

**ASPEK HUKUM NEGOSIASI KEMBALI ATAS
KONTRAK AKIBAT *FORCE MAJEUR* PANDEMI
COVID 19 MENURUT KUHPERDATA¹**

Oleh : Togar Monibala²

Dientje Rumimpunu³

Karel Y.Umboh⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini untuk mengetahui bagaimanakah syarat perjanjian sah menurut KUHPerdata dan bagaimana aspek hukum negosiasi kembali atas kontrak akibat *force majeure* pandemik Covid 19 menurut KUHPerdata. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan; 1. 4 (empat) unsur sebagai syarat perjanjian sah menurut KUHPerdata, khususnya Pasal 1320 dan memiliki akibat hukum. Persetujuan kehendak atau kesepakatan para pihak, kewenangan berbuat/cakap, objek (prestasi) tertentu, tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. 2. Negosiasi kembali atas kontrak dengan alasan keadaan memaksa (*force majeure*) pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata yang menegaskan bahwa keadaan memaksa yang terjadi tanpa bisa diduga/dicegah pada saat kontrak terjadi, yang akibat dari keadaan itu membuat debitur tidak melaksanakan suatu perikatan atau tidak melaksanakan perikatan tepat waktu. Konsekuensi hukumnya bahwa debitur tidak wajib dalam arti diberi dispensasi untuk membayar ganti rugi, biaya dan bunga sepanjang ia memang tak dapat dimintakan pertanggungjawaban atas keadaan memaksa tadi dan semua bentuk wanprestasi/perbuatan melawan hukum yang dilakukannya itu dilandasi itikad baik.

Kata Kunci: Negosiasi Kembali, Kontrak Akibat *Force Majeur*, Pandemi Covid 19.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemberlakuan *physical distancing* merupakan langkah pemerintah terhadap pembatasan aktivitas seseorang yang bertujuan untuk menekan penyebaran virus corona 19 ini lebih jauh. Hal ini berimbas kepada terganggunya

segala aktivitas masyarakat. Berkurangnya aktivitas tersebut berdampak pula pada perekonomian. Demikian pula dalam dunia bisnis, pada masa pandemic seperti ini sangat mengganggu kelangsungan kontrak atau perjanjian bisnis. Adanya kondisi seperti ini dapat dijadikan pihak debitur untuk melakukan pengingkaran suatu kontrak atau perjanjian yang telah disepakati bersama pihak kreditur dengan alasan keadaan memaksa atau *force majeure*.

Kontrak berasal dari istilah perjanjian. Kontrak merupakan tindakan yang dilakukan oleh dua atau lebih pihak, yang mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan suatu prestasi, sedangkan arti bisnis adalah tindakan-tindakan yang memiliki nilai komersial, sehingga yang dimaksud dengan kontrak bisnis adalah suatu perjanjian berbentuk tertulis dimana isi atau substansinya disepakati oleh para pihak yang terikat didalamnya, serta memiliki nilai komersial.

Pelaksanaan kontrak atau perjanjian bisnis mengakibatkan lahirnya suatu hubungan hukum. Dalam prakteknya suatu kontrak tersebut tidak selalu terlaksana maksud dan tujuannya. Hal tersebut dapat mengakibatkan adanya wanprestasi, baik yang dilakukan oleh pihak kreditur maupun debitur. Selain itu dapat juga karena paksaan, kekeliruan, perbuatan curang, maupun karena keadaan memaksa atau *force majeure*, pada umumnya berakibat terhadap suatu peristiwa dimana seseorang tidak dapat melakukan kewajibannya karena kejadian diluar jangkauannya untuk menghindar dari peristiwa tersebut.

Force majeure merupakan salah satu konsep dalam hukum perdata dan keberadaannya diterima sebagai prinsip dalam hukum, khususnya dalam ruang lingkup hukum perjanjian (kontrak). Menurut Mochtar Kusumaatmadja, keberadaan *force majeure* atau *vis major* dapat diterima sebagai suatu alasan untuk tidak memenuhi pelaksanaan kewajiban karena hilang atau lenyapnya suatu objek yang menjadi tujuan pokok pada perjanjian. Keadaan tersebut ditujukan terhadap pelaksanaan secara fisik dan hukumnya, tidak hanya dikarenakan kesulitan dalam melaksanakan kewajibannya.

Mike Komar Kantaatmadja, juga memberikan pandangan senada yaitu :

1. Perubahan suatu keadaan tidak terdapat waktu pembentukan perjanjian;

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa Pada Fakultas Hukum UNSRAT
NIM 17071101531

³ Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum UNSRAT, Magister Ilmu Hukum

2. Perubahan tersebut perihal suatu keadaan yang fundamental bagi perjanjian tersebut;
3. Perubahan tersebut tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh para pihak;
4. Akibat perubahan tersebut haruslah radikal, sehingga mengubah luas lingkup kewajiban yang harus dilakukan menurut perjanjian itu.
5. Penggunaan asas tersebut tidak dapat diterapkan pada perjanjian perbatasan dan juga terjadinya perubahan keadaan akibat pelanggaran yang dilakukan oleh pihak yang mengajukan tuntutan.⁵

Keadaan memaksa atau *force majeure* dalam suatu perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1244 dan Pasal 1255. Apabila ditelaah lebih lanjut pengaturan mengenai *force majeure* tersebut lebih menekankan kepada bagaimana tata cara penggantian biaya, ganti rugi, serta bunga. Meskipun demikian ketentuan tersebut tetap dapat dijadikan acuan sebagai pengaturan *force majeure*.

Dalam suatu perjanjian, klausula keadaan memaksa (*force majeure*) atau dikenal juga dengan istilah *overmacht* dapat memberikan perlindungan kepada debitur jika mengalami kerugian yang disebabkan oleh peristiwa bencana alam (banjir, gempa bumi, hujan badai, angin topan), pemadaman listrik, sabotase, prang, kudeta, militer, epidemic, terorisme, blockade embargo dan lain sebagainya.

Bencana pandemic global corona virus yang sedang melanda perekonomian khususnya dalam dunia bisnis dijadikan alasan oleh para pelaku usaha untuk tidak memenuhi prestasi atau kewajibannya karena adanya peristiwa yang diluar kemampuannya. Hal tersebut berakibat banyaknya kontrak-kontrak bisnis secara otomatis diubah bahkan dibatalkan. Adanya penyebaran virus corona yang terjadi saat ini menimbulkan spekulasi public, khususnya pelaku usaha bisnis yang menganggap adanya Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease (Covid 19) sebagai dasar hukum *force majeure*.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu pihak berjanji kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu hak yang diperjanjikan (prestasi). Dalam hubungan perjanjian ada kemungkinan debitur tidak bisa melaksanakan prestasinya (wanprestasi), Dalam hal terjadinya wanprestasi, debitur berkewajiban untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga sebagaimana diatur di dalam Pasal 1245 KUHPerdata, namun apabila debitur dapat membuktikan bahwa wanprestasi disebabkan oleh keadaan memaksa atau *force majeure* maka debitur tidak diwajibkan untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga. Pandemic Covid 19 yang melanda di seluruh dunia termasuk Indonesia, membuat banyak perusahaan atau badan usaha di Indonesia yang mengalami kesulitan keuangan sehingga sulit memenuhi kewajibannya (prestasi)

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah syarat perjanjian sah menurut KUHPerdata ?
2. Bagaimana aspek hukum negosiasi kembali atas kontrak akibat *force majeure* pandemik Covid 19 menurut KUHPerdata ?

