

# Hukum Kontrak

**Hj. Siti Ummu Adillah,S.H.,M.Hum.**

Diterbitkan oleh  
UNISSULA PRESS  
ISBN. 978-602-8420-33-4

Perpustakaan Nasional  
Katalog Dalam Terbitan (KDT)

ISBN. 978-602-8420-33-4

Hukum Kontrak

Oleh: Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.

15,5 x 23; ix + 134

---

Diterbitkan oleh  
UNISSULA PRESS Semarang

Design sampul dan tata letak: Sumain

Cetakan Pertama : Maret 2010

Cetakan Kedua : Oktober 2010

---

*All Rights Reserved*  
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

## KATA SAMBUTAN

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan memanjatkan puja dan puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufik dan hidayahNya, alhamdulillah kita tetap dalam keadaan Iman, Islam dan sehat wal'afiat, amin.

Suatu kehormatan tersendiri bagi saya untuk memenuhi permintaan Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum., untuk menyampaikan kata sambutan atas diterbitkan karyanya yang berjudul "Hukum Kontrak".

Buku yang ditulis dengan menjelaskan berbagai hal terkait dengan masalah kontrak memang sangat diperlukan dalam lalu lintas hukum, lebih-lebih di *era global* sekarang ini, setiap perjanjian yang dibuat di antara para pihak harus hati-hati dan cermat, baik menyangkut *redaksional*, maupun isi dan *clausula-clausula* dari perjanjian yang disepakati. Keteledoran menyebabkan besar kemungkinan salah satu pihak menderita kerugian.

Oleh karenanya sangat baik dan bermanfaat buku yang ditulis ini, memberikan wacana tentang kontrak atau perjanjian tertulis yang dilengkapi dengan penjabaran mengenai perkembangan perjanjian dalam praktek, seperti: Perjanjian Pemborongan Bangunan, Perseroan Terbatas, Modal Ventura dan sebagainya.

Saya menyambut baik dan positif atas terbitnya buah tangan ini, semoga buku ini menjadi sangat penting untuk dibaca oleh para mahasiswa hukum dan para praktisi hukum serta khalayak luas untuk menambah bekal pemahaman hukum.

Kepada penulis, saya ucapkan selamat berkarya, semoga buku ini menjadi titik awal (*starting point*) bagi lahirnya karya yang lebih banyak lagi di masa yang akan datang. Akhirnya kepada sidang pembaca yang budiman, saya ucapkan selamat membaca, semoga buku ini berguna dan memberikan manfaat, Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, Akhir Maret 2010

Prof. Dr. H.M. Ali Mansyur,S.H.,Sp.N.,M.Hum

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah sebagai ucapan syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Kuasa dan Maha Kaya dengan ilmu, yang atas karunia dan hidayahNya penulis dapat menyusun Buku Hukum Kontrak (edisi revisi) yang masih sederhana ini. Harapan dari penyusun, semoga buku ini bisa membantu mahasiswa maupun pihak-pihak yang berkepentingan dengan masalah kontrak dalam mempelajari Hukum Kontrak, meskipun sudah cukup banyak buku-buku yang mengkaji materi tersebut.

Buku ini disusun dengan menghimpun, mengkaji dan menelusuri terhadap perkembangan materi Hukum Kontrak di masyarakat, karena sesuai dengan asas kebebasan berkontrak, maka perjanjian-perjanjian yang terjadi di masyarakat terus mengalami perkembangan sesuai dengan kebutuhan dari para pihak yang mengadakan kontrak.

Ucapan terimakasih, penulis haturkan kepada Bapak Soeyono,S.H.,CN., sebagai dosen saya dan sebagai Tim Pengajar Hukum Kontrak pada Fakultas Hukum Unissula, yang mana beliau telah membimbing dan mengijinkan materinya untuk dimuat dalam penulisan buku ini.

Kepada Prof. Dr. H.M. Ali Mansyur,S.H.,Sp.N.,M.Hum. penulis mengucapkan banyak terima kasih yang selama ini banyak mensupport penulis untuk berkarya dan membuat "karya nyata" menurut istilah beliau, yang bisa memberi manfaat untuk umat. Terimakasih karena beliau juga telah berkenan memberikan kata sambutan dalam buku ini, semoga *motivasi* yang beliau berikan tidak berhenti sampai disini, karena bagaimanapun dorongan dari beliau sebagai seorang guru dapat memacu penulis untuk berfikir dan berkarya.

