

**" ANALISIS HUKUM PERBANDINGAN KLAUSULA KEADAAN DARURAT
(FORCE MAJEURE) ANTARA PERJANJIAN SEWA MENYEWA DENGAN
PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN "**

(Studi Kasus: Perjanjian Graha Sucofindo dengan Perjanjian
Direct Contract)

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia**



DISUSUN OLEH :

NAMA : DITA OKTA SESIA

NPM : 0504007075

PROGRAM KEKHUSUSAN I

Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat

Program Reguler Hukum Perdata

Fakultas Hukum Universitas Indonesia

Depok

2008

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Dita Okta Sesia
NPM : 0504007075
Program Kekhususan : I
Judul Skripsi : Analisis Hukum Perbandingan Klausula
Keadaan Darurat (Force Majeure) antara
Perjanjian Sewa Menyewa dengan
Perjanjian Pemborongan Pekerjaan
(Studi Kasus : Perjanjian Graha
Sucofindo dengan Perjanjian Direct
Contract)

Pembimbing I

Pembimbing II

(Dr.Rosa Agustina S.H., M.H.)(Akhmad Budi Cahyono S.H.,M.H.)

Menyetujui
Ketua Bidang Studi Hukum Keperdataan

(Dr. Rosa Agustina S.H., M.H)

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan syukur Alhamdulillah kepada Allah S.W.T, akhirnya penulisan skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulisan ini guna melengkapi dan memenuhi persyaratan ujian tahap akhir sarjana program reguler di Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Ucapan terima kasih yang tulus penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung hingga terselesaikannya penulisan skripsi ini, antara lain kepada :

1. Bapak dan Ibu tercinta, Adi Basukriadi dan Bintari Dewi. Terima kasih atas cinta dan kasih sayang yang diberikan kepada penulis yang tiada henti-hentinya, terima kasih atas dukungan dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

2. Adik-adikku tercinta Dea Batari dan Devita Putri Dewi yang telah menjadi teman, saudara dan motivator bagi penulis.

3. Ibu Dr. Rosa Agustina S.H., M.H., selaku pembimbing I yang dalam kesibukannya telah menempatkan waktu untuk memberikan bimbingan dengan sabar dalam rangka menyusun skripsi ini.

4. Bapak Akhmad Budi Cahyono S.H., M.H., selaku pembimbing II yang begitu banyak memberikan masukan mengenai materi skripsi ini.

5. Seluruh staf dan karyawan Departemen Legal PT. ABS dan PT. Mandiri Eka Abadi atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk mendapatkan bimbingan dalam menyusun skripsi ini.

6. Bapak Bakti S.H. selaku pembimbing akademik yang selama ini telah menjadi tempat bagi penulis untuk bercerita dan berkeluh kesah selama penulis kuliah di FH UI. Terima kasih telah menyediakan waktu untuk membimbing, membantu, serta memberi semangat kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

7. Karyawan FH UI: Bapak Rifai di biro pendidikan, Bapak Sardjono, dan seluruh staf perpustakaan FH UI.

8. Keluarga besar Djaja Subadja atas kasih sayang, dukungan, doa serta semangat kepada penulis.

9. Teman-teman dan orang-orang terdekat yang selalu ada, yang memberikan semangat dan masukan yang berharga kepada penulis. Terima kasih penulis tujukan kepada : Tina (2004), Indah Ayu (2004), Iin (2004), Metty (2004), Yuni (2004), Yana (2004), Sekar (2004), Diba (2004), Aditya A.S (2004), Dephir (2004), Nadya (2005), Alan (1998), Isro (2000), Ibnu (2001), Rumi (2002), Arkie (2003), Endi (2005).

10. Semua pihak yang telah membantu dan mendukung penulis, yang belum dicantumkan satu-persatu. Mohon maaf dibukakan pintu yang seluas-luasnya atas segala kesalahan dan kekhilafan.

Depok, Juni 2008

Penulis

ABSTRAK

Perkembangan dunia usaha mengakibatkan adanya perkembangan pula dalam pembuatan perjanjian yang mengandung klausula-klausula yang dianggap memenuhi keinginan para pihak dalam berkontrak. Di dalam perjanjian untuk mengantisipasi hal-hal yang mungkin timbul di kemudian hari, maka para pihak di dalam suatu perjanjian mencantumkan Klausula Keadaan Darurat. Keadaan Darurat yang biasa dikenal dengan istilah *Force Majeure* diartikan sebagai suatu kejadian yang terjadi di luar kekuasaan para pihak, dimana pihak tersebut tidak dapat menduga kejadian tersebut pada waktu perjanjian dibuat atau tidak dapat menghindari atau mengatasi akibatnya. Penulis menyoroti permasalahan mengenai perumusan klausula Keadaan Darurat di dalam suatu perjanjian serta risiko yang harus ditanggung oleh para pihak dalam hal terjadi peristiwa Keadaan Darurat, sedangkan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian hukum normatif dan metode penelitian deskriptif analisis. Dalam penelitian ini, penulis akan membandingkan Klausula Keadaan Darurat antara Perjanjian Graha Sucofindo dengan Perjanjian Direct Contract. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan dilatarbelakangi oleh Kedua perjanjian yang mencantumkan Klausula Keadaan Darurat, maka Perjanjian Graha Sucofindo dan Perjanjian Direct Contract memiliki perbedaan dan persamaan dari segi definisi, teori, risiko, dan bentuk Keadaan Darurat dalam hal pencantuman Klausula Keadaan Darurat. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Force Majeure* diatur di dalam Pasal 1244 KUHPerdata dan 1245 KUHPerdata. Kedua pasal ini terdapat di dalam bagian yang mengatur tentang ganti rugi. Pasal 1244 KUHPerdata dan pasal 1245 KUHPerdata mengatur suatu hal yang sama, yaitu dibebaskannya si debitur dari kewajiban mengganti kerugian, karena suatu kejadian yang dinamakan Keadaan Darurat dalam perjanjian. Klausula tentang *overmacht* atau *force majeure* atau biasa disebut Keadaan Memaksa merupakan suatu klausula yang penting. Oleh karena itu, sebaiknya klausula Keadaan Darurat selalu dicantumkan dalam perjanjian untuk melakukan antisipasi yang mungkin timbul di kemudian hari dan berakibat langsung terhadap pelaksanaan perjanjian.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	v
DAFTAR ISI.....	vi

BAB I Pendahuluan

A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kerangka Teori dan Konsepsi.....	8
E. Metode Penelitian.....	11
F. Sitematika Penulisan.....	13

BAB II Tinjauan Umum Perikatan

A. Perikatan Pada Umumnya

1. Pengertian Perikatan.....16
2. Unsur-unsur Perikatan.....17
3. Pembagian Perikatan.....20

B. Perjanjian Pada Umumnya

1. Pengertian Perjanjian.....23
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....27
3. Saat terjadinya perjanjian.....31
4. Unsur-unsur perjanjian.....32
5. Asas-asas Umum dalam Perjanjian.....35
6. Perjanjian dan Akibat Hukum bagi Para Pihak.....38
7. Risiko dalam Hukum Perjanjian.....39

BAB III Klausula Keadaan Darurat dalam suatu Perjanjian

- A. Pengertian Keadaan Darurat.....45
- B. Teori-teori Keadaan Darurat.....55
- C. Bentuk Keadaan Darurat.....63
- D. Fungsi Klausula Keadaan Darurat dalam Hukum Perjanjian.....66
- E. Akibat Hukum Keadaan Darurat dalam Perjanjian....69

**BAB IV Analisis Hukum Perbandingan Klausula Keadaan Darurat
(Force Majeure) antara Perjanjian Sewa Menyewa dengan
Perjanjian Pemborongan Pekerjaan**

A. Klausula Keadaan Darurat dalam Kontrak

B. Analisis Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Graha
Sucofindo

a. Para Pihak.....73

b. Objek Perjanjian.....74

c. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....75

d. Klausula Keadaan Darurat pada Perjanjian Sewa
Menyewa Graha Sucofindo.....81

C. Analisis Hukum Perjanjian Pemborongan Pekerjaan
Direct Contract

a. Para Pihak.....83

b. Objek Perjanjian.....84

c. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....84

d. Klausula Keadaan Darurat pada Perjanjian
Pemborongan Pekerjaan Direct Contract.....88

D. Perbandingan Klausula Keadaan Darurat

a. Perbedaan Klausula Keadaan Darurat antara
Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo dengan

Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Direct Contract	
1. Definisi Keadaan Darurat.....	93
2. Teori Keadaan Darurat.....	101
3. Risiko Keadaan Darurat.....	107
b. Persamaan Klausula Keadaan Darurat antara Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo dengan Perjanjian pemborongan Pekerjaan Direct Contract	
1. Bentuk Keadaan Darurat.....	113
2. Pemberitahuan secara tertulis.....	114
BAB V Penutup	
A. Kesimpulan.....	117
B. Saran.....	120
DAFTAR PUSTAKA.....	121
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.¹

Apabila seseorang mengikatkan dirinya secara sukarela dalam suatu perjanjian, maka timbullah hak dan kewajiban hukum untuk memenuhi segala sesuatu yang diatur dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, perjanjian mengikat seseorang untuk melakukan sesuatu di masa depan. Perjanjian atau Verbinteniss mengandung pengertian sebagai suatu

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 20, (Jakarta: PT Intermasa, 2004), hal. 1.

hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat³ :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Demikian menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hukum Perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-pasal dari Hukum Perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa

² M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet. 2 (Bandung: Alumni, 1986), hal. 6.

