



## KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN SECARA LISAN

**Juliati Br Ginting**

Fakultas Hukum Universitas Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur, Indonesia  
juliati@gmail.com



### Abstract

*Agreements are activities that are very commonly carried out by the community to carry out activities related to buying and selling, lending and borrowing, work agreements and other business ventures. Agreements can be made orally and can be made in writing. Oral agreements are usually carried out in indigenous peoples for simple legal ties, while written agreements are usually carried out by relatively modern people who are related to businesses whose legal relations are more complex. The problems to be discussed in this study are the binding strength of an agreement made orally. Therefore this paper also aims to determine the extent to which the binding force of the verbal agreement made by the parties. The method used in this research is the normative method, namely focusing research on legal principles and reviewing and examining written regulations. In terms of knowing the binding power of an agreement made orally. So an oral agreement is an agreement that must be carried out by the parties, because in the verbal agreement the elements of an agreement have been fulfilled. With a strong and clear legal basis, it is hoped that the parties will carry out their rights and obligations according to what has been agreed upon, so that no party feels disadvantaged.*

**Keywords:** *Kekuatan Mengikat, Perjanjian Lisan, Masyarakat Adat*

---

✉ Alamat korespondensi:  
Fakultas Hukum Universitas Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur  
E-mail: juliati@gmail.com

## I. PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan suatu kegiatan yang tidak bisa lepas dari kehidupan masyarakat.

Manusia selain sebagai mahluk individu juga disebut sebagai mahluk sosial, manusia sebagai mahluk sosial yaitu mahluk yang dikodratkan sebagai mahluk yang bermasyarakat dan memerlukan manusia lain untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, baik yang bersifat matril maupun bersifat immatril. Dari sekian kegiatan yang dilakukan dalam memenuhi kebutuhan hidup tersebut salah satunya adalah kegiatan berupa berhubungan hukum yaitu suatu hubungan antara individu yang satu dengan individu yang lainnya dalam masyarakat yang diatur dan diberi akibat oleh hukum. Perjanjian merupakan hubungan hukum yang kerap dilakukan dalam pergaulan hidup dalam masyarakat. Melalui perjanjian masyarakat sangat dibantu dalam melakukan segala kegiatan yang berhubungan dengan bisnis. Baik itu jual-beli, pinjam meminjam, perjanjian kerja, dan usaha bisnis lainnya yang membutuhkan perjanjian. Perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu perjanjian secara lisan dan tertulis. Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam pergaulan masyarakat sederhana, serta merta tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja ditoko, dipasar-pasar untuk kebutuhan sehari-hari, adanya tujuan dan kepentingan hidup tersebut terlebih dahulu harus dipertemukan kehendak yang mereka inginkan. Hal ini yang menjadi dasar utama untuk terjadinya suatu perjanjian.

Perjanjian lisan atau kontrak lisan adalah sebuah kontrak yang telah disetujui secara lisan, kontrak ini tidak sama dengan kontrak yang tertulis yang menjabarkan ketentuan-ketentuannya di dalam sebuah dokumen. Pada umumnya kontrak lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan sumber hukum formil dan sekaligus sebagai sumber hukum matril bagi hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Perjanjian diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang hukum Perdata, Buku III, bab II tentang Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian-perjanjian dan bab V sampai sampai dengan bab XVIII yang mengatur asas-asas hukum dan norma-norma hukum perjanjian pada umumnya, serta norma-norma hukum perjanjian yang mempunyai karakteristik khusus yang dikenal dengan istilah perjanjian bernama.

Perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1313 adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk didapatkan adanya suatu perjanjian paling sedikit harus ada dua pihak sebagai subjek hukum, dimana masing-masing pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam suatu hal tertentu. Hal tertentu yang dimaksud dapat berupa untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu.

Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian dapat berupa satu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan maupun ditulis (R.Subekti, 1996:1)

Perjanjian boleh dilakukan oleh siapa saja antara orang yang satu dengan orang yang lain, maupun dilakukan antara orang perseorangan dengan badan hukum. Hal ini disebabkan karena perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak, perjanjian merupakan janji dari dua pihak atau lebih yang melakukan suatu perjanjian, sehingga tidak menutup kemungkinan janji-janji tidak terpenuhi.

Perestasi dari suatu perjanjian adalah pelaksanaan terhadap hal-hal yang telah diperjanjikan atau hal-hal yang telah ditulis dalam suatu perjanjian oleh kedua belah pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu.