C. Metode Penulisan

Metode Penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan⁶ dan mempelajari norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang perjanjian dan perjanjian sewa beli.

Untuk melengkapi dan mendukung serta memperjelas analisis terhadap peraturan perundang-undangan diteliti juga tulisan-tulisan dari para ahli yang terdapat dalam kepustakaan.

Untuk memperoleh bahan-bahan yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode pengumpulan data kepustakaan yaitu riset kepustakaan (*library research*) yakni penelitian dengan menggunakan kepustakaan untuk menganalisis kerangka teoritis dari setiap permasalahan yang ditemukan dan studi komparatif (*comparative study*) dengan cara membanding-bandingkan teori maupun fakta yang ada, untuk mencari penyelesaian permasalahan yang kemudian dituangkan dalam bentuk pembahasan dan kesimpulan skripsi.

⁵ Harry Purwanto, *Keberadaan Azas Sic Stare Obitus Dalam Perjanjian Internasional*, Jurnal Mimbar Hukum Edisi Khusus, Nop 2011, hal 115.

⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT RajaGrafindo, Jakarta, hal 13.

Bahan hukum yang diperoleh diinventarisasi dan diidentifikasi serta dianalisis secara kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Syarat Perjanjian Sah Menurut KUHPerdota

Perjanjian sah dan mengikat adalah perjanjian yang memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah dan mengikat diakui dan memiliki akibat hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota, setiap perjanjian selalu memiliki empat unsur dan pada setiap unsur melekat syarat-syarat yang ditentukan undang-undang.

Perjanjian yang tidak memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat seperti yang ditentukan di atas tidak akan diakui oleh hukum walaupun diakui oleh pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak mengikat, artinya tidak wajib dilaksanakan. Apabila dilaksanakan juga, sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya dan menimbulkan sengketa. Apabila diajukan ke pengadilan, pengadilan akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

Adapun unsur dan syarat suatu perjanjian sah dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Persetujuan Kehendak

Unsur subjek, minimal ada dua pihak dalam perjanjian yang mengadakan persetujuan kehendak antara pihak yang satu dan pihak yang lain. Kedua pihak dalam perjanjian harus memenuhi syarat-syarat kebebasan menyatakan kehendak, tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan satu sama lain.

Persetujuan kehendak adalah persepakatan seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya. Persetujuan itu sifatnya sudah final, tidak lagi dalam tawar menawar.

Sebelum ada persetujuan, biasanya, ik-pihak mengadakan negosiasi, pihak yang satu mengajukan penawaran kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya. Pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga mencapai persetujuan final. Kadang-kadang kehendak itu dinyatakan secara tegas dan kadang-kadang secara diam-diam, tetapi maksudnya menyetujui apa yang dikehendaki oleh kedua pihak.

Menurut yurisprudensi (Arrest Hoge Raad 6 Mei 1926), persetujuan kehendak itu

ternyata dapat dari tingkah laku yang berhubungan dengan kebutuhan lalu lintas masyarakat dan kepercayaan, yang diakui oleh pihak lainnya, baik secara lisan maupun secara tertulis. Misalnya seorang naik bus kota, dengan naik bus kota itu ada persetujuan untuk membayar ongkos, dan kondektur ternyata menerima ongkosnya. Ini berarti kondektur bus telah setuju mengikatkan diri untuk mengangkut penumpang walaupun tidak dinyatakan dengan tegas.

Persetujuan kehendak itu bebas, tidak ada paksaan, tekanan/paksaan dari pihak manapun, murni atas kemauan sukarela pihak-pihak. Dalam pengertian persetujuan kehendak termasuk juga tidak ada kekhilafan atau penipuan. Dikatakan tidak ada paksaan apabila orang yang melakukan perbuatan itu tidak berada di bawah ancaman, baik dengan kekerasan jasmani maupun dengan upaya menakut-nakuti, misalnya akan membuka rahasia sehingga dengan demikian orang itu terpaksa menyetujui perjanjian.⁷

Dikatakan tidak ada kekhilafan atau kekeliruan atau kesesatan, jika salah satu pihak tidak khilaf atau tidak keliru mengenai pokok perjanjian atau sifat-sifat penting objek perjanjian, atau mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu. Menurut ketentuan Pasal 1322 KUHPerdota, kekeliruan atau kekhilafan tidak mengakibatkan suatu perjanjian batal, kecuali apabila kekeliruan atau kekhilafan itu terjadi mengenai hakikat benda yang menjadi pokok perjanjian atau mengenai sifat khusus/keahlian khusus diri orang dengan siapa diadakan perjanjian. Dikatakan tidak ada penipuan apabila tidak ada tindakan menipu menurut arti undang-undang.⁸ Penipuan menurut arti undang-undang adalah dengan sengaja melakukan tipu muslihat dengan memberikan keterangan palsu atau tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya menyetujui objek yang ditawarkan. Menurut ketentuan Pasal 1328 KUHPerdota, jika tipu muslihat itu digunakan oleh salah satu pihak sedemikian rupa sehingga terang dan nyata membuat pihak lainnya tertarik untuk membuat perjanjian. Jika tidak dilakukan tipu muslihat

⁷ Lihat, Pasal 1324 KUHPerdota.

⁸ Lihat, Pasal 376 KUHP.

itu, pihak lain tidak akan membuat perjanjian. Penipuan ini merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian.

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan dan penipuan) adalah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan. Menurut ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara, pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu lima tahun, dalam hal ada paksaan dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dalam hal ada kekhilafan, dan penipuan dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan tersebut.

2. Kewenangan (Kecakapan)

Unsur perbuatan (kewenangan berbuat, setiap pihak dalam perjanjian wenang melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang. Pihak-pihak yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat, yaitu sudah dewasa, artinya sudah berumur 21 tahun penuh; walaupun belum 21 tahun penuh, tetapi sudah pernah kawin, sehat akal (tidak gila); tidak dibawah pengampuan, dan memiliki surat kuasa apabila mewakili pihak lain.

Pada umumnya orang dikatakan wenang atau cakap melakukan perbuatan hukum apabila dia sudah dewasa. Artinya, sudah mencapai umur 21 tahun penuh atau sudah kawin walaupun sudah berumur 21 tahun penuh.

Menurut ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara, dikatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan orang yang sakit ingatan. Apabila melakukan perbuatan hukum, mereka harus diwakili oleh wali mereka.

Menurut hukum perdata nasional kini, wanita bersuami sudah dinyatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jadi tidak perlu lagi izin suami. Perbuatan hukum yang dilakukan istri adalah sah dan mengikat menurut hukum dan tidak dapat dimintakan pembatalan kepada pengadilan.

Akibat hukum tidak wenang membuat perjanjian, maka perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada pengadilan. Jika pembatalan tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan, sepanjang tidak dipungkiri oleh pihak yang berkepentingan, perjanjian itu tetap berlaku bagi pihak-pihak.