³ Subekti, *op. cit.*, hal. 17.

pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal Hukum Perjanjian.⁴

Hukum Perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal Hukum Perjanjian.⁵

Hal tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi : " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya". Namun demikian, perjanjian sebagai sumber perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik seperti tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatakan : " Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. "

⁴ Subekti, *op. cit.*, hal. 13.

⁵ *Ibid.*

Sebagaimana diketahui, hukum perjanjian dari B.W menganut asas konsensualisme. Artinya ialah: hukum perjanjian dari B.W itu menganut suatu asas bahwa untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu (dan dengan demikian "perikatan" yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana yang dimaksudkan diatas. Pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.⁶

Prof. Subekti di dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian, menyebutkan bahwa suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.

Dengan demikian maka hubungan antara perikatan dan perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga di namakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu.⁷

⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet. 10 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 3.

⁷ Subekti, *op. cit.*, hal. 1.

Perkembangan dunia usaha mengakibatkan adanya perkembangan pula dalam pembuatan perjanjian-perjanjian yang mengandung klausula-klausula yang dianggap memenuhi keinginan para pihak dalam berkontrak. Rumusan-rumusan dalam suatu kontrak ditujukan untuk melahirkan perikatan dengan sengaja oleh para pihak sedemikian agar semua persyaratan-persyaratan yang dikehendaki masing-masing pihak termaktub didalamnya tanpa merugikan siapapun. Disamping itu, suatu perjanjian harus dapat memperkirakan berbagai hal kejadian-kejadian yang mungkin terjadi di kemudian hari. Kejadian-kejadian tersebut mungkin berupa datangnya bencana alam yang tidak dapat diduga sebelumnya.⁸

Dalam hukum kondisi-kondisi tersebut diistilahkan dengan "Overmacht" atau "keadaan yang memaksa" atau "keadaan darurat" atau yang lebih umum dipergunakan istilah "*force majeure*". Adanya kondisi Keadaan Darurat menjadi landasan hukum yang sah untuk 'memaafkan' kesalahan seseorang yang tidak melaksanakan prestasi sesuai isi perjanjian.

⁸"*Force Majeure*," <<http://www.torys.com/publications/pdf/ARTech-21T.pdf>>, 20 Juli 2007.

Kemungkinan terjadinya *overmacht* umumnya dimasukkan dalam perjanjian sebagai salah satu klausula. Pada klausula tersebut seringkali dijabarkan lagi keadaan-keadaan apa saja yang digolongkan sebagai *overmacht* atau *force majeure*, antara lain: bencana alam, banjir, perang huru-hara, dan lain-lainnya. Selain itu ditetapkan juga bagaimana tahap untuk melepaskan kewajiban berdasarkan klausula Keadaan Darurat atau *force majeure* tersebut.

Dalam ruang lingkup yang lebih spesifik, terdapat istilah "*Act of God*", yang merupakan cakupan dari *Force Majeure* itu sendiri. Sesungguhnya dapat diuraikan bahwa *Force Majeure* adalah klausula yang memberikan dasar pemaaf atas terjadinya event-event atau kejadian-kejadian tertentu yang dialami pihak tertentu.

Event-event atau kejadian-kejadian tersebut dapat berupa kejadian atau event yang tergolong sebagai kehendak Tuhan (*Act of God*) seperti banjir, gempa bumi dan Tsunami atau kejadian yang tidak tergolong sebagai kehendak Tuhan seperti krisis ekonomi, terhentinya proses produksi karena unjuk rasa dan lain-lain.⁹

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul " Analisis Hukum Perbandingan Klausula Keadaan Darurat (*Force Majeure*) antara Perjanjian Sewa Menyewa dengan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan " (Studi Kasus: Perjanjian Graha Sucofindo dengan Perjanjian Direct Contract).

B. Permasalahan

Dari uraian di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana seharusnya perumusan klausula Keadaan Darurat di dalam suatu perjanjian?
2. Bagaimana pengaturan mengenai risiko yang harus ditanggung oleh para pihak dalam hal terjadi peristiwa *Force Majeure*?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum para pihak apabila terjadi *Force Majeure* berdasarkan KUHPerdata?

⁹"*Force Majeure*," <<http://www.torys.com/publications/pdf/ARTech-21T.pdf>>, 20 Juli 2007.

C. Tujuan Penelitian

Adapun tulisan ini merupakan hasil pengamatan dan penulisan yang bertujuan antara lain adalah untuk:

1. Mengetahui efektifitas perumusan klausula Keadaan Darurat dalam suatu perjanjian.
2. Mengetahui pengaturan mengenai risiko yang harus ditanggung para pihak dalam hal terjadi peristiwa Keadaan Darurat.
3. Mengetahui bagaimana pertanggungjawaban hukum yang dapat dituntut dari pihak yang terikat dalam suatu perjanjian apabila terjadi Keadaan Darurat.

D. Definisi Operasional

Force Majeure bukanlah merupakan terminologi yang asing di kalangan komunitas Hukum. *Force Majeure* sendiri secara harfiah berarti "Kekuatan yang lebih besar". Sedangkan dalam Konteks hukum, Keadaan Darurat dapat diartikan sebagai klausula yang memberikan dasar pemaaf pada salah satu pihak dalam suatu perjanjian, untuk menanggung sesuatu hal yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, yang mengakibatkan pihak tersebut tidak dapat menunaikan kewajibannya berdasarkan kontrak yang telah

diperjanjikan. Hal yang tidak dapat diperkirakan tersebut tentu juga menciptakan situasi di mana tidak dapat diambil langkah apa pun untuk menghindarinya. Jadi seharusnya kedua kriteria tersebut terpenuhi untuk diterimanya dalil *force majeure* karena terjadinya suatu event.¹⁰

Untuk menghindarkan perbedaan pengertian terhadap istilah-istilah yang dipakai dalam penulisan ini, maka berikut ini definisi operasional dari istilah-istilah tersebut sebagai berikut :

1. Perjanjian

Perjanjian adalah : " Suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lainnya atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹¹

2. Keadaan Darurat

Keadaan Darurat adalah : Keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui

¹⁰ "ForceMajeure," <http://www.library.yale.edu/license/forcegen.shtml>, 20 Juli 2007.

¹¹ Subekti, *op. cit.*, hal. 1.

atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.¹²

3. *Anglo Saxon*

Anglo Saxon adalah : Sistem hukum yang bersumber dari hukum Inggris yang berkembang dari ketentuan atau hukum yang ditetapkan oleh Hakim dalam keputusan-keputusannya (*judge made law*).¹³

4. *Civil Law*

Civil Law adalah : Sistem hukum yang berkembang di daratan Eropa, yang mendasari sistem hukumnya pada Hukum Romawi, yaitu diidentifikasi dengan adanya kodifikasi peraturan perundang-undangan.

¹² Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hal. 27.

¹³ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, cet., 1(Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993), hal. 15.

E. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan. Dalam penelitian hukum normatif, pengolahan data pada hakikatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis yang mengacu kepada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan.¹⁴ Sesuai dengan tipe penelitian hukum normatif dan tipe penelitian hukum deskriptif analisis, maka tahap penelitian adalah penelitian Kepustakaan (library research), dengan sumber data berupa peraturan perundang-undangan, putusan badan peradilan, dokumen-dokumen, laporan, hasil simposium atau seminar, hasil penelitian, dan artikel serta pendapat-pendapat ahli hukum, serta sumber-sumber lainnya yang mempunyai relevansi dan menunjang isi tulisan ini.

