaki oleh para pihak yang terjadi dikemudian hari. Oleh karena itu, perlu diatur klausula penyelesaian sengketa dalam kontrak bisnis.

Cara yang ditempuh oleh para pihak dalam menyelesaikan konflik ini biasanya adalah diselesaikan secara

kekeluargaan (musyawarah), apabila tidak berhasil, masalah dapat diselesaikan melalui prosedur hukum yang berlaku. Baik berupa peradilan (litigasi); dan di luar peradilan (nonlitigasi) atau Alternative Dispute Resolution (ADR).

Peran Notaris dalam pembuatan suatu akta kontrak bisnis benar-benar dapat mengakomodir kepentingan pihak-pihak, disamping itu karena kontrak bisnis itu meliputi berbagai hal sehingga dengan era globalisasi saat ini maka disarankan agar para Notaris untuk tetap menambah ilmu pengetahuan terutama sekali yang berhubungan dengan hukum kontrak bisnis.

Tugas Notaris sebelum pembuatan suatu akta benar-benar mengenal dan memahami maksud dari para pihak, sehingga semua konflik yang akan timbul telah dapat diantisipasi dan semua keinginan para pihak dapat diakomodasi di dalam akta dimaksud, dengan demikian kekuatan keotentikan dari akta Notaris itu tetap terjaga dimanapun dan dalam kondisi apapun.

Para pihak dalam hal penyelesaian sengketa yang mungkin

timbul untuk tetap mengutamakan musyawarah dan mufakat, dan walaupun tidak dapat diselesaikan juga diambil penyelesaian secara nonlitigasi dengan maksud untuk mengurangi biaya dan waktu yang lama dibandingkan dengan penyelesaian secara litigasi (pengadilan).

P E N U T U P

KESIMPULAN

Sudah menjadi prinsip bahwa suatu kontrak atau perjanjian mengikat para pembuatnya dan berlaku sebagai undang-undang. Prinsip tersebut bukan hanya ditegaskan dalam pasal 1338 KUH Perdata.

Perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak sebagaimana tercantum dalam surat kontrak mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang patuh pada kontrak tersebut.

Bagi para pihak yang akan membuat atau mengadakan suatu perjanjian kontrak terlebih dahulu memahami dasar-dasar perjanjian. Peran notaris disinilah sebagai pejabat umum yang membuat akta kontrak berwenang

memberikan masukan dan pengertian kepada para pihak sehingga dapat terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan dan terlaksananya tujuan suatu kontrak.

SARAN

Bagi para pihak minimal membaca dan mengerti akan kontrak yang akan ditanda tangani sehingga jelas akan hak dan kewajiban kedua belah pihak untuk mengikatkan dirinya dalam berkontrak.

Tugas Notaris sebelum pembuatan suatu akta benar-benar mengenal dan memahami maksud dari para pihak, sehingga semua konflik yang akan timbul telah dapat diantisipasi dan semua keinginan para pihak dapat

diakomodasi di dalam akta dimaksud, dengan demikian kekuatan keotentikan dari akta Notaris itu tetap terjaga dimanapun dan dalam kondisi apapun

DAFTAR PUSTAKA

- J.Satrio.*Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*. Bandung. Alumni. 1999
- Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- Subekti, SH dan R.Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. Jakarta. 1986
- Hukum Perjanjian*. Intermedia. Jakarta 5 1979