Kepada Mas H. Amin Purnawan,S.H.,Sp.N.,M.Hum., penulis ucapkan terimakasih atas segala bantuan, *motivasi* yang terus-menerus dan tak kenal lelah berikan kepada penulis serta masukan-masukan yang berharga buat penulis hingga tersusunnya tulisan ini, ananda tersayang Ichlasul Amalia dan Intan Noor Hanifa terimakasih atas dukungan dan pengertiannya selama penyusunan dan penyelesaian buku ini.

Ucapan terimakasih penulis ucapkan pula, kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam kesempatan ini, yang telah memberikan bantuan hingga terselesaikannya buku ini. Semoga Allah membalas kebaikan dengan yang lebih baik, *jaḥakumullāh aḥsanal jaḥā*. Kepada Badan Penerbit Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Press, penulis ucapkan terimakasih atas kesediannya menerbitkan buku ini.

Harapan dari penyusun, semoga buku yang sangat sederhana ini dapat bermanfaat dan tidak lupa kritik dan saran demi perbaikan dan kesempurnaan buku ini sangat diharapkan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, Oktober 2010

Penulis

## DAFTAR ISI

Kata Sambutan.....	iii
Kata Pengantar.....	V
Daftar Isi.....	Vii
<b>BAB I      PENGANTAR KONTRAK.....</b>	<b>1</b>
A. Pengertian Perjanjian.....	1
B. Syarat Sahnya Perjanjian.....	2
C. Asas-asas Perjanjian.....	4
D. Unsur-unsur Perjanjian.....	10
E. <i>Subyek</i> Perjanjian.....	12
F. Akibat Perjanjian.....	13
G. Berakhirnya Perjanjian.....	13
H. <i>Wanprestasi</i> (Ingkar Janji).....	14
I. <i>Overmacht</i> (Keadaan Memaksa).....	16
J. <i>Risiko</i> .....	18
<b>BAB II     PERJANJIAN DALAM HUKUM ISLAM.....</b>	<b>20</b>
A. Pengertian Perjanjian Dalam Hukum Islam.....	20
B. Rukun <i>Akad</i> .....	21
C. Syarat-syarat <i>Akad</i> .....	22
D. Kemerdekaan Mengemukakan Syarat Dalam <i>Akad</i>	22
E. Berakhirnya <i>Akad</i> .....	23
<b>BAB III    SURAT DAN AKTA .....</b>	<b>24</b>
A. Pengertian Surat dan Akta.....	24
B. Macam-macam Akta.....	25
C. Kekuatan Pembuktian Akta <i>Autentik</i> .....	28

	D. Meterai Dan Sahnya Surat Perjanjian/ Kontrak.....	29
<b>BAB IV</b>	<b>HUKUM KONTRAK.....</b>	32
	A. Istilah Hukum Kontrak .....	32
	B. Pengertian Kontrak.....	32
	C. Hakekat Suatu Kontrak .....	33
	D. Fungsi Kontrak.....	34
	E. Merancang Dan Menyusun Suatu Kontrak .....	35
<b>BAB V</b>	<b>PERJANJIAN STANDAR.....</b>	45
	A. Pengertian Perjanjian <i>Standard</i> .....	45
	B. Jenis-jenis Perjanjian <i>Standard</i> .....	51
	C. <i>Klausula Eksonerasi</i> .....	54
<b>BAB VI</b>	<b><i>Arbitrase</i> .....</b>	59
	A. Pengertian <i>Arbitrase</i> .....	59
	B. Alasan Memilih <i>Arbitrase</i> Dalam Menyelesaikan Sengketa.....	60
	C. Dasar Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa melalui <i>Arbitrase</i> .....	66
<b>BAB VII</b>	<b>PERKEMBANGAN HUKUM PERJANJIAN DALAM PRAKTEK.....</b>	69
	A. Beberapa Faktor Yang Mempengaruhi Hukum Perjanjian .....	69
	B. Pilihan Hukum dan Pilihan <i>Yurisdiksi</i> .....	71
	C. Keagenan/ <i>Distributor</i> .....	73
	D. <i>Joint Venture Agreement</i> / Perjanjian Kerjasama Ventura .....	74
	E. Perdagangan <i>Komoditi Berjangka</i> .....	79
	F. Pendirian Perseroan Terbatas.....	80