3. Objek (Prestasi) Tertentu

Unsur objek tertentu atau dapat ditentukan berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud ; melakukan suatu perbuatan tertentu; atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Suatu objek tertentu atau prestasi tertentu merupakan objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal.

Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara, objek perjanjian atau prestasi yang wajib dipenuhi pihak-pihak itu dapat berupa memberikan benda tertentu, bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud. Misalnya, dalam jual beli sepeda motor (berwujud), pihak penjual menyerahkan sepeda motor, pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang harga sepeda motor. Misal lain lagi, jual beli piutang (tidak berwujud), pihak penjual menyerahkan (memberikan) piutang, seperti surat saham, surat wesel, atau surat cek dan pembeli menyerahkan sejumlah uang tagihan dalam surat piutang.

Selain itu, dapat pula berupa melakukan perbuatan tertentu atau dapat ditentukan, misalnya, pekerjaan konstruksi bangunan dan pembuatan pagar rumah. Pihak penerima pekerjaan melakukan pekerjaan yang diberikan, sedangkan pihak pemberi pekerjaan membayar upahnya kepada pekerja. Disamping melakukan perbuatan tertentu, boleh juga tidak melakukan perbuatan tertentu, misalnya, tidak membuat tembok tinggi yang mengganggu pemandangan tetangganya. Jika perbuatan itu dilakukan, berarti melakukan pelanggaran hukum. Pihak tetangga tadi dapat meminta agar tembok yang mengganggu pemandangan itu dibongkar. Contoh lain, tidak melakukan perbuatan tertentu itu dapat berupa tidak melakukan persaingan tidak sehat. Jika dilakukan juga, berarti melanggar undang-undang.

4. Tujuan Perjanjian

Unsur tujuan, yaitu apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat halal. Tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-

pihak itu sifatnya harus halal. Artinya, tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat.

⁹ Kausa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPdata itu bukan sebab yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan isi perjanjian itu sendiri menjadi tujuan yang akan dicapai pihak-pihak. Undang-undang tidak memedulikan apa yang menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi yang diawasi oleh undang-undang adalah isi perjanjian sebagai tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu.

Pada perjanjian jual beli, isi perjanjian adalah pembeli menghendaki hak milik atas benda dan pihak penjual menghendaki sejumlah uang. Tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu adalah hak milik atas benda diserahkan kepada pembeli dan sebagai imbalannya sejumlah uang diserahkan kepada penjual. Dalam perjanjian sewa menyewa, isi perjanjian adalah pihak penyewa menguasai benda sewaan untuk dinikmati dan pemilik benda memperoleh imbalan sejumlah uang sewa. Tujuan yang ingin dicapai pihak-pihak adalah kenikmatan atas penguasaan suatu benda dan sejumlah uang sewa dibayar.

Pada perjanjian pembunuhan orang, isi perjanjian adalah orang yang menyuruh membunuh menghendaki matinya orang, pihak yang disuruh membunuh orang menghendaki sejumlah uang sebagai imbalan. Tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak adalah lenyapnya orang dari muka bumi dan imbalan sejumlah uang dibayar. Dalam perjanjian ini, tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak ternyata tidak halal karena membunuh orang itu dilarang undang-undang.

Akibat hukum perjanjian yang isi atau tujuannya tidak halal adalah "batal". Dengan demikian, tidak ada dasar untuk menuntut pemenuhan prestasi di muka pengadilan. Demikian juga jika perjanjian yang dibuat itu tanpa kausa, dianggap tidak pernah ada. ¹⁰

Unsur pertama dan unsur kedua dengan syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPdt disebut unsur/syarat subjektif karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika salah

satu syaratnya tidak dipenuhi, perjanjian itu sah, tetapi tidak mengikat. Pemenuhannya tertunda sampai syarat itu dipenuhi. Akan tetapi, jika dilaksanakan juga, perjanjiannya diancam dengan pembatalan. Jika tidak ada pembatalan, syaratnya dianggap sudah dipenuhi secara diam-diam sehingga perjanjian itu mengikat pihak-pihak.

Unsur ketiga dan unsur keempat dengan syarat-syaratnya dalam Pasal 1320 KUHPdata disebut unsur/syarat objektif karena mengenai objek dan tujuan perjanjian. Jika salah satu unsur dan syarat tidak dipenuhi, perjanjian batal. Kebatalan tersebut dapat diketahui apabila perjanjian tidak mencapai tujuan karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagai kewajibannya. Kemudian, diperkarakan ke muka pengadilan dan pengadilan memutuskan menyatakan perjanjian batal karena tidak memenuhi salah satu unsur dan juga syarat objektif.

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, perjanjian yang dibuat dengan sah dan mengikat berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, uraian tentang pasal ini sebagai berikut: ¹¹

a. Berlaku sebagai undang-undang

Artinya, perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Pihak-pihak wajib menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Apabila ada pihak yang melanggar perjanjian yang mereka buat, dia dianggap sama dengan melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu, yaitu sanksi hukum. Jadi, siapa yang melanggar perjanjian, dia dapat dituntut dan diberi hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

b. Tidak dapat dibatalkan sepihak

Karena perjanjian adalah persetujuan kedua belah pihak, jika akan dibatalkan harus dengan persetujuan kedua belah pihak juga. Akan tetapi, jika ada alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat dibatalkan secara sepihak. Alasan-alasan ditetapkan undang-undang itu adalah sebagai berikut:

⁹ Lihat, Pasal 1337 KUHPdt.

¹⁰ Lihat, Pasal 1335 KUHPdt.

¹¹ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 305.

1. Perjanjian yang bersifat terus-menerus, berlakunya dapat dihentikan secara sepihak. Misalnya, Pasal 1571 KUHPerdara tentang sewa menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan pemberitahuan kepada penyewa.
 2. Perjanjian sewa suatu rumah Pasal 1587 KUHPerdara setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut tanpa ada teguran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa dianggap tetap meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika pemilik ingin menghentikan sewa menyewa tersebut, dia harus memberitahukan kepada penyewa menurut kebiasaan setempat.
 3. Perjanjian pemberian kuasa dalam Pasal 1814 KUHPerdara, pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya apabila dia menghendakinya.
 4. Perjanjian pemberian kuasa Pasal 1817 KUHPerdara, penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.
- c. Pelaksanaan dengan itikad baik
- Itikad baik (*te goeder trouw*) dalam Pasal 1338 KUHPerdara adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan serta apakah pelaksanaan perjanjian itu telah berjalan di atas rel yang benar. Apa yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan, undang-undang sendiri tidak memberikan rumusnya. Akan tetapi, jika dilihat dari arti katanya, kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, dan kecocokan; sedangkan kesusilaan artinya kesopanan dan keadaban. Berdasar pada arti kata-kata tersebut dapat dirumuskan kiranya kepatutan dan kesusilaan itu sebagai nilai yang patut, pantas, layak, sesuai, cocok, sopan, dan beradab sebagaimana sama-sama dikehendaki oleh masing-masing pihak yang berjanji.
- Jika terjadi perselisihan pendapat tentang pelaksanaan dengan itikad baik (kepatutan dan kesusilaan), pengadilan diberi wewenang

oleh undang-undang untuk mengawasi dan menilai pelaksanaan, apakah ada pelanggaran terhadap norma-norma kepatutan dan kesusilaan itu. Ini berarti bahwa pengadilan berwenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut kata-katanya apabila pelaksanaan menurut kata-kata itu akan bertentangan dengan itikad baik, yaitu norma kepatutan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan itulah yang dipandang adil. Tujuan hukum adalah menciptakan keadilan. Persoalan apakah suatu pelaksanaan perjanjian bertentangan dengan itikad baik, apakah suatu persoalan yuridis yang tunduk pada kasasi.¹²