¹⁴ Sri Mamudji et. al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet., 1(Jakarta: Badan Penerbit FH UI, 2005), hal. 68.

Bahan penelitian yang dipergunakan meliputi studi dokumentasi, yaitu : ¹⁵

1. Bahan Hukum Primer, mencakup peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi yang berhubungan dengan masalah Keadaan Darurat dan hukum perjanjian.
2. Bahan Sekunder, terdiri dari:
 - a. Hasil-hasil penelitian yang telah ada sebelumnya mengenai Hukum Perjanjian dan Keadaan Darurat.
 - b. Kepustakaan (termasuk bahan dan hasil seminar atau diskusi) yang berkaitan dengan bidang perjanjian, termasuk bahan-bahan yang diperoleh dari internet.
3. Bahan Hukum Tersier, yang terdiri dari Kamus Hukum, Ensiklopedia, dan kamus lainnya.

¹⁵ Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, cet., 2(Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hal. 118.

Perolehan data sekunder adalah melalui studi kepustakaan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya, yang berhubungan dengan Keadaan Darurat dan penyelesaian sengketa yang berkaitan dengan hal tersebut.¹⁶

F. Sistematika Penulisan

Dalam menyusun skripsi ini penulis membuat sistematika sebagai berikut :

Bab I. Pendahuluan

Bab I terdiri dari Sub Bab A, mengenai latar belakang permasalahan ditulisnya topik klausula Keadaan Darurat, Sub Bab B mengenai pokok masalah yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini, dan Sub Bab C membahas tujuan dan manfaat dari penelitian. Sub Bab D menggambarkan definisi operasional. Sub Bab E menggambarkan metode penelitian yang digunakan untuk mengumpulkan bahan penulisan dan Sub Bab F

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, cet., 1 (Jakarta: Rajawali Pers, 1983,) hal. 13.

menguraikan secara singkat secara sistematis bab-bab yang akan diuraikan dalam penulisan ini.

Bab II. Tinjauan Umum Perikatan dan Perjanjian

Bab II yang terdiri dari Sub Bab A mengenai perikatan pada umumnya, yang menjelaskan tentang pengertian perikatan, unsur-unsur perikatan, dan pembagian perikatan. Sub Bab B mengenai perjanjian pada umumnya, yang menjelaskan tentang pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, saat terjadinya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, perjanjian dan akibat hukum bagi para pihak, dan risiko dalam hukum perjanjian dan Sub Bab C mengenai pengertian kontrak.

Bab III. Klausula Keadaan Darurat dalam suatu Perjanjian

Bab III terbagi menjadi empat bagian, yaitu Sub Bab A menguraikan mengenai pengertian Keadaan Darurat, Sub Bab B menguraikan mengenai teori-teori Keadaan Darurat, Sub Bab C mengenai Bentuk Keadaan Darurat, Sub Bab D mengenai Fungsi Klausula Keadaan Darurat dalam Hukum Perjanjian, dan Sub Bab E mengenai Akibat Hukum Keadaan Darurat dalam Perjanjian.

Bab IV. Analisis Hukum Perbandingan Klausula Keadaan Darurat

Bab IV membahas tentang analisis terhadap perjanjian yang dilakukan para pihak. Dalam Bab IV penulis ingin melakukan Analisis Hukum Perbandingan Klausula Keadaan Darurat antara Perjanjian Graha Sucofindo dengan Perjanjian Direct Contract, dimana masing-masing perjanjian tersebut memasukkan Klausula Keadaan Darurat.

Bab V. Kesimpulan dan Saran.

Di dalam bab ini akan diketengahkan Kesimpulan dan saran yang didapat dari hasil penulisan ini.

Bab II

Tinjauan umum Perikatan

A. Perikatan Pada Umumnya

1. Pengertian Perikatan

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa : " Tiap-tiap perikatan lahir dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang. "

Hal ini merupakan suatu peristiwa yang menimbulkan satu hubungan hukum antara orang-orang yang membuatnya, yang disebut perikatan. Dalam hal ini, Prof. R. Subekti menulis bahwa perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak kepada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu. ¹⁷

¹⁷ Subekti, *op. cit.*, hal. 1.

Dengan demikian perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih orang (pihak) dalam bidang atau lapangan harta kekayaan yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.¹⁸

Pihak yang mempunyai kewajiban itu dinamakan juga pihak yang berhutang atau debitur, sedangkan pihak yang mempunyai hak itu disebut juga pihak penagih atau kreditur (pihak berpiutang).¹⁹

2. Unsur-unsur Perikatan

Dari rumusan pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang". Dapat diketahui empat unsur suatu perikatan yaitu :²⁰

¹⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, cet. 1, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 17.

¹⁹ Mochamad. Chidir Ali, H. Achmad Samsudin, dan Mashudi, *Pengertian-pengertian Elementer Hukum Perjanjian perdata*, (Bandung: PT Mandar Maju, 1993), hal. 17.

²⁰ *Ibid.*

- a. Bahwa perikatan itu adalah suatu hubungan hukum
- b. Hubungan hukum tersebut melibatkan dua atau lebih orang
- c. Hubungan hukum tersebut adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan
- d. Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam perikatan.

Menurut J. Satrio hubungan hukum dimaksudkan untuk membedakan perikatan sebagai yang dimaksud oleh pembuat Undang-undang dengan hubungan yang timbul dalam lapangan moral dan kebiasaan, yang memang juga menimbulkan adanya kewajiban untuk dipenuhi, tetapi tidak dapat dipaksakan pemenuhannya melalui sarana bantuan hukum. Jadi disana memang ada timbul semacam perikatan, tetapi lain dengan kita maksud. Sanksi pelanggarannya didasarkan atas "rasa penyesalan" atau "pengucilan dari pergaulan sosial".²¹

Unsur kedua yaitu hubungan hukum yang melibatkan dua atau lebih orang (pihak), maksudnya adalah hubungan hukum tersebut lahir oleh karena kehendak para pihak.

²¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, cet. 3, (Bandung: PT Alumni, 1999), hal. 13.

Pihak-pihak dalam perikatan tersebut, sekurangnya terdiri dari dua pihak, yaitu pihak yang berkewajiban pada satu sisi, (yaitu debitur) dan pihak lain (yaitu kreditur).

22

Hubungan hukum yang lahir adalah hubungan hukum di bidang harta kekayaan. Rumusan tersebut memberikan arti bahwa dalam setiap perikatan terlibat dua macam hal. Pertama menunjuk pada keadaan wajib yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kedua berhubungan dengan pemenuhan kewajiban tersebut, yang dijamin dengan harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut.²³

Sedangkan hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak. Dalam perikatan dapat dilihat didalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu "

²² Muljadi dan Widjaja, *op. cit.*, hal. 18.

²³ *Ibid.*, hal. 19.

3. Pembagian Perikatan

Untuk pemahaman pengertian tentang perjanjian, tidak terlepas hubungannya dengan perikatan. Karena perjanjian adalah sumber yang terpenting (sumber utama) dimana yang melahirkan perikatan. Mengenai pengertian tentang perikatan itu sendiri, Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak memberikan definisi. Dalam hal ini doktrin berusaha memberikan batasan mengenai apa yang dimaksud dengan pengertian perikatan :

"Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, yang berkewajiban memenuhi tuntutan itu" ²⁴

Adapun pengertian dua pihak yang dimaksud adalah, pada satu pihak dinamakan pihak debitur atau si berhutang yaitu pihak yang harus melakukan prestasi, sedangkan pihak

²⁴ Subekti. *op. cit*, hal. 1.

lainnya dinamakan pihak kreditur atau si berpiutang yaitu pihak yang berhak atas prestasi tersebut.

a. Perikatan yang bersumber dari perjanjian

Pasal 1233 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa :

“ Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang. ”

b. Perikatan yang bersumber dari Undang-Undang

Selain perjanjian, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan perikatan dapat lahir antara orang atau pihak yang satu dengan pihak yang lain tanpa orang-orang tersebut menghendaknya.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perikatan yang lahir dari Undang-undang yang disertai perbuatan manusia dibagi lagi menjadi (i) perbuatan manusia yang diperbolehkan hukum (Pasal 1354 KUHPer) dan (ii) perbuatan manusia yang bertentangan dengan hukum Pasal 1365 KUHPer yang disebut perbuatan melawan hukum.²⁵

²⁵ *Ibid.*

C. Berdasarkan Isi Perikatan atau Prestasi Perikatannya

Seperti telah dikemukakan diatas, bahwa hubungan hukum yang melibatkan dua atau lebih orang (pihak), maksudnya adalah hubungan hukum tersebut lahir karena kehendak para pihak, oleh karena itu ada tagihan atas suatu prestasi dan ada kewajiban untuk melakukan suatu prestasi.