Lawan kata dari prestasi adalah wanprestasi yaitu tidak dilaksanakannya prestasi atau janji atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam perjanjian, yang merupakan pembelokan pelaksanaan perjanjian, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan salah satu atau para pihak (Munir Fuady, 2001:87)

Perjanjian bisa dilakukan dalam bentuk tertulis maupun dengan lisan, dan tidak jarang dijumpai perjanjian yang dilakukan secara diam-diam, perjanjian lisan banyak terjadi dalam masyarakat tanpa disadari sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja ditoko, dipasar-pasar untuk kebutuhan sehari-hari, hutang piutang dengan sahabat, dan lain-lain. Bisa dikatakan perjanjian lisan sering dijumpai dalam perjanjian yang sederhana, dalam artian perjanjian yang tidak rumit hubungan hukumnya dan juga tidak menimbulkan kerugian besar bagi para pihak jika terjadi wanprestasi. Namun yang menjasi permasalahan adalah bagaimana jika perjanjian lisan digunakan dalam

perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi, terlebih lagi ketika diperkarakan dipengadilan, pihak yang diduga wanprestasi melakukan pembelaan dengan cara tidak mengakui atau menyangkal telah membuat perjanjian lisan.

## II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Menurut Peter Mahmud Marzuki, segala penelitian yang berkaitan dengan hukum (legal research) adalah normatif (Peter Mahmud Marzuki, 2014:55-56). Menurut Soerjono Soekanto, penelitian normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti data sekunder atau bahan-bahan pustaka yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier (Soerjono Soekanto, 1986:10).

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka (open system). Artinya adalah bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur di dalam undang-undang (Salim H.S., 2003:7).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) adalah undang-undang yang merupakan sumber hukum formil sekaligus juga sumber hukum materil bagi hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia. Perjanjian diatur secara khusus dalam KUH Perdata, Buku III, Bab II tentang "Perikatan-perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian" dan Bab V sampai dengan Bab XVIII yang mengatur asas-asas hukum dan norma-norma hukum perjanjian pada umumnya, serta norma-norma hukum perjanjian yang mempunyai karakteristik khusus yang lebih dikenal dengan istilah perjanjian bernama (Muhammad Syaifuddin. 2012:32)

Asas-Asas Hukum kontrak atau hukum perjanjian berdasarkan teori, di dalam suatu hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu antara lain adalah: asas kebebasan berkontrak (freedom of contract), asas konsensualisme (consensualism), asas kepastian hukum (pacta sunt servanda), asas itikad baik (good faith), dan asas kepribadian (personality).

Asas Kebebasan Berkontrak (freedom of contract) Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHP, yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya." Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta (4) menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

Pada akhir abad ke-19, akibat desakan paham etis dan sosialis, paham individualisme mulai pudar, terlebih-lebih sejak berakhirnya Perang Dunia II. Paham ini kemudian tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat menginginkan pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relatif, dikaitkan selalu dengan kepentingan umum. Pengaturan substansi kontrak tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak namun perlu juga diawasi. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan hukum kontrak oleh pemerintah maka terjadi pergeseran hukum kontrak ke bidang hukum publik. Oleh karena itu, melalui intervensi pemerintah inilah terjadi pemasyarakatan hukum kontrak/perjanjian.

2. Asas Konsensualisme (consensualism) Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHP. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme muncul diilhami dari hukum Romawi dan hukum Jerman. Di dalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa

akta otentik maupun akta bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah *contractus verbis* literis dan *contractus innominat*. Artinya, bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPer adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

3. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*) Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer. Asas ini pada mulanya dikenal dalam hukum gereja. Dalam hukum gereja itu disebutkan bahwa terjadinya suatu perjanjian bila ada kesepakatan antar pihak yang melakukannya dan dikuatkan dengan sumpah. Hal ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua pihak merupakan perbuatan yang sakral dan dikaitkan dengan unsur keagamaan. Namun, dalam perkembangan selanjutnya asas *pacta sunt servanda* diberi arti sebagai *pactum*, yang berarti sepakat yang tidak perlu dikuatkan dengan sumpah dan tindakan formalitas lainnya. Sedangkan istilah *nudus pactum* sudah cukup dengan kata sepakat saja.