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat masalah risiko dalam perjanjiannya, yang uraiannya adalah sebagai berikut :

1. Keadaan memaksa dan risiko

Dalam perjanjian sewa menyewa dapat terjadi bahwa benda objek sewa menyewa mengalami kemusnahan akibat suatu peristiwa yang bukan karena kesalahan pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam ilmu hukum peristiwa ini disebut "keadaan memaksa" (*force majeure*). Keadaan memaksa adalah suatu peristiwa yang terjadi tidak disengaja dan terjadinya itu tidak dapat diduga ketika mengadakan sewa menyewa. Jika keadaan memaksa, siapa yang bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi, pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Ini adalah masalah risiko dalam perjanjian sewa menyewa. Yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban menanggung kerugian yang timbul karena keadaan memaksa.

2. Risiko ditanggung oleh pemilik benda

Dalam perjanjian sewa menyewa hanya terdapat satu pasal KUHPerdara yang mengatur tentang risiko, yaitu Pasal 1553 KUHPerdara. Dalam pasal ini ditentukan, apabila dalam waktu sewa menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah

¹² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Pembimbing Masa, Jakarta, 1963, hal 51.

satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Kata-kata “gugur demi hukum” menunjukkan bahwa sewa menyewa itu lenyap seperti tidak ada apa-apa sebelumnya. Masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa-apa dari pihak lawannya. Jika demikian halnya, kerugian akibat musnahnya benda sewaan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak yang menyewakan. Karena pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda, maka dialah pihak yang bertanggung jawab atas kerugian. Dengan demikian, dapat ditarik suatu asas dalam sewa menyewa yaitu : “ Jika dalam sewa menyewa terjadi keadaan memaksa, risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda”.¹³

Risiko adalah kewajiban untuk menanggung kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa benda objek perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1553 KUHPerduta, jika selama waktu sewa benda yang disewakan musnah sama sekali karena suatu peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Jika bendanya hanya musnah sebagian, pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan, meminta pengurangan harga sewa atau bahkan pembatalan perjanjian sewa menyewa, tanpa berhak atas ganti kerugian.

Ketentuan tentang risiko pada sewa menyewa tidak begitu tegas diatur dalam Pasal 1553 KUHPerduta. Ketentuan itu menjadi beban pihak mana, pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam pasal tersebut hanya dirumuskan bahwa sewa menyewa “gugur demi hukum”. Berdasarkan pada rumusan tersebut perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu sama lain. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak yang menyewakan. Jika pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda, berarti risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda.

Perjanjian sewa menyewa dapat berakhir secara normal atau pun tidak normal, yakni :

1. Berakhir secara normal artinya perjanjian sewa menyewa telah dipenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya.
2. Berakhir secara tidak normal artinya perjanjian sewa menyewa tidak terpenuhi sebagaimana mestinya karena ada beberapa faktor yang mempengaruhinya sehingga sebelum jangka waktu sewa habis, sewa menyewa dihentikan.

B. Negosiasi Kembali Atas Kontrak Akibat Keadaan Memaksa Pandemi Covid 19 Menurut KUHPerduta

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa *Overmacht* merupakan suatu keadaan dimana debitur tidak mampu memenuhi kewajiban atau prestasinya kepada kreditur setelah dilaksanakannya perjanjian, yang oleh karenanya debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu perjanjian dilaksanakan akibat adanya kejadian yang berbeda di luar kuasanya. Seperti : gempa bumi, banjir, kecelakaan.

Hampir dalam semua perjanjian ditemukan prasa “*Overmacht*”. Prasa ini termasuk “unsur naturalia” dari suatu kontrak, sehingga prasa ini baik disebutkan maupun tidak sudah dianggap ada dalam suatu kontrak atau perjanjian. Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata telah menetapkan *overmacht* sebagai alasan hukum yang membebaskan debitur dari kewajiban melaksanakan pemenuhan (*nakoming*) dan ganti rugi (*schadevergoeding*) sekalipun debitur telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum atau *onrechtmatig*.

Pasal 1244 KUH Perdata berbunyi; “Jika ada alasan untuk itu si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga, bila ia tidak membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya.”¹⁴

Lebih lanjut Pasal 1245 KUH Perdata berbunyi: “Tidaklah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa (*overmacht*) atau karena suatu keadaan yang

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 364

¹⁴ Lihat Pasal 1244 KUHPerduta

tidak disengaja, si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

Sifat *overmacht* dibagi menjadi dua yaitu *overmacht* yang bersifat tetap dan *overmacht* yang bersifat sementara. Pada *overmacht* yang tetap debitur sama sekali tidak dapat berprestasi yang disebabkan karena *overmacht*, sedangkan pada *overmacht* sementara debitur akan dapat berprestasi kembali setelah keadaan *overmacht* tersebut berakhir.

Jika merujuk pada Undang-Undang No. 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana pada Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Penanggulangan Bencana menyatakan bahwa “Bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor non-alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Covid-19 termasuk bencana non-alam, sebagaimana tertuang pada Pasal 1 Ayat (3) yakni: “Bencana non-alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau rangkaian peristiwa non-alam yang antara lain berupa gagal teknologi, gagal modernisasi, epidemi, dan wabah penyakit.”

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa Covid-19 sudah termasuk kondisi *overmacht*. Pada sebagian orang sudah termasuk *overmacht* absolut yaitu mereka yang tidak mampu lagi melakukan prestasi seperti tukang Ojol, korban PHK. Namun sebagian lagi *overmacht* relatif yaitu mereka katerogi UMKM.

Namun demikian, debitur memiliki pilihan, apakah restrukturisasi kredit/pembiayaan yang bisa diidentikkan dengan *overmacht* relatif, atau menyatakan dirinya dalam kondisi *overmacht* absolut. Namun demikian perlu dipahami bahwa *overmacht* tidak akan bisa diselesaikan jika hanya dari kedua pihak (debitur dan kreditur). Oleh karena itu debitur/nasabah bisa meminta penetapan ke pengadilan.

Akibat hukum *Overmacht/ force majeure*/ keadaan memaksa yaitu :

1. debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata);

2. beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara, dan
3. kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontras prestasi.¹⁵

Ada banyak hal yang harus diperhatikan dalam merancang suatu kontrak, klausula penting wajib dicantumkan di dalam kontrak sebelum pada akhirnya perjanjian tersebut disetujui oleh para pihak. Perjanjian yang dilakukan para pihak harus menjamin adanya kepastian bahwa kesepakatan yang telah disepakati bersama dapat ditepati dengan sebaik-baiknya. Ketidaktepatan dalam perancangan kontrak bisa saja menimbulkan celah yang bisa menjerumuskan salah satu pihak sehingga menimbulkan kerugian. Karena perjanjian mengikat hanya pada para pihak jika suatu saat terjadi sengketa akibat pelaksanaan perjanjian, maka perjanjian tersebut akan menjadi alat bukti tentang bagaimana seharusnya sengketa tersebut diselesaikan.