B. Perjanjian Pada Umumnya

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

1. Pengertian Perjanjian

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1313, disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Seorang atau lebih berjanji kepada seorang lain atau lebih atau saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.

Beberapa pengertian perjanjian :

- a. Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. ²⁶
- b. Menurut M. Yahya Harahap, Perjanjian atau Verbinten is mengandung pengertian : suatu hubungan Hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan

²⁶ Subekti, *op. cit.*, hal. 1.

sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²⁷

c. Wirjono Prodjodikoro mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁸

d. Menurut J. Satrio yang dinamakan perikatan adalah sekelompok atau sekumpulan perikatan-perikatan yang mengikat para pihak dalam perjanjian yang bersangkutan.²⁹

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan sesuai ketentuan dalam pasal 1233 ayat (1) yang menyatakan bahwa "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena suatu perjanjian, maupun karena undang-undang".

²⁷ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet. 2, (Bandung: PT Alumni, 1986), hal. 6.

²⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet. 9, (Bandung: Sumur Bandung, 1991), hal. 11.

²⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, cet. 1, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 4.

Dengan demikian jelas bahwa apabila ada dua pihak yang menyetujui untuk mengikatkan diri untuk melakukan kewajiban atau memenuhi prestasi pada satu pihak dan menerima prestasi sesuai dengan apa yang dimintanya pada pihak yang telah mengikatkan diri pada perjanjian tersebut. Dengan kata lain pada satu sisi ada pihak yang memperoleh hak dan di sisi lain ada pihak yang memikul kewajiban melakukan prestasi.

Hal diatas berkaitan dengan rumusan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

"tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu".³⁰

Hubungan hukum yang terdiri dalam perjanjian adalah suatu hubungan yang tidak timbul dengan sendirinya melainkan karena adanya tindakan hukum antara pihak-pihak yang menimbulkan hubungan hukum tersebut.

Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum didalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata : "Suatu perjanjian yang dibuat secara sah,

³⁰ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), pasal 1234.

mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”

Namun prinsip kebebasan berkontrak ada batasannya seperti diatur di dalam Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. ”³¹

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah :

“Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. ”

Dari bunyi Pasal diatas bahwa unsur suatu persetujuan atau perjanjian adalah merupakan akibat dari adanya suatu kesepakatan.

³¹ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), pasal 1339.

Pengertian Kontrak

Menurut *Black's Law Dictionary* :

"*Contract: An agreement between two or more person which creates an obligation to do or not to do a peculiar thing*".³²

(Kontrak diartikan sebagai suatu perjanjian antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus).

Melihat batasan dari kontrak yang diberikan ini maka dapat dikatakan bahwa antara perjanjian, kontrak mempunyai arti yang lebih kurang sama.³³

³² Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (USA: West Publishing Co., 1991), 6th Edition, hal. 224.

³³ I.G. Rai Widjaja, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, cet. 2, (Jakarta: Kesaint Blanc, 2003), hal. 9.

2. Syarat sahnya perjanjian

Persyaratan suatu perjanjian merupakan hal mendasar yang harus diketahui dan dipahami dengan baik. Kita tidak perlu ragu lagi untuk mengatakan bahwa suatu perjanjian atau kontrak yang dibuat sudah sah dan mengikat sehingga dapat dilaksanakan, yaitu *valid*, *binding*, dan *enforceable*. Atau sebaliknya, perjanjian itu dianggap tidak pernah ada karena tidak memenuhi persyaratan sehingga dianggap batal dengan sendirinya yang disebut batal demi hukum.

Untuk mencegah hal tersebut jangan sampai terjadi, berikut ini akan kita bicarakan persyaratan yang dituntut oleh undang-undang, yaitu pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³⁴

Menurut pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

³⁴ *Ibid.*

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain.³⁵

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian :

³⁵ Subekti., *op. cit.*, hal. 20.

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu;

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.³⁶

³⁶ *Ibid.*

d. Suatu sebab yang halal.

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian. Dalam hal ini yang dimaksud dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.³⁷

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.³⁸

Keempat syarat diatas mutlak harus ada dalam suatu perjanjian, oleh karenanya tanpa salah satu syarat tersebut perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Apabila salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi, suatu perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan apabila salah satu syarat obyektif

³⁷ Subekti, *op. cit.*, hal. 20.

³⁸ Subekti, *op. cit.*, hal. 17.

tidak terpenuhi, suatu perjanjian adalah batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.³⁹

3. Saat terjadinya perjanjian

Menurut asas konsensualisme, saat perjanjian lahir adalah pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik, kedua kehendak itu saling bertemu satu sama lain.⁴⁰

Ada beberapa ajaran mengenai saat terjadinya suatu perjanjian, yaitu:

1. Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat.

³⁹ Subekti, *op. cit.*, hal. 20.

⁴⁰ Subekti, *op. cit.*, hal. 26.

2. Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.

3. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.

4. Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.⁴¹

4. Unsur-unsur Perjanjian

Sesuai dengan perkembangan doktrin ilmu hukum, dalam suatu perjanjian dikenal adanya tiga bagian unsur perjanjian, yaitu :

⁴¹ Mariam Darus Badruzaman et al., *op. cit.*, hal. 74.

1. Unsur Essensilia

Unsur Esensilia dalam perjanjian mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi-prestasi yang wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak yang mencerminkan sifat dari perjanjian tersebut, yang membedakannya secara prinsip dari jenis perjanjian lainnya adalah unsur essensilia yang pada umumnya dipergunakan dalam memberikan rumusan, definisi atau pengertian dari suatu perjanjian.⁴²

Unsur Essensilia adalah unsur yang wajib ada dalam suatu perjanjian, bahwa tanpa keberadaan unsur tersebut, maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda dan karenanya menjadi tidak sejalan dengan kehendak para pihak.

⁴³

2. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu setelah unsur esensialia diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang

⁴² Kartini muljadi dan Gunawan Widjaja *op. cit.*, hal. 25.

⁴³ *Ibid.*, hal. 86.

mengandung unsur esensialia jual beli, pasti akan terdapat unsur naturalia berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat dari jual beli menghendaki hal demikian.

44

3. Unsur Accidentalialia

Unsur Accidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu sistem perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Dengan demikian maka unsur ini pada hakikatnya bukan merupakan suatu bentuk prestasi yang harus dilaksanakan atau dipenuhi oleh para pihak.⁴⁵

⁴⁴ *Ibid.*, hal. 88.

⁴⁵ *Ibid.*, hal. 89.

5. Asas-asas umum dalam perjanjian

Dalam suatu perjanjian dikenal adanya Asas-asas umum dalam perjanjian, yaitu :

A. Asas kebebasan berkontrak

Salah satu asas dalam hukum kontrak adalah asas kebebasan berkontrak (*Freedom of Contract*). Artinya para pihak bebas membuat dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a) Memenuhi syarat sebagai kontrak;
- b) Tidak dilarang oleh Undang-undang;
- c) Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d) Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.⁴⁶

Secara umum kalangan ilmuwan hukum menghubungkan dan memperlakukan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara Jo Pasal 1338 (1) KUHPerdara tersebut sebagai asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian.⁴⁷

⁴⁶Munir Fuady, *Hukum Kontrak sebagai Parsial dari Hukum Perikatan*, cet. 2 (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 29.

⁴⁷Widjaja, *op. cit.*, hal. 82.