4. Asas Itikad Baik (*good faith*) Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPer yang berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik." Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif. Berbagai putusan Hoge Raad (HR) yang erat kaitannya dengan penerapan asas itikad baik dapat diperhatikan dalam kasus kasus posisi berikut ini. Kasus yang paling menonjol adalah kasus Sarong Arrest dan Mark Arrest. Kedua arrest ini berkaitan dengan turunnya nilai uang (devaluasi) Jerman setelah Perang Dunia I (Salim H.S, 2004: 3). Kasus Sarong Arrest: Pada tahun 1918 suatu firma Belanda memesan pada pengusaha Jerman sejumlah sarong dengan harga sebesar 100.000 gulden. Karena keadaan memaksa sementara, penjual dalam waktu tertentu tidak dapat menyerahkan pesanan. Setelah keadaan memaksa berakhir, pembeli menuntut pemenuhan prestasi. Tetapi sejak diadakan perjanjian, keadaan sudah banyak berubah dan penjual bersedia memenuhi pesanan tetapi dengan harga yang lebih tinggi, sebab apabila harga tetap sama maka penjual akan menderita kerugian, yang berdasarkan itikad baik antara para pihak tidak dapat dituntut darinya. Pembelaan yang penjual ajukan atas dasar Pasal 1338 ayat (3) KUHPer dikesampingkan oleh HR dalam arrest tersebut. Menurut putusan HR tidak mungkin satu pihak dari suatu perikatan atas dasar perubahan keadaan bagaimanapun sifatnya, berhak berpatokan pada itikad baik untuk mengingkari janjinya yang secara jelas dinyatakan HR masih memberi harapan tentang hal ini dengan memformulasikan: mengubah inti perjanjian atau mengesampingkan secara keseluruhan. Dapatkah diharapkan suatu putusan yang lebih ringan, jika hal itu bukan merupakan perubahan inti atau mengesampingkan secara keseluruhan? Putusan HR ini selalu berpatokan pada saat dibuatnya oleh para pihak. Apabila pihak pemesan sarong sebanyak yang dipesan, maka penjual harus melaksanakan isi perjanjian tersebut, karena didasarkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

5. Asas Kepribadian (*personality*) Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPer berbunyi: "Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya." Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana diintradusir dalam Pasal 1317 KUHPer yang menyatakan: "Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu." Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/ kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUHPer, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan

untuk orang-orang yang memperoleh hak dari padanya. Jika dibandingkan kedua pasal itu, maka Pasal 1317 KUHPer mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUHPer untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUHPer mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUHPer memiliki ruang lingkup yang luas.

Membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak terikat dengan suatu bentuk tertentu. KUH Perdata tidak menyebutkan secara sistematis tentang bentuk perjanjian. Setiap pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, dalam arti bebas membuat perjanjian secara lisan atau tertulis. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk (Salim H.S., 2003)

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Saat ini, untuk perjanjian-perjanjian tertentu, terdapat undang-undang yang menentukan pembuatan perjanjiannya dalam bentuk tertulis dalam akta otentik, sebagai berikut (Muhammad Syaifuddin, 2012:146):

- a. Perjanjian hibah harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris, kecuali perjanjian hibah hak atas tanah (vide Pasal 1682 KUH Perdata);
- b. Perjanjian pemberian kuasa untuk memasang hipotik atas kapal harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 1171 KUH Perdata);
- c. Perjanjian pengalihan piutang yang dijamin dengan hipotik harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 1172 KUH Perdata);
- d. Perjanjian subrogasi harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 1401 sub 2 KUH Perdata);
- e. Perjanjian peralihan (khususnya jual beli dan hibah) hak atas tanah, kecuali melalui lelang, untuk tanah-tanah yang sudah terdaftar harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akte tanah (vide pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997);
- f. Perjanjian peralihan (khususnya perjanjian jual beli dan hibah) hak milik atas tanah satuan rumah susun, kecuali melalui lelang, harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997)
- g. Perjanjian pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan lelang harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 41 PP Nomor 24 Tahun 1997)
- h. Perjanjian pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Perjanjian jaminan hak tanggungan harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta tanah (vide Pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996
- j. Perjanjian jaminan fidusia harus dalam bentuk tertulis dalam akte notaris (vide Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999)
- k. Perjanjian pendirian firma harus dalam bentuk tertulis dalam akte notaris (vide Pasal 22 KUHDagang)
  - l. Perjanjian pendirian koperasi harus dalam bentuk tertulis dalam akta pejabat pembuat akta koperasi (vide Pasal 7 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992)
- m. Perjanjian pendirian yayasan harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 9 ayat (2) Undang-undang Nomor 16 Tahun 2001); dan
- n. Perjanjian pendirian perseroan terbatas harus dalam bentuk tertulis dalam akta notaris (vide Pasal 7 Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007).

Perjanjian yang telah ditentukan oleh undang-undang tersebut harus diterapkan sebagaimana mestinya, karena jika tidak diterapkan, maka akibat hukumnya adalah perjanjian-perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah, sehingga batal demi hukum, dan tidak menimbulkan perjanjian (perjanjian dianggap tidak pernah ada) (Muhammad Syaifuddin, 2012:147).