Isi perjanjian haruslah mencakup ketentuan dan persyaratan yang jelas, lengkap, dan mendetail terutama mengenai objek perjanjian, hak dan kewajiban, serta uraian lengkap mengenai prestasi. Dalam merancang perjanjian (kontrak), selain para pihak harus memikirkan hak dan kewajiban, mereka juga harus memperhatikan risiko dan keadaan memaksa yang mungkin terjadi selama kontrak tersebut dilaksanakan.¹⁶

Para pihak dianggap telah sadar menentukan hak dan kewajibannya masing-masing dalam pasal-pasal/klausul-klausul perjanjian, tentang bagaimana mereka akan menjalin hubungan hukum diantara mereka sendiri untuk mencapai tujuan bersama. Jika para pihak melakukan pelanggaran terhadap perjanjian, mereka yang melanggar yang akan menanggung hukumannya seperti denda ataupun ganti rugi.

Dalam setiap hubungan, apapun bentuknya selalu mengandung resiko timbulnya konflik. Sengketa-sengketa yang bersumber dari perjanjian biasanya disebabkan karena tidak

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 234.

¹⁶ Public Training Perancangan Legal Drafting dan Penyusunan Gugatan Hukum, serta Strategi Negosiasi yang diadakan ICJR Learning Hub pada 27 April 2019, diakses pada 15 Nopember 2021.

adanya kesesuaian paham mengenai isi perjanjian. jika dalam pelaksanaan terjadi perselisihan klausul/isi dalam perjanjian berfungsi sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa yang akan menjelaskan bagaimana seharusnya hubungan hukum itu dilaksanakan, apa dan siapa yang melanggar.

Klausul dalam perjanjian dapat membuktikan bahwa hubungan hukum dan atau kedudukan hukum diantara para pihak merupakan fakta hukum, yang mana fakta hukum tersebut jika terjadi kesalahpahaman dapat diluruskan. Dalam penyelesaian sengketa, perjanjian merupakan salah satu pedoman dan sumber bagi hakim untuk mengukur suatu hukum yang disengketakan, sehingga perjanjian merupakan alat bukti tertulis yang paling penting di persidangan.¹⁷,

Klausula *force majeure/Overmacht* dalam perjanjian menurut Rahayu Ningsih Hoed menilai perjanjian di Indonesia memuat 2 (dua) jenis klausul keadaan kahar. Adapun jenis-jenis klausul tersebut yaitu :¹⁸ Klausul yang tidak eksklusif merupakan suatu keadaan yang dianggap sebagai keadaan kahar adalah tidak istimewa, sehingga pihak debitur dapat mengklaim atas keadaan kabur sepanjang adanya kondisi yang disetujui untuk berlakunya suatu keadaan kahar., sedangkan Klausula eksklusif merupakan keadaan kahar hanya terbatas pada suatu keadaan yang telah disebutkan dalam perjanjian yang telah disepakati bersama. Dalam tipe Klausula ini keadaan kahar terbatas pada keadaan-keadaan yang disebutkan di dalam perjanjian atau secara deskripsi bisa dijelaskan bahwa, jika dalam perjanjian disebutkan secara tegas menyatakan wadah penyakit atau pandemi sebagai peristiwa *force majeure*, misalnya.

Dalam Buku KUHPerdara Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan menerangkan bahwa *Force majeure* absolut terjadi apabila kewajiban benar-benar tidak dapat dilaksanakan seluruhnya, misalnya ketika objek benda hancur karena bencana alam. Dalam hal ini pemenuhan prestasi tidak mungkin dilaksanakan oleh siapapun juga atau oleh setiap orang. *Force majeure* relatif terjadi ketika suatu perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan namun

dengan pengorbanan atau biaya tanf sangat besar dari pihak debitur, misalnya mengenai keadaan seperti pandemi Covid-19, yang terjadi saat ini adalah tidak bebasnya transportasi antar lintas negara karena adanya *lockdown* atau pembatasan dan pemberlakuan peraturan yang diterapkan setiap masing-masing negara. Ini tentunya membuat ruang gerak semakin sempit sehingga menimbulkan berbagai penundaan, *reschedule* pertemuan relasi bisnis antar negara sehingga menyebabkan sulitnya memenuhi suatu perjanjian dengan sempurna. Salah satu contohnya warga negara asing tidak bisa kembali ke negaranya masing-masing karena Covid-19.¹⁹

Jika tidak tercantum klausula yang menyatakan “ kejadian-kejadian lain di luar kemampuan debitur “ atau sejenisnya, maka baik itu dinyatakan secara tegas atau tidak tegas dalam perjanjian, yang harus diperhatikan adalah prestasinya, bukan semata peristiwanya serta peristiwa tersebut pun merupakan kejadian yang tidak dapat diduga sebelum dibuat perjanjian. Dengan demikian, inilah mengapa pentingnya mencantumkan klausul *force majeure*. Perlunya mencantumkan klausula *force majeure* ini dalam perjanjian (kontrak) adalah untuk melindungi pihak-pihak apabila terdapat bagian kontrak yang tidak dapat dilaksanakan karena sebab yang diluar kontrol dan tidak dapat dihindarkan. Contohnya adalah *Act of God* atau bencana atau kecelakaan yang disebabkan oleh sebab fisik yang tidak bisa ditahan, seperti, kilat, angin ribut, bencana laut, tornado, gempa bumi dan jenis bencana lain seperti bencana baru yaitu pandemi Covid 19.

Kedudukan *force majeure* dalam kontrak (perjanjian) yang lazimnya berada dalam suatu perjanjian, karena kedudukan *force majeure* dalam suatu kontrak/perjanjian berada di dalam perjanjian pokok, tidak terpisah sebagai perjanjian tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok selayaknya perjanjian aksesoir, dengan kata lain *force majeure* termasuk bagian pasal yang penting dalam isi substansi kontrak/perjanjian. Eksistensi klausula *force majeure* tidak akan ada apabila para pihak tidak menyepakati perjanjian.

Pada zaman yang modern tentulah masalah atau konflik yang dihadapi pun juga ikut berkembang maka tanpa diikuti kepastian hukum

¹⁷ Legal Akses, “Untuk apa Membuat Perjanjian/Kontrak”, <https://www.legalakses.com>, diakses pada tanggal 21 Nopember 2021.

¹⁸ Klik Legal. “ Apakah Covid 19 Otomatis Menjadi Dasar Penerapan Force Majeure?”, <https://kliklegal.com>, diakses pada tanggal 25 Nopember 2021.