B. Asas Konsensualitas

Asas konsensualitas merupakan pengejawantahan dari sistem terbuka Buku III KUHPperdata. Hukum Perjanjian memberikan kesempatan seluas-luasnya kepada para pihak untuk membuat perjanjian yang akan mengikat mereka sebagai Undang-undang, selama dan sepanjang dapat dicapai kesepakatan oleh para pihak. Suatu kesepakatan lisan di antara para pihak telah mengikat para pihak yang bersepakat secara lisan tersebut. Oleh karena itu, ketentuan umum mengenai kesepakatan lisan diatur dalam pasal 1320 KUHperdata, maka rumusan pasal 1320 KUHperdata dianggap sebagai dasar asas konsensualitas dalam hukum perjanjian.⁴⁸

C. Asas Personalia

Selain kedua asas tersebut (asas kebebasan berkontrak & asas konsensualisme), yang merupakan dasar hukum perjanjian dalam ilmu hukum, berdasarkan pada sifat perseorangan dari Buku III KUHPperdata, juga dikenal asas personalia.

⁴⁸ *Ibid.*, hal. 83.

Asas personalia ini dapat kita temui dalam rumusan pasal 1315 KUHPerdara yang dipertegas lagi oleh ketentuan pasal 1340 KUHPerdara. Dari kedua rumusan tersebut, dapat diketahui bahwa pada dasarnya perjanjian hanya akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban di antara para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya seseorang tidak dapat mengakibatkan dirinya untuk kepentingan maupun kerugian pihak ketiga, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan ini, berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya.⁴⁹

D. Asas itikad baik

Asas itikad baik ini dapat kita temukan dalam rumusan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Ketentuan ini pada dasarnya merupakan penegasan lebih lanjut sebagai pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah. Terpenuhinya syarat sahnya perjanjian tidak begitu saja menghilangkan hak dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk tetap meminta pembatalan dalam hal perjanjian telah dilaksanakan

⁴⁹ *Ibid.*

tidak dengan itikad baik oleh pihak lainnya dalam perjanjian.⁵⁰

6. Perjanjian dan Akibat Hukumnya Bagi Para Pihak

Didalam Pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dinyatakan bahwa : " Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian dari pada untuk dirinya sendiri"

Dari rumusan tersebut jelas bahwa setiap orang yang atas namanya sendiri yang mengikatkan diri dengan orang lain meletakkan hak dan kewajiban pada dirinya sendiri.⁵¹

Selain itu Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatakan bahwa : " Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya".⁵²

⁵⁰ *Ibid.*, hal. 84.

⁵¹ Mochamad. Chidir Ali, H. Achmad Samsudin, dan Mashudi, *op. cit.*, hal. 17.

⁵² *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (*Burgerlijk Wetboek*), diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), pasal 1338.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa asas hukum perjanjian yang sangat penting dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara adalah bahwa janji itu mengikat, menimbulkan hutang yang harus dipenuhi.

Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatakan bahwa : "Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu."

Hal ini berarti bahwa para pihak tidak dapat menarik diri daripada akibat-akibat perjanjian yang dibuatnya "secara sepihak". Dengan kata lain perjanjian dapat dibatalkan kalau kedua belah pihak menyetujuinya.

7. Risiko dalam Hukum Perjanjian

Risiko ialah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak. Dari apa yang sudah diuraikan tentang pengertian risiko di atas tadi, kita lihat bahwa persoalan risiko itu berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata

lain berpokok pangkal pada kejadian yang dalam Hukum Perjanjian dinamakan Keadaan Memaksa. Persoalan risiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa, sebagaimana ganti rugi adalah buntut dari wanprestasi.⁵³

Dalam bagian umum Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebenarnya kita hanya dapat menemukan satu pasal, yang sengaja mengatur soal risiko ini, yaitu pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini berbunyi sebagai berikut : " Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, maka barang itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang ".

Perikataan tanggungan dalam pasal ini sama dengan "risiko". Dengan begitu, dalam perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu tadi, jika barang ini sebelum diserahkan, musnah karena suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak, kerugian ini harus dipikul oleh si berpiutang, yaitu pihak yang berhak menerima barang itu.⁵⁴

⁵³ Subekti, *op. cit.*, hal. 59.

⁵⁴ *Ibid.*

Suatu perikatan untuk memberikan suatu barang tertentu, adalah suatu perikatan yang timbul dari suatu perjanjian yang sepihak. Pembuat undang-undang di sini hanya memikirkan suatu perjanjian di mana hanya ada suatu kewajiban pada satu pihak, yaitu kewajiban memberikan suatu barang tertentu, dengan tidak memikirkan bahwa pihak yang memikul kewajiban ini juga dapat menjadi pihak yang berhak atau dapat menuntut sesuatu.

Dengan kata lain, pembuat undang-undang tidak memikirkan perjanjian yang timbal balik, di mana pihak yang berkewajiban melakukan suatu prestasi juga berhak menuntut suatu kontraprestasi. Bagaimanapun pasal 1237 KUHPerdara hanya dapat dipakai untuk perjanjian yang sepihak, seperti perjanjian penghibahan dan perjanjian pinjam pakai. Ia tidak dapat dipakai untuk perjanjian-perjanjian yang timbal balik. Jadi satu-satunya pasal yang kita temukan dalam Bagian Umum, yang sengaja mengatur perihal risiko, hanya dapat kita pakai untuk perjanjian-perjanjian yang sepihak dan tidak dapat kita pakai untuk perjanjian yang timbal balik. ⁵⁵

⁵⁵ *Ibid.*

Untuk perjanjian-perjanjian yang timbal balik ini, kita harus mencari pasal-pasal dalam Bagian Khusus, yaitu dalam bagian yang mengatur perjanjian-perjanjian khusus seperti jual beli, tukar menukar, dan sewa menyewa. Dalam bagian khusus, memang kita ketemukan beberapa pasal yang mengatur soal risiko tersebut, misalnya pasal 1460 KUHPerdara.⁵⁶

Suatu Perjanjian sebagai ikatan antara dua orang atau lebih hanya akan dipatuhi apabila perjanjian itu dapat dipaksakan pelaksanaannya. Maka peraturan perundang-undangan menetapkan sejumlah ketentuan yang mengatur bagaimana pembuatan dan pelaksanaan suatu perjanjian, serta akibat-akibatnya bagi para pihak.

Sifat memaksa suatu perjanjian, secara hukum dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1239 KUHPerdara di mana seorang yang tidak melakukan kewajibannya berdasarkan perjanjian atau tidak melaksanakan prestasi dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain, akan menimbulkan hak bagi pihak lain untuk menuntut sejumlah ganti rugi.⁵⁷

⁵⁶ *Ibid.*, hal. 60.

⁵⁷ *Ibid.*

Tetapi di dalam praktek, terdapat kondisi-kondisi atau keadaan yang tidak memungkinkan bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian untuk memenuhi prestasinya. Keadaan seperti Tsunami yang tak terduga, atau datangnya Topan Katrina yang sekalipun dapat diperkirakan kedatangannya namun tidak dapat diduga kekuatan dan akibatnya kepada manusia. Kondisi-kondisi tersebut yang merupakan *Act of God* berada di luar kendali manusia dapat menjadi penghalang bagi pelaksanaan perjanjian.

Dalam hukum kondisi-kondisi tersebut diistilahkan dengan "*Overmacht*" atau "keadaan yang memaksa" atau "keadaan darurat" atau yang lebih umum dipergunakan istilah "*force majeure*".

Apabila Keadaan Darurat terjadi, maka debitur tidak perlu atau tidak dapat dipersalahkan atas risiko perjanjian. Itulah sebabnya Keadaan Darurat merupakan penyimpangan dari asas umum perjanjian.⁵⁸

Kemungkinan terjadinya *overmacht* umumnya dimasukkan dalam perjanjian sebagai salah satu klausula. Pada klausula tersebut seringkali dijabarkan lagi keadaan-keadaan apa

⁵⁸ M. Yahya Harahap, *op.cit.*, hal. 82.

saja yang digolongkan sebagai *overmacht* atau *force majeure*, antara lain: bencana alam, banjir, perang, huru-hara, dan lain-lainnya.

Pada Perjanjian lain juga dimasukkan kejadian-kejadian seperti pemogokan tenaga kerja (*labour strikes*), perubahan peraturan pemerintah di bidang perdagangan dan ekonomi (kebijakan pemerintah), seperti embargo atau jatuhnya nilai mata uang yang menyebabkan debitur tidak mampu membayar.

Dalam penulisan skripsi ini, akan dibahas mengenai "Analisis Hukum Perbandingan Klausula Keadaan Darurat (*Force Majeure*) antara Perjanjian Sewa Menyewa dengan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan." Sehingga pembahasan lebih lanjut mengenai *force majeure* akan penulis bahas pada bab selanjutnya, yaitu Bab III.