Perjanjian lisan tidak dapat diterapkan dalam perjanjian yang telah ditetapkan oleh undang-undang tersebut, dengan kata lain selama tidak ada undang-undang yang mengatur mengenai suatu



perjanjian harus dalam bentuk tertulis, maka perjanjian lisan tetaplah sah sebagai suatu perjanjian yang mengikat para pihak yang membuatnya.

Dalam penyelesaian perkara wanprestasi, perlu diketahui terlebih dahulu apakah perjanjian yang dibuat oleh para pihak sah atau tidak sah karena mengikat atau tidak mengikatnya suatu perjanjian terhadap para pihak yang membuatnya tergantung kepada sah atau tidak sahnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, berbunyi "Perjanjian yang telah ditentukan oleh undang-undang tersebut harus diterapkan sebagaimana mestinya, karena jika tidak diterapkan, maka akibat hukumnya adalah perjanjian-perjanjian yang dibuat menjadi tidak sah, sehingga batal demi hukum, dan tidak menimbulkan perjanjian (perjanjian dianggap tidak pernah ada) (Muhammad Syaifuddin, 2012

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Sah atau tidak sahnya suatu perjanjian dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrumen hukum.

Pasal 1338 KUHPerdata berkaitan dengan asas Pacta sunt servanda yang mengharuskan para pihak memenuhi apa yang telah merupakan ikatan mereka satu sama lain dalam perjanjian. Pasal 1338 KUHPerdata mengarahkan pemahaman bahwa setiap subyek hukum dan sesama subyek hukum lainnya dapat melakukan perbuatan hukum seolah-olah sebagai pembentuk undang-undang dengan menggunakan perjanjian. Ini berarti bahwa setiap subyek dapat membentuk hukum (dalam hal ini hukum perjanjian) sebagaimana halnya pembentuk undang-undang (Muhammad Syaifuddin 2012:91).

Perjanjian memang mengikat, karena merupakan suatu janji, serupa dengan undang-undang yang dipandang sebagai perintah pembuat undang-undang.

Dalam doktrin ilmu hukum terdapat tiga unsur dalam membuat suatu Perjanjian, dimana unsur tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam pasal 1320 dan pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Berikut merupakan unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian:

1. **Unsur *Essentialia*** Unsur *Essentialia* merupakan unsur pokok yang harus ada dalam perjanjian, dimana tanpa adanya unsur ini maka perjanjian tidak mungkin ada. Unsur ini harus dicantumkan dan tidak boleh diabaikan karena dalam suatu perjanjian harus mengandung suatu ketentuan tentang prestasi para pihak. Hal ini memiliki urgensi tinggi karena hal inilah yang membedakan perjanjian satu dengan yang lainnya.

Unsur ini dapat berfungsi untuk memberikan pengertian, definisi maupun rumusan dari suatu perjanjian. Sehingga, makna dan isi yang terkandung dalam perjanjian itulah yang dapat mendefinisikan bagaimana bentuk hakekat perjanjian tersebut.

Sebagai contoh, definisi yang termuat dalam definisi perjanjian jual beli dan perjanjian tukar menukar, dari adanya perbedaan definisi tersebutlah yang membedakan antara keduanya.

2. **Unsur *Naturalia*** Pada dasarnya, Unsur *Naturalia* merupakan ketentuan hukum umum yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian. Unsur ini ini dapat kita temui dalam perjanjian-perjanjian tertentu dan dianggap ada kecuali dinyatakan sebaliknya.

Unsur ini biasanya dimiliki oleh suatu perjanjian yang menyangkut suatu keadaan yang pasti ada setelah diketahui unsur *essentialia*-nya. Sehingga, dalam perumusannya, kita harus merumuskan unsur *essentialia* perjanjian baru dapat merumuskan unsur *naturalia*-nya.

Unsur ini diatur dalam Undang-undang namun dapat disimpangi atau diganti. Contohnya, dalam menanggung biaya penyerahan yang menjadi tanggungan penjual sebagaimana yang termaktub dalam Pasal 1461 KUH Perdata dapat disimpangi, sehingga menjadi tanggung jawab pembel untuk menanggung biaya.

2. **Unsur *Accidentalia*** Unsur *Accidentalia* ini merupakan unsur pelengkap dalam perjanjian yang ditambahkan oleh para pihak yang memuat hal khusus (*particular*) yang disepakati oleh para pihak untuk melengkapi unsur *essentialia* dan *naturalia* yang ada dalam suatu perjanjian yang bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada, bergantung pada keinginan para pihak, merasa perlu untuk memuat unsur *accidentalia* atautah tidak.