¹⁹ CNN Indonesia, “Nepal Lockdown Turis Terjebak Tidak Bisa Pulang”, <https://www.cnnindonesia.com>, diakses pada tanggal 2 Desember 2021.

akan menjadi masalah di kemudian hari. Misalnya, apabila salah satu pihak mangkir dari tugasnya, pelanggaran atau melakukan wanprestasi tentulah perlu mengkaji lebih dalam isi perjanjian terlebih dahulu, apakah memang betul terpenuhi unsur wanprestasi tersebut. Pasal 1338 KUHPerdata, menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dari pasal ini tertuang asas kepastian hukum, karena mengakui isi perjanjian (hak dan kewajiban) sebagai undang-undang bagi para pihak yang disebutkan dengan arti konkrit, yakni undang-undang yang lahir dari perjanjian dan hanya berlaku pada para pihak dalam perjanjian.

Dalam bagian sebuah pola penyusunan kontrak/perjanjian terdapat isi yang tersusun atas ketentuan umum mengenai wanprestasi, lalu ketentuan pokok klausula transaksional, hal yang disepakati para pihak tentang objek dan tata cara pemenuhan prestasi dan kontraprestasi. Klausula antisipatif, menyangkut kemungkinan yang akan terjadi selama berlangsungnya perjanjian.²⁰ Maka akan jauh lebih mudah untuk menentukan atau menganalisis kontrak/perjanjiannya ruang lingkup mengenai keadaan memaksa yang mengakibatkan sebuah prestasi tidak dapat terpenuhi, contohnya banjir, gempa bumi, atau pandemi yang sedang terjadi saat ini yang nantinya dapat dijadikan sebagai landasan alat bukti perjanjian di muka persidangan,²¹ dan mempermudah hakim untuk mengidentifikasi apakah sebuah keadaan tersebut dikatakan wanprestasi atau *force majeure* jika dalam perjanjian sudah disepakati klausul *force majeure* telah disebutkan sebelumnya.

Meminimalisir resiko, perjanjian menjadi pembatas jelas mengenai hak dan kewajiban antar para pihak. Termasuk pula resiko-resiko hukum yang diterima para pihak biasanya termuat jelas dan terperinci dalam perjanjian. Contohnya, dalam perjanjian ada salah satu pihak yang wajib membayar tepat waktu. Apabila melewati batas waktu yang disepakati maka akan dikenakan denda.

Klausula *force majeure* juga dapat menjadi langkah antisipatif terhadap kontrak akibat perubahan regulasi Pemerintah merupakan instrument penting yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan kontrak. Tidak jarang juga terkadang regulasi Pemerintah selalu berganti secara tiba-tiba seiring berjalannya waktu dalam pemenuhan kontrak, dan tidak jarang juga yang semula boleh menjadi hal yang dilarang.

Pencatuman klausul *force majeure* dalam perjanjian dapat menjadi alat pembelaan debitur atas suatu keadaan memaksa dalam pemenuhan prestasi. Pentingnya mencantumkan klausula *force majeure* dalam perjanjian dapat diartikan sebagai klausula yang memberikan dasar pada salah satu pihak dalam suatu perjanjian, untuk terhindar menanggung sesuatu hal yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, yang mengakibatkan pihak tersebut tidak dapat menunaikan kewajibannya berdasarkan kontrak yang telah diperjanjikan.²² Tujuan dari pencantuman klausula *force majeure* dalam suatu perjanjian itu ditujukan untuk melindungi para pihak dari kewajiban menanggung kerugian atas kejadian yang belum tentu atau akan terjadi dalam pelaksanaan suatu perjanjian.

Unsur-Unsur *force majeure* dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata adalah sebagai berikut :

- Pasal 1244 KUHPerdata : “ Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga , bila ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”. Pasal tersebut, menurut R Subekti berbunyi “ Tidaklah biaya, rugi, dan bunga, harus digantikan, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak sengaja si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang (*Geene vergoeding van kosten, sechaden on interesen heeh plaats, indien de schuldenaar door overmagt*

²⁰ Isdian Anggraeny, 2018, *Bab Tahap Perjanjian, Dalam Materi Pembelajaran Power Point*, Universitas Muhammadiyah, Malang, hal 35

²¹ Daud Silalahi & Lawenson Associates, “Force Majeure Dalam Perjanjian Kerjasama Perusahaan”, <https://www.dslalawfirm.com>, diakses pada tanggal 12 Desember 2021.

²² Supriyadi, “Force majeure”, diakses dari www.excellentlawyer.blogspot.com, diakses pada tanggal 20 Desember 2021.

of door toeval verhandered tets gedaan heft hetwelk hem veroden was)"

Pada Pasal tersebut kata "*overmagt*" (sekarang "*overmacht*") diterjemahkan oleh R Subekti dengan kata "keadaan memaksa". Dengan mengacu pada definisi tersebut, kita dapat mengatakan bahwa keadaan kahar adalah keadaan yang sewenang-wenang yang terjadi di luar kewenangan manusia untuk menduganya terjadi, karena tidak dapat diduga maka dengan sendirinya manusia tidak dapat mencegah atau mengantisipasi kejadian tersebut. Persoalannya adalah apakah kondisi norma-norma tersebut merupakan kondisi yang dipersyaratkan untuk dapat disebut sebagai *force majeure*.

- Pasal 1245 KUHPerdara : " Tidak ada penggantian biaya kerugian dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya. Sekilas tampak bahwa Pasal 1245 hanya mengulang atau mempertegas ketentuan Pasal 1244. Terdapat perbedaan pada unsur "kejadian tak disengaja" pada kondisi norma Pasal 1245 itu tidaklah signifikan karena dalam Pasal 1244 sudah tertampung oleh kondisi " sesuatu hal yang tidak terduga". Kata ini seharusnya dimaknai sebagai " mencegah atau menghalangi" Contohnya, suatu perbuatan terlarang yang mengakibatkan debitur tidak dapat melaksanakan perjanjian misalnya yang diharuskan datang bertatap muka ke negara lain untuk rapat observasi, urusan bisnis di luar negeri, Karena adanya suatu perintah atau larangan dari negara terkait, belum meredanya penyebaran Covid-19, sejumlah negara memutuskan untuk menutup pintu wilayahnya dan melarang bagi pendatang yang berasal dari negara tertentu.

Apabila kedua pasal ini digabungkan pemaknaannya, maka *force majeure* adalah "keadaan memaksa" yang terjadi tanpa bisa diduga/dicegah pada saat kontrak terjadi, yang akibat dari keadaan itu membuat debitur tidak melaksanakan suatu perikatan tepat waktu bentuknya berupa tidak memberikan sesuatu yang diwajibkan, tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu yang terlarang.

Konsekuensi hukum dari keadaan memaksa ini adalah bahwa debitur tidak wajib dalam arti diberi dispensasi untuk tidak membayar biaya, kerugian dan bunga, sepanjang ia memang tak dapat (tidak layak) dimintakan pertanggungjawaban atas keadaan memaksa tadi dan semua bentuk wanprestasi/perbuatan melawan hukum yang dilakukannya itu dilandasi itikad baik.