BAB III

Klausula Keadaan Darurat dalam suatu Perjanjian

A. Pengertian Keadaan Darurat

Pada bagian Pengertian atau Definisi Perjanjian, suatu Keadaan Darurat diartikan sebagai suatu kejadian yang terjadi di luar kekuasaan para pihak, dimana pihak tersebut tidak dapat menduga kejadian tersebut pada waktu perjanjian dibuat atau tidak dapat menghindari atau mengatasi akibatnya.⁵⁹

Dalam literatur hukum, diketahui bahwa pengertian Keadaan Darurat dipersamakan dengan pengertian "*Force Majeure*" yang berasal dari Bahasa Perancis. Berawal dari Istilah "*Vis Major*", yang arti harfiahnya adalah: "Kekuatan

⁵⁹ Istilah *overmacht* berasal dari Bahasa Belanda. Dalam literature berbahasa asing digunakan istilah *force majeure* yang secara harfiah berarti: kekuatan yang lebih besar. Lihat <http://www.library.yale.edu/licence/forcegen.html>, sebagaimana dikutip pada tanggal 29 Maret 2008.

Luar Biasa". Terminologi hukum atas istilah "*vis major*" adalah:

"suatu kehilangan yang terjadi seketika dari suatu akibat alami tanpa campur tangan manusia, dan tidak dapat dicegah melalui dilakukan kehati-hatian, ketelitian, dan perhatian. Suatu keadaan alami dan timbul semata-mata di luar kontrol manusia dan terjadi lepas dari tindakan atau kelalaian manusia. Dalam sistem *Civil Law*, pengertian ini sering dipergunakan sebagai persamaan istilah "*vis divina*" atau "perbuatan Tuhan".⁶⁰

Force Majeure adalah klausula yang biasa dicantumkan dalam pembuatan kontrak dengan maksud melindungi pihak-pihak. Hal ini terjadi apabila terdapat bagian dari kontrak yang tidak dapat dilaksanakan karena sebab-sebab yang berada di luar kontrol para pihak dan tidak bisa dihindarkan dengan melakukan tindakan yang sewajarnya. Selain itu, ada yang disebut *Act of God*, yaitu suatu kejadian atau peristiwa yang semata-mata karena kekuatan alam tanpa ada campur tangan manusia.⁶¹

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, soal Keadaan Memaksa diatur dalam Pasal 1244 KUHPerdata dan Pasal 1245

⁶⁰ Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, sixth edition, (West Group, St. Paul, 1993), hal. 1086.

⁶¹ I.G. Rai Widjaya, *op. cit.*, hal. 75.

KUHPerdata. Kedua pasal ini terdapat dalam bagian yang mengatur tentang ganti rugi.

Dengan mengajukan pembelaan ini, debitur berusaha menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan di mana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaan tadi. Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian atau keterlambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa, dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi yang diancam atas kelalaian.⁶²

Dalam perjanjian, klausula tentang *overmacht* atau *force majeure* atau biasa disebut Keadaan Memaksa merupakan suatu klausula penting dan oleh karena itu harus ada. Hal ini dapat ditemukan pengaturannya didalam KUHPerdata yaitu di dalam Pasal 1244 KUHPerdata dan Pasal 1245 KUHPerdata.

⁶² Subekti, *op. cit.*, hal. 1.

Pasal 1244 KUHPerdara :

" Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya ".⁶³

Pasal 1245 KUHPerdara :

" Tidaklah biaya, rugi dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu kejadian yang tak disengaja, si berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang ".⁶⁴

⁶³ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), pasal 1244.

⁶⁴ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, cet. 8, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1976), pasal 1245.

Unsur-unsur yang terdapat dalam Keadaan Memaksa itu ialah:

a. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi obyek perikatan, ini selalu bersifat tetap.

b. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.

c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur, jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak khususnya debitur.

Pada awalnya yang dimaksud Keadaan Memaksa atau *force majeure*, *overmacht* diartikan sebagai suatu keadaan yang merupakan suatu hal yang tidak dapat terlaksananya suatu perjanjian sesuai dengan yang disepakati.

Keadaan tersebut awalnya merupakan Keadaan Memaksa secara mutlak, artinya bahwa debitur tidak mungkin lagi memenuhi kewajibannya atau tidak dapat melaksanakan prestasinya. Hal ini ditunjukkan pada bencana alam

kecelakaan dan sebagainya sebagai penyebab Keadaan Memaksa, sehingga debitur tidak mungkin melaksanakan janji atau kewajibannya. Seiring perkembangan waktu yang awalnya bersifat mutlak akan tetapi secara perlahan berkembang suatu pengertian bahwa Keadaan Memaksa tidak harus bersifat mutlak. Artinya bahwa Keadaan Memaksa tersebut masih mungkin untuk dapat dilaksanakannya suatu perjanjian dengan pengorbanan-pengorbanan debitur yang besar, sehingga tidak sepatasnya kreditur menuntut pelaksanaan perjanjian.⁶⁵

Sekalipun tidak memberikan definisi, ketentuan Pasal 1244 KUHPerdata dan Pasal 1245 KUHPerdata merupakan dasar hukum pencantuman dan pelaksanaan klausul *force majeure* dalam sistem hukum Indonesia. Dalam bahasa asli KUHPerdata, *force majeure* disebut dengan istilah: Keadaan Darurat atau Keadaan Memaksa.⁶⁶

Berdasarkan kedua pasal KUHPerdata tersebut dapat diketahui bahwa dalam sistem hukum perjanjian Indonesia, kriteria bagi *force majeure* adalah sebagai berikut:

⁶⁵ *Ibid.*

⁶⁶ Subekti, *op. cit.* hal. 55.

- a. Suatu keadaan yang terbukti terjadi diluar kesalahan debitur (Pasal 1244 KUHPerdara)
- b. Suatu keadaan atau kejadian yang tiba-tiba yang menghalangi debitur untuk memberikan atau melakukan sesuatu.⁶⁷

Kemudian apabila ketentuan Pasal 1244 KUHPerdara dan 1245 KUHPerdara dibaca dengan seksama, maka Keadaan Darurat disebutkan juga sebagai alasan hukum yang membebaskan debitur dari kewajiban melaksanakan pemenuhan dan ganti rugi, sekalipun debitur telah melakukan perbuatan yang melanggar perjanjian (hukum).

Oleh sebab itu Keadaan Darurat sering juga disebut sebagai "dasar hukum yang memaafkan" atau "*rechtsvaardigings-grond*".⁶⁸

Dari beberapa definisi Keadaan Darurat tersebut diatas, dapat diketahui bahwa pengertian Keadaan Darurat menurut

⁶⁷ *Ibid.*

⁶⁸ M. Yahya Harahap. *op. cit.*, hal. 83.

Civil Law setidaknya-tidaknya mempunyai 4 (empat unsur), yaitu : ⁶⁹

- a. Peristiwa yang tidak dapat diduga;
- b. Peristiwa yang tidak dapat dihindarkan;
- c. Peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan debitur;
- d. Tidak ada itikad buruk dari debitur.

Kepentingan publik dalam yurisdiksi ekonomi dapat timbul karena hakikat dari kontrak jangka panjang itu sendiri. Lamanya waktu pelaksanaan perjanjian menyebabkan seringkali banyak aturan yang harus dipatuhi. Misalnya kebijakan publik, aturan perizinan, perpajakan, ekspor, valuta asing dan lain-lain.

Klausula Keadaan Darurat dalam literatur tertentu digolongkan ke dalam klausul kesulitan yang merupakan metode kontraktual yang cukup canggih dalam menangani persoalan terjadinya perubahan keadaan yang fundamental yang akan mempengaruhi hakikat perjanjian. Klausul ini digunakan dalam kontrak jangka panjang yang nilainya tinggi.

⁶⁹ *Ibid.*

Maksudnya adalah untuk mengatasi kesulitan dalam penerapan doktrin Keadaan Darurat.⁷⁰

Hal-hal tentang Keadaan Memaksa itu terdapat di dalam ketentuan-ketentuan yang mengatur ganti rugi, karena menurut pembentuk undang-undang, Keadaan Memaksa itu adalah suatu alasan pembenar untuk membebaskan seseorang dari kewajiban membayar ganti rugi.