	G. <i>TRIPs</i> .....	82
<b>BAB VIII</b>	<b>JENIS-JENIS PERJANJIAN YANG DIKENAL DI INDONESIA.....</b>	<b>84</b>

A. Perjanjian Riba .....	84
B. Perjanjian <i>Lisensi</i> .....	87
C. <i>Patent</i> .....	88
D. Perjanjian Yang Dilarang Dalam UU No. 5 Tahun 1999 .....	89
E. Perjanjian yang Bersifat <i>Oligopoli</i> .....	90
F. Perjanjian Penetapan Harga .....	91
G. Perjanjian Pembagian Wilayah.....	92
H. Perjanjian Tentang Pemboikotan.....	92
I. Perjanjian <i>Kartel</i> .....	92
J. Perjanjian Pembentukan <i>Trust</i> .....	93
K. Perjanjian <i>Oligopsoni</i> .....	94
L. Perjanjian Tentang <i>Integrasi Vertikal</i> .....	94
M. Perjanjian Tertutup.. .....	94
N. Perjanjian Dengan Pihak Luar Negeri.....	95
<b>BAB VIII HUKUM PEMBORONGAN DAN BANGUNAN (KONSTRUKSI) .....</b>	<b>97</b>
A. Pengertian Perjanjian Pemborongan dan Bangunan ( <i>Konstruksi</i> ) .....	97
B. Prinsip-prinsip Hukum Pemborongan dan <i>Konstruksi</i> .....	100
I. Prinsip Hukum Pemborongan Bangunan dalam KUHPerduta.....	100
1) Prinsip <i>korelasi</i> antara tanggungjawab para pihak dengan kesalahan dan penyediaan bahan bangunan.....	100
2) Prinsip Ketegasan Tanggungjawab Pemborong Jika Bangunan Musnah Karena Cacat Dalam Penyusunan atau	

Faktor Tidak Ditopang Oleh Kesang- gupan Tanah.....	101
--	-----

3) Prinsip Larangan Perubahan Harga Kontrak.....	102
4) Prinsip Kebebasan Pemutusan Kontrak Secara Sepihak oleh Pihak <i>Bowbeer</i> .....	102
5) Prinsip Kontrak yang Melekat dengan pihak pemborong.....	105
6) Prinsip <i>Vicarious Liability</i> .....	106
7) Prinsip <i>Eksistensi</i> Hubungan <i>kontraktual</i> ...	104
8) Prinsip Hak <i>Retensi</i> .....	105
II. Prinsip Hukum Pemborongan Dalam Peraturan Selain KUHPerduta.....	106
1) Prinsip Hukum Pemborongan dalam AV 1941.....	106
2) Prinsip Hukum Pemborongan dalam Peraturan Lainnya.....	106
3) Berbagai Variasi dari Kontrak Konstruksi	107
4) Klasifikasi Kontrak <i>Konstruksi</i> .....	108
5) Tipe-tipe Kontrak <i>Konstruksi</i> .....	110
(a) Tipe Tradisional	110
(b) Tipe Kontrak <i>Turnkey</i>	111
(c) Tipe Kontrak <i>Design and Build</i>	112
(d) Tipe <i>Build Operate Transfer</i> (BOT)	117
(e) Tipe <i>Build Operate Own</i> (BOO)	119
(f) Tipe <i>Build Own Operate Transfer</i> (BOOT)	119
(g) Tipe <i>Build Own Transfer</i> .....	120
(h) Tipe <i>Build and Transfer</i> (BT)	121
(i) Tipe <i>Build Transfer Operate</i> (BTO)	121
(j) Tipe <i>Build Lease Transfer</i> (BLT)	122

(k) Tipe <i>Joint Operation</i> (JO)	123
(l) Tipe <i>Production Sharing</i>	124
(m) Tipe Kontrak Karya	125

**Daftar Pustaka**

130