Asas itikad baik pada dasarnya adalah asas umum yang langsung mengikuti asas *pacta sunt servanda*. Hal ini dapat ditelesuri dari penempatan asas ini pada Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara, yang berdekatan dengan asas *pacta sunt servanda*. Pengertian "terlarang" pada pasal tersebut, seharusnya dibaca tidak hanya terlarang menurut kontrak, tetapi juga menurut kepatutan, kebiasaan dan peraturan perundang-undangan vide Pasal 1339 KUHPerdara. Itulah sebabnya gugatan yang mungkin diajukan terhadap debitur tak hanya dengan landasan wanprestasi, namun bisa pula dengan "perbuatan melawan hukum".²³ Dalam asas itikad baik debitur perlu membuktikan perbuatan-perbuatan dimana ia telah berusaha semaksimal mungkin untuk memenuhi prestasi.

Menurut R Setiawan,

Suatu keadaan memaksa menghentikan bekerjanya perikatan dan menimbulkan kaibat, yaitu :

1. Kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi;
2. Debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai, dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi;
3. Risiko tidakberalih pada debitur;
4. Pada persetujuan timbal balik, kreditur tidak dapat menuntut pembatalan.²⁴

Abdulkadir Muhammad,²⁵ membedakan keadaan memaksa yang bersifat objektif dan subjektif. Keadaan memaksa yang bersifat objektif dan bersifat tetap secara otomatis mengakhiri perikatan dalam arti perikatan itu batal. Sifat mutlak dan tidaknya (relative) *overmacht*, dinyatakan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai berikut :

1. Keadaan yang menunju kkan tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu

²³ Shidarta, "Force Majeure" dan "Clausula Rebus Sie Stantibus". www.business-law.binus.ac.id. Diakses pada tanggal 20 Desember 2021.

²⁴ Lihat Pasal 1320 KUHPerdara.

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Op-cit*, hal 78.

peristiwa yang membinasakan (memusnahkan dan menghancurkan benda objek perjanjian. keadaan ini menunjukkan sifat mutlak dari *force majeure*.

2. Keadaan yang menunjukkan tidak dapat dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang dapat menghalangi perbuatan debitur untuk memenuhi prestasi. Keadaan ini dapat bersifat mutlak atau relative.
3. Keadaan yang menunjukkan ketidakpastian karena tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada saat mengadakan perjanjian baik oleh debitur maupun kreditur. Keadaan ini menunjukkan bahwa kesalahan tidak berada pada kedua pihak khususnya debitur.²⁶

Miriam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa keadaan memaksa mengakibatkan perikatan tersebut tidak lagi bekerja (*werking*) walaupun perikatannya sendiri tetap ada, dalam hal ini maka :

- a. Kreditur tidak dapat menuntut agar perikatan itu dipenuhi;
- b. Debitur tidak dapat dikatakan berada dalam keadaan lalai dan karena itu tidak dapat menuntut ;
- c. Kreditur tidak dapat meminta pemutusan perjanjian;
- d. Pada perjanjian timbal balik maka gugur kewajiban untuk melakukan kontraprestasi.

M. Yahya Harahap, menyatakan bahwa pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara, keadaan memaksa telah ditetapkan sebagai alasan hukum yang membebaskan debitur dari kewajiban melaksanakan pemenuhan (*nakoming*) dan anti rugi (*schadevergoeding*) sekalipun debitur telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum/*onrechtmatig*. Itulah sebabnya keadaan memaksa disebut sebagai dasar hukum yang membenarkan atau *rechtvaardigingsgrond*.

Ada dua hal yang menjadi akibat *overmacht*, yaitu sebagai berikut:

- a. Membebaskan debitur dari membayar ganti rugi (*schadervergoeding*). Dalam hal ini, hak kreditur untuk menuntut gugur untuk selama-lamanya. Jadi, pembebasan ganti rugi sebagai akibat keadaan memaksa adalah pembebasan mutlak.

- b. Membebaskan debitur dari kewajiban melakukan pemenuhan prestasi (*nakoming*). Pembebasan pemenuhan (*nakoming*) bersifat relative. Pada umumnya pembebasan hanya bersifat menunda. Selama keadaan *overmacht* masih menghalangi/merintang debitur melakukan pemenuhan prestasi. Bila keadaan memaksa hilang, kreditur kembali dapat meminta pemenuhan prestasi. Pemenuhan prestasi tidak gugur selama-lamanya, hanya tertunda sementara keadaan memaksa masih ada.

Keadaan memaksa tidak bisa secara serta merta dijadikan alasan pembatalan kontrak dengan alasan *force majeure*, sebelumnya harus dilihat lebih dahulu apakah dalam klausul kontrak/perjanjian terdapat adanya kesepakatan bahwa pada saat pelaksanaannya terjadi keadaan memaksa, maka isi dalam kontrak dapat disimpangi. Selain itu perlu dipahami pula *force majeure* yang terjadi, yang mana dicantumkan dalam klausula kontrak. Adapun jenisnya yaitu *force majeure* absolut dan *force majeure* relatif. *Force majeure* absolut adalah kejadian atau peristiwa yang secara mutlak meniadakan kemampuan pihak untuk pemenuhan atas suatu prestasi. *Force majeure* relatif adalah keadaan memaksa itu ada namun masih terdapat alternatif-alternatif yang disubstitusikan, dikompensasikan, ditunda dalam pengalihan prestasinya.

Meskipun tidak dimasukkannya klausul *force majeure* atau keadaan memaksa dalam kontrak/perjanjian, bukan berarti otomatis perlindungan yang diberikan oleh perundang-undangan menjadi terbatas, hilang atau dapat dikesampingkan, akan tetapi tidak adanya pengaturan klausula *force majeure* dianggap sebagai ketidakcermatan dalam penyusunan kontrak sehingga memicu sengketa dimana jika tidak adanya klausula *force majeure* dalam kontrak, dan pada saat pelaksanaan perjanjian terdapat *force majeure*, kedua belah pihak akan merasa dirugikan dan saling menghindari kewajiban yang akan berujung pada saling menuntut.²⁷

Sesungguhnya *force majeure* dapat dibuat khusus untuk jenis-jenis kegiatan usaha tertentu sehingga tidak bersifat umum, agar dapat melindungi kepentingan para pihak yang

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Michiko, "Seputar Hukum Kontrak Komersial", www.michiko.blogspot.com, diakses pada tanggal 21 Desember 2021.

bersangkutan sesuai dengan kebutuhannya. Hal ini dapat dilakukan dengan menggunakan jasa konsultan hukum yang sesuai untuk membantu para pihak. Dengan demikian, klausula *force majeure* merupakan klausula yang penting untuk dicantumkan dalam suatu perjanjian. Terhadap pelaksanaannya, menurut R Subekti dibagi menjadi dua bagian dilihat dulu dari letak pada derajat ketidakmungkinan (*impossibilitas*).

Jika ketidakmungkinan pelaksanaannya sudah mutlak, tak lagi terbuka kemungkinan berubah, maka ia menjadi keadaan memaksa untuk lahirnya *force majeure* absolut, namun jika pelaksanaan tersebut walaupun memaksa namun masih mungkin dilaksanakan dikatakan *force majeure* relatif.

Ketidakmungkinan (*impossibility*) pelaksanaan kontra adalah suatu keadaan dimana seseorang tidak mungkin lagi melaksanakan kontraknya karena keadaan di luar tanggungjawabnya.