Apabila ketentuan-ketentuan di atas diteliti, maka unsur-unsur dari Keadaan Memaksa itu ialah adanya hal yang tidak terduga dan yang tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada seseorang, sedangkan yang bersangkutan dengan segala daya berusaha secara patut memenuhi kewajibannya.⁷¹

⁷⁰ Taryana Soenandar, *Prinsip-prinsip Unidroit*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hal. 122.

⁷¹ *Ibid.*

Klausula Keadaan Darurat meliputi lingkup dan macam yang cukup luas, yang dapat digolongkan ke dalam 3 (tiga) jenis, yaitu:⁷²

1. *Act of God*

Act of God yaitu suatu kondisi yang benar-benar terjadi tanpa campur tangan manusia atau akibat kelalaian manusia sedikitpun. Dalam hal ini dari berbagai perjanjian, yang mencantumkan jenis-jenis peristiwa yang tergolong Takdir Tuhan, antara lain berupa bencana alam, banjir, gempa, penyakit, badai, kecelakaan dan lain-lainnya.⁷³

2. *Act of Nature*

Act of Nature yaitu berupa kondisi yang terjadi akibat manusia. Menentukan jenis *Act of Nature* berbeda dengan Takdir Tuhan, dimana terdapat campur tangan manusia, merupakan peristiwa yang sangat luas seperti: perang, invasi, embargo, peledakan, pemogokan, dan lain-lainnya.⁷⁴

⁷²*ForceMajeure*, "<http://www.library.yale.edu/license/forcegen.shtml>, sebagaimana dikutip pada tanggal 22 Maret 2008.

⁷³ *Ibid.*

⁷⁴ *Ibid.*

3. Ketentuan Pemerintah

Peristiwa seperti peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh pemerintah, diakui sebagai suatu peristiwa yang memicu terjadinya Keadaan Darurat. Bentuk peraturan perundang-undangan tersebut bisa bermacam-macam, dari ketentuan setara dengan perundang-undangan sampai kepada ketentuan yang bersifat teknis oleh pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, di dalam beberapa klausula dicantumkan juga bahwa peraturan tersebut bukan hanya dikeluarkan oleh pemerintah, tetapi juga oleh lembaga yang bersifat pemerintah. Beberapa macam peristiwa tersebut antara lain: Embargo ekonomi, Blokade, dan lain-lain.⁷⁵

⁷⁵ *Ibid.*

B. Teori-teori Keadaan Darurat

Sehubungan dengan Keadaan Darurat, dalam ilmu hukum dikenal dua macam teori Keadaan Darurat yaitu ajaran yang bersifat obyektif dan ajaran yang bersifat subyektif.

a. Keadaan Darurat yang bersifat obyektif.⁷⁶

Obyektif artinya benda yang menjadi obyek perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapapun. Dasar ajaran ini ialah ketidakmungkinan. Vollmar menyebut Keadaan Darurat ini dengan istilah "*absolute overmacht*" apabila benda obyek perikatan itu musnah di luar kesalahan debitur, misalnya sebuah hotel yang terbakar di luar kesalahan pemilik hotel, maka pemilik hotel itu tidak dapat memenuhi kewajibannya menyediakan kamar karena *overmacht*. Pemenuhan prestasi sama sekali tidak mungkin dilakukan, sedangkan Marsh and Soulsby menyebut dasar ajaran ini dengan

⁷⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, cet., 3 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 28.

istilah "*physical impossibility*", artinya ketidakmungkinan yang nyata.

Menurut ajaran obyektif ini, Keadaan memaksa itu ada jika setiap orang sama sekali tidak mungkin memenuhi prestasi yang berupa benda obyek perikatan itu. Dalam keadaan yang demikian ini secara otomatis Keadaan Memaksa itu mengakhiri perikatan karena tidak mungkin dapat dipenuhi, dengan kata lain perikatan menjadi batal. Ajaran Keadaan Memaksa dimana debitur berada dalam Keadaan Memaksa, apabila pemenuhan prestasi tidak mungkin dilaksanakan oleh siapapun juga.⁷⁷

Teori ini didasarkan atas ketentuan pasal 1444 KUHPerdara. Disana ditentukan halangan-halangan apa saja yang bisa membebaskan debitur dari kewajiban prestasinya, jadi tanpa ia harus menanggung kerugian yang muncul pada kreditur sebagai akibat dari peristiwa itu.⁷⁸

Berdasarkan pasal 1444 KUHPerdara kita bisa menyimpulkan, bahwa kalau ada keadaan yang absolut tidak memungkinkan orang untuk berprestasi, maka di sana ada

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ J. Satrio, *op. cit.*, hal. 255.

keadaan yang dapat menjadi dasar untuk mengemukakan adanya Keadaan Memaksa.⁷⁹

b. Keadaan Darurat yang bersifat subyektif

Dikatakan subyektif karena menyangkut perbuatan debitur sendiri, menyangkut kemampuan debitur sendiri, jadi terbatas pada perbuatan atas kemampuan debitur. Dasar ajaran ini ialah kesulitan-kesulitan. Menurut ajaran ini debitur masih mungkin memenuhi prestasi walaupun mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya, misalnya mengeluarkan biaya yang banyak, kemungkinan ditahan yang berwajib.⁸⁰

Timbulnya ajaran tentang Keadaan Memaksa seperti telah diuraikan di atas karena Keadaan Memaksa tidak mendapat pengaturan secara umum dalam undang-undang. Karena itu hakim berwenang menilai fakta yang terjadi (wanprestasi) bahwa debitur ada dalam Keadaan Memaksa atau tidak sehingga debitur berkewajiban menanggung risiko atau tidak. Keadaan Memaksa ada, apabila debitur masih mungkin melaksanakan prestasi, tetapi dilakukan dengan sulit atau pengorbanan

⁷⁹ *Ibid.*

⁸⁰ *Ibid.*, hal. 29.

yang luar biasa, sehingga dalam keadaan tersebut kreditur tidak dapat menuntut pelaksanaan prestasi.⁸¹

Dalam teori subyektif menuntut suatu keadaan kemustahilan yang relatif. Untuk teori subyektif, Asser's mengelompokkan teori ini dalam dua kelompok perkara yakni :

- a. perkara yang secara teoritis tidak mungkin bagi setiap orang, namun mungkin bagi si berutang ini. Misalnya si berutang jatuh sakit;
- b. perkara yang secara teoritis masih mungkin, namun secara praktis telah terlampaui berat.⁸²

Dalam dua teori tersebut, baik obyektif maupun subyektif, *culpa* (utang, kealpaan) memainkan peranan yang sama, sejauh mana bila si berutang sendiri yang bersalah atas kemustahilannya.⁸³

Dalam perkembangannya, teori obyektif telah memasukkan unsur-unsur kemustahilan subyektif, namun tetap memegang

⁸¹ *Ibid.*, hal. 31.

⁸² C. Asser's, *Pengkajian Hukum Perdata Belanda*, cet. 3, (Jakarta: Dian Rakyat, 1976), hal. 340.

⁸³ *Ibid.*, hal. 339.

teguh persyaratan bahwa kemustahilan tersebut tetap harus berlaku bagi setiap orang.

Suatu keadaan baru dapat dikatakan sebagai *Force Majeure* bila memenuhi tiga unsur, yaitu : ⁸⁴

- 1) Prestasi harus menjadi mustahil obyektif, maksudnya adalah prestasi tersebut tidak dapat dipenuhi oleh setiap orang. Dalam hal ini berdasarkan teori obyektif, dimana setiap orang baik secara teoritis maupun logis tidak dapat memenuhi perikatan ini.

Assers's memberikan dalil terhadap peraturan *Force Majeure* sebagai berikut :⁸⁵

Si berutang bisa menunjuk pada *Force majeure* dalam hal terciptanya diluar salahnya suatu rintangan untuk menunaikannya, yang tidak termasuk risikonya.

Dalam teori obyektif, rintangan tersebut haruslah tidak dapat diatasi oleh setiap orang, baik secara logis maupun secara teoritis. Dalam teori subyektif, rintangan tersebut memperhitungkan keadaan-keadaan pribadi dari

⁸⁴ *Ibid.*, hal. 346.

⁸⁵ C. Asser's, *op.cit*, hal. 341.

debitur. Namun dalam teori subyektif terdapat kelemahan, karena batasannya yang begitu samar-samar, sehingga tidak ada batasan yang pasti mengenai suatu rintangan yang dapat dikategorikan sebagai *force majeure*.