Karena, unsur ini lebih menyangkut mengenai faktor pelengkap dari unsur *essentialia* dan *naturalia*, maka unsur ini dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama

oleh para pihak. Contohnya, ketentuan mengenai tempat penyerahan benda saat transaksi jual beli.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata merupakan instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, karena pasal tersebut menentukan adanya 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya; Kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Jadi kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; di dalam dunia hukum perkataan orang berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subjek hukum, dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa setiap manusia baik warga negara maupun orang asing adalah pembawa hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, meskipun setiap subjek hukum melakukan perbuatan hukum namun perbuatan tersebut didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum.
- c. Suatu hal tertentu; disini berbicara tentang objek perjanjian (Pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdata) Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam pasal tersebut yaitu objek yang akan ada dan objek yang dapat diperdagangkan
- d. Suatu sebab yang halal. Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak mengadakan perjanjian (Pasal 1337 KUHPerdata), halal adalah tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban hukum, dan kesusilaan.

Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian lisan tidak mengatur mengenai bentuk suatu perjanjian, sehingga dalam membuat perjanjian, masyarakat dibebaskan untuk menentukan bentuknya. Membuat perjanjian dalam bentuk lisan tetaplah sah, selama telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320.

Perjanjian lisan juga sah selama tidak ada undang-undang yang menentukan bahwa perjanjian yang akan dibuat harus berbentuk tertulis. Berdasarkan uraian tersebut, perjanjian lisan juga memiliki kekuatan hukum untuk mengikat para pihak yang membuatnya, sehingga jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian lisan, perjanjian lisan tersebut dapat dijadikan dasar untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi.

Tanpa disadari dalam kehidupan bermasyarakat, perjanjian secara lisan kerap kali dilakukan. Perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak. Perjanjian lisan sering dijumpai dalam perjanjian yang sederhana, dalam artian perjanjian yang tidak rumit hubungan hukumnya dan juga tidak menimbulkan kerugian besar bagi para pihak jika terjadi wanprestasi. Tidak seperti perjanjian tertulis, perjanjian lisan tidak menggunakan akta. Perjanjian tertulis dapat dibuat dalam akta di bawah tangan dan dapat dibuat juga dalam akta otentik. Cukup beresiko apabila perjanjian lisan digunakan pada perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi, karena perjanjian lisan tidak menggunakan suatu akta tertulis yang dapat menjamin adanya suatu perjanjian jika salah satu pihak menyangkal/tidak mengakui telah membuat perjanjian.

#### IV. KESIMPULAN

Perjanjian lisan tetaplah sah dan memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, namun apabila perjanjian lisan tersebut disangkal/tidak diakui oleh pihak yang diduga melakukan wanprestasi, perjanjian lisan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, karena perjanjian tersebut bisa benar adanya dan bisa juga tidak ada, tergantung dari pembuktian para pihak. Hal ini disebabkan karena ada atau tidaknya perjanjian sangat menentukan dalam menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, karena seseorang tidak dapat dinyatakan wanprestasi apabila tidak ada perjanjian yang dibuatnya. Perjanjian lisan yang disangkal/tidak diakui oleh salah satu pihak yang membuatnya, tidak memiliki kekuatan hukum untuk menyatakan seseorang melakukan wanprestasi, namun perjanjian lisan yang telah disangkal/tidak diakui dapat mendapatkan kembali kekuatan hukumnya jika dapat dibuktikan bahwa perjanjian lisan tersebut benar-benar ada atau pernah dibuat.

## **REFERENSI**

- Abdul Kadir Muhammad. 1982. Hukum Perikatan. Bandung: Alumni
- Ahmadi Miru. 2007. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Handri Raharjo, S.H. 2009. Hukum Perjanjian di Indonesia. Pustaka Yustisia.
- Mariam Darus Badruzaman 2015 Hukum Perikatan dalam KUHPerdara Buku Ketiga Bandung: PT citra Aditya Bakti.
- Muhammad Syaifuddin. 2012. Hukum Kontrak; Memahami Kontrak dalam Perseptef Filsafat. Tiori, Doqmatik dan Praktik Hukum. Bandung: CV. Mandar Maju
- Munir Fuady. 2014, Konsep Hukum Perdata. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Peter Mahmud Marzuki. 2014. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- R. Subekti 2001. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: PT. Itermasa.
- Salim H.S. 2003. Hukum Kontrak Jakarta: Sinar Grafika
- P.N.H. Simanjuntak, 2007. Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia. Jakarta: Djambatan.