Ketidakmungkinan (*impossibility*), bahwa terjadinya peristiwa juga tanpa kesalahan dari para pihak, dimana dengan peristiwa tersebut para pihak sebenarnya masih mungkin melakukan prestasinya, tetapi secara praktis terjadi sedemikian rupa sehingga walaupun dilaksanakan prestasi dalam kontrak tersebut akan memerlukan pengorbanan yang besar dari segi biaya, waktu atau pengorbanan lainnya.

Peristiwa yang tidak dipertanggungjawabkan kepada salah satu pihak, kejadian mana mengakibatkan tidak mungkin lagi dicapainya tujuan dibuatnya kontrak tersebut, sungguhpun sebenarnya para pihak masih mungkin melaksanakan kontrak tersebut, karena tujuan dari kontrak tersebut tidak mungkin tercapai lagi sehingga dengan demikian kontrak tersebut dalam keadaan memaksa.

Force majeure absolut terjadi apabila kewajiban benar-benar tidak dapat dilaksanakan seluruhnya, misalnya ketika objek perjanjian hancur karena bencana alam. Dalam hal ini pemenuhan prestasi tidak mungkin dilaksanakan oleh siapapun juga atau oleh setiap orang. *Force majeure* relative terjadi ketika suatu perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan namun pengorbanan atau biaya yang sangat besar dari pihak debitur, misalnya tidak dapat bepergian ke negara lain, menghentikan impor barang karena suatu pembatasan dari pemerintah.

Overmacht tetap yaitu keadaan memaksa yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak mungkin dilaksanakan atau tidak dapat dipenuhi

sama sekali. *Overmacht* sementara adalah keadaan memaksa yang mengakibatkan pelaksanaan atau perjanjian ditunda dari pada waktu yang ditentukan semula dalam perjanjian. Dalam keadaan demikian, perikatan tidak berhenti (tidak batal), tetapi hanya pemenuhan prestasinya yang tertunda. Pada saat keadaan memaksa tidak ada lagi perjanjian berlaku kembali. Jika sifatnya sementara, hanyalah menunda kewajiban debitur, tidak mengakhiri perjanjian kecuali ditegaskan dalam perjanjian atau adanya kesepakatan para pihak. Dengan demikian, jika wabah virus corona berakhir, maka pihak kreditur dapat menuntut debitur pemenuhan prestasi atau dapat juga memilih mengakhiri perjanjian dengan ganti rugi atau kesepakatan bersama. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata yang berbunyi: "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal ini masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan mengganti biaya, kerugian dan bunga. Pengakhiran perjanjian terjadi ketika halangan bersifat tetap. Dengan berakhirnya perjanjian, maka kontra prestasi juga ikut berakhir".

Penundaan kewajiban terjadi ketika peristiwa *force majeure* sifatnya sementara. Bila keadaan halangan telah pulih kembali, maka kewajiban debitur kembali pulih untuk melaksanakan kewajibannya yang tertunda, dengan catatan bahwa agar debitur dapat mengemukakan alasan *force majeure* harus dipenuhi tiga persyaratan yaitu :

- la harus membuktikan bahwa ia tidak bersalah;
- la tidak dapat memenuhi kewajibannya secara lain; dan
- la tidak menanggung risiko, baik menurut ketentuan undang-undang maupun perjanjian atau karena itikad baik harus menanggung.

PENUTUP

A. Kesimpulan

- Ada 4 (empat) unsur sebagai syarat perjanjian sah menurut ketentuan KUHPerdata, khususnya Pasal 1320 dan memiliki akibat hukum. Adapun unsur dan syarat yang dimaksud adalah persetujuan kehendak atau kesepakatan para pihak, kewenangan berbuat/cakap melakukan perbuatan menurut undang-undang, adanya objek (prestasi)

tertentu berupa memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud, melakukan suatu perbuatan tertentu atau tidak melakukan perbuatan tertentu serta apa yang ingin dicapai pihak-pihak itu harus memenuhi syarat, tujuan perjanjian yang akan dicapai pihak-pihak itu sifatnya harus halal, tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

2. Negosiasi kembali atas kontrak dengan alasan keadaan memaksa (*force majeure*) sudah selayaknya ada dalam kontrak atau perjanjian seperti yang ditegaskan dalam pasal 1244 dan 1245 KUHPerdta yang menegaskan bahwa keadaan memaksa yang terjadi tanpa bisa diduga/dicegah pada saat kontrak terjadi, yang akibat dari keadaan itu membuat debitur tidak melaksanakan suatu perikatan atau tidak melaksanakan perikatan tepat waktu bentuk-bentuknya berupa tidak memberikan sesuatu yang diwajibkan, tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan atau melakukan sesuatu yang dilarang. Konsekuensi hukum dari keadaan memaksa adalah bahwa debitur tidak wajib dalam arti dberi dispensasi untuk membayar ganti rugi, biaya dan bunga sepanjang ia memang tak dapat dimintakan pertanggungjawabkan atas keadaan memaksa tadi dan semua bentuk wanprestasi/perbuatan melawan hukum yang dilakukannya itu dilandasi itikad baik.

B. Saran

1. Hendaknya para pihak memahami kondisi kontrak yang berjalan terutama kepada kreditur untuk memberikan dispensasi kepada debitur yang tidak dapat melaksanakan perjanjian/kontrak karena keadaan memaksa akibat pandemi Covid 19 saat ini dan untuk menghindari perselisihan yang pada akhirnya berakhir di pengadilan.
2. Hendaknya para pihak dapat melaksanakan sesuai kontrak/perjanjian yang telah disepakati bersama, agar tidak menimbulkan kerugian salah satu pihak mengingat perjanjian tersebut telah melalui 4 tahap/unsur sahny suatu perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

Anggraeny Isdian, 2018, *Bab Tahap Perjanjian, Dalam Materi Pembelajaran Power Point*, Universitas Muhammadiyah, Malang

Subekti, R, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1983.

Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT RajaGrafindo, Jakarta

Sumber Lain :

Kitab Undang Hukum Perdata (BW).

CNN Indonesia, "Nepal Lockdown Turis Terjebak Tidak Bisa Pulang", <https://www.cnnindonesia.com>

Daud Silalahi & Lawenson Associates, "Force Majeure Dalam Perjanjian Kerjasama Perusahaan", <https://www.dslalawfirm.com>,

Harry Purwanto, *Keberadaan Azas Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional*, Jurnal Mimbar Hukum Edisi Khusus, Nop 2011

Klik Legal. "Apakah Covid 19 Otomatis Menjadi Dasar Penerapan Force Majeure?", <https://kliklegal.com>,

Legal Akses, "Untuk apa Membuat Perjanjian/Kontrak", <https://www.legalakses.com>,

Michiko, "Seputar Hukum Kontrak Komersial", www.michiko.blogspot.com,

Newsletter, *Kajian Hukum Ekonomi dan Bisnis Nomor 42*, September, 2000.

Public Training Perancangan Legal Drafting dan Penyusunan Gugatan Hukum, serta Strategi Negosiasi yang diadakan ICJR Learning Hub pada 27 April 2019.

Shidarta, "Force Majeure" dan "Clausula Rebus Sic Stantibus". www.business-law.binus.ac.id

Supriyadi, "Force majeure", diakses dari www.excellentlawyer.blogspot.com.