2. Si debitur tidak bersalah atas terciptanya kemustahilan tersebut;

Rintangan untuk melaksanakan perikatan harus tercipta diluar kesalahan si berutang. Kesalahan tersebut haruslah secara obyektif bukan disebabkan oleh si berutang, maksudnya adalah si berutang harus bersikap sebagai "seorang kepala rumah tangga yang baik", maksudnya dalam melakukan suatu tindakan, si berutang haruslah teliti dan cermat. Si berutang dituntut untuk bertindak berdasarkan kebiasaan yang ada untuk menghindarkan suatu rintangan agar tidak menyebabkan cedera janji.

3. Rintangan tidak boleh dijatuhkan atas risiko dari si berutang.⁸⁶

Unsur yang ketiga, yakni rintangan tidak boleh dikenakan sebagai risiko bagi si berutang. Risiko yang ada tidak dinyatakan sebagai risiko si berutang oleh undang-undang, atau berdasarkan kesepakatan, atau menurut pendapat-pendapat yang lazim berlaku, yang sering menimbulkan pertentangan adalah mengenai risiko yang harus ditanggung oleh si berutang berdasarkan pendapat-pendapat yang lazim berlaku.

Assers mengemukakan pendapat-pendapat yang lazim berlaku, si berutang harus bertanggung jawab atas risiko bila rintangan dapat diperkirakan sebelumnya dan bila disebabkan oleh keadaan mengenai si berutang secara pribadi.

Untuk hal-hal yang tidak termasuk dalam dua hal tersebut di atas si berutang tidak bertanggung jawab, kecuali tidak ditentukan lain oleh undang-undang maupun berdasarkan kesepakatan para pihak.

⁸⁶*Ibid.*, hal. 347.

Asser's mengemukakan mengenai tanggung jawab si berutang atas risiko apabila rintangan dapat diperkirakan sebelumnya adalah berdasarkan pasal 1244 KUHPerdota. Hal tersebut dilihat dari kalimat, “..disebabkan suatu hal yang tak terduga,..”

Tanggung jawab si berutang atas hal yang dapat diduga adalah wajar. Dasar pemikirannya adalah bahwa jika ada hal-hal tertentu yang dapat diperkirakan akan menjadi rintangan untuk memenuhi perikatan, maka sudah sewajarnya jika si berpiutang mengharapkan si berutang untuk melakukan upaya agar rintangan tersebut tidak menghalanginya untuk memenuhi perikatan.

Untuk hal-hal yang dapat diduga menjadi halangan dalam pemenuhan perikatan, para pihak dapat memperjanjikan mengenai siapa yang menanggung risiko atas suatu hal yang dapat diduga menjadi halangan.

Jika tidak ada perjanjian antara para pihak mengenai halangan-halangan yang dapat menjadi keadaan *force majeure*, maka halangan-halangan yang tidak dapat dimintakan sebagai keadaan *force majeure* adalah halangan-halangan yang dapat diduga dan merupakan akibat dari keadaan-keadaan mengenai pribadi si berutang.

Suatu halangan yang merupakan akibat dari keadaan mengenai pribadi si berutang, bukanlah suatu sebab yang asing, yang tidak dapat dijadikan tanggung jawabnya. ⁸⁷

Asas kebebasan berkontrak sendiri jika dilihat dari sejarahnya, muncul sebagai reaksi dari terlalu banyaknya campur tangan negara pada saat itu yang membatasi kebebasan berekonomi masyarakat. ⁸⁸

C. Bentuk Keadaan Darurat

Keadaan Darurat ada dua bentuk yaitu bentuk keadaan darurat umum dan bentuk keadaan darurat khusus.

a. Bentuk yang umum yaitu :⁸⁹

1. Keadaan iklim

Iklim pada umumnya dikira sebagai keadaan cuaca yang diperoleh dalam suatu jangka masa yang panjang, biasanya 30 tahun. Pada tanggapan modern, konsep iklim

⁸⁷ *Ibid.*, hal. 354.

⁸⁸ Ibrahim dan Johannes Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis (Dalam Persepsi Manusia Modern)*, (Bandung : Refika Aditama, 2004), hal. 40.

⁸⁹ Prof. Mariam Darus Badruzaman dan Prof DR Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, hal. 28.

juga merangkumi statistik mengenai cuaca, umpamanya perbezaan suhu setiap hari ataupun perbezaan suhu tahun demi tahun.⁹⁰

2. Pencurian

Adanya pencurian dapat menimbulkan keadaan memaksa. Dimana dengan terjadinya pencurian ini, maka terjadi suatu kehilangan pada benda yang menjadi obyek perjanjian.

b. Bentuk yang khusus :

1. Undang-undang atau Peraturan pemerintah

Undang-undang atau Peraturan Pemerintah ada kalanya menimbulkan keadaan memaksa. Dalam hal ini tidak berarti bahwa prestasi itu tidak dapat dilakukan, tetapi prestasi itu tidak boleh dilakukan, akibat adanya undang-undang atau Peraturan Pemerintah tadi.

⁹⁰ <http://ms.wikipedia.org/wiki/Iklim> sebagaimana dikutip pada tanggal 29 Maret 2008.

2. Sumpah

Adanya sumpah kadang-kadang menimbulkan keadaan memaksa, yaitu apabila seseorang yang harus berprestasi itu dipaksa bersumpah untuk tidak melakukan prestasi. Misalnya seorang kapten kapal partikular yang netral dipaksa bersumpah untuk tidak menyerahkan barang-barang yang diangkutnya ke negara musuh. Sumpah demikian dapat menimbulkan keadaan memaksa.

3. Pemogokan.

Peristiwa seperti pemogokan merupakan peristiwa yang sering dimasukkan dalam klausula Keadaan Darurat. Tetapi tidak setiap pemogokan otomatis berarti Keadaan Darurat. Pemogokan yang bersifat internal (misalnya karena tuntutan perbaikan gaji atau kondisi kerja), tidak dapat dipertimbangkan sebagai peristiwa Keadaan Darurat karena situasi itu dapat diselesaikan oleh manajemen dengan cepat melalui negosiasi, dan juga umumnya dapat dicegah atau sudah dapat diperkirakan sebelumnya. Di beberapa negara termasuk Indonesia, pemogokan buruh harus disampaikan atau dilaporkan terlebih dahulu kepada pihak keamanan dan

adanya larangan pemogokan bagi pekerja di bidang-bidang publik atau perusahaan milik pemerintah.⁹¹

D. Fungsi Klausula Keadaan Darurat Dalam Hukum Perjanjian

Keadaan Darurat berkaitan dengan suatu kekuatan yang besar yang bersifat superior atau tidak dapat dikendalikan, khususnya suatu kondisi yang disebabkan sesuatu diluar kendali para pihak dan tidak dapat dihindarkan sekalipun para pihak yang terikat dalam perjanjian sudah berupaya untuk berhati-hati. Karena sifatnya yang tidak dapat diperkirakan atau diduga sebelumnya, maka kondisi *force majeure* menjadi risiko yang paling berat yang dihadapi oleh para pihak.

Setiap perjanjian idealnya memuat klausula mengenai Keadaan Darurat, karena kemungkinan terdapat keadaan yang tidak dapat dibayangkan atau diperkirakan pada saat perjanjian ditandatangani. Keadaan Darurat akan berkenaan dengan masalah risiko terjadinya kerugian.⁹²

⁹¹ Prof. Mariam Darus Badruzaman dan Prof DR Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, hal. 28.

Oleh karena itu klausula Keadaan Darurat dibuat dari sudut pandang debitur dan cakupannya harus cukup luas demi kepentingan debitur.

Klausula *Force Majeure* ini dimaksudkan sebagai langkah awal untuk melakukan antisipasi yang ditempuh para pihak yang membuat perjanjian, terhadap kejadian yang mungkin timbul di kemudian hari dan berakibat langsung terhadap pelaksanaan perjanjian.

Oleh karena itu, klausula tersebut perlu dicantumkan pada saat pembuatan suatu kontrak atau perjanjian guna melindungi para pihak apabila bagian dari kontrak atau kewajiban yang disebut prestasi, tidak bisa dipenuhi karena sebab-sebab yang berada di luar kekuasaan para pihak dan tidak bisa dihindarkan dengan melakukan tindakan yang sepantasnya.⁹³

Di dalam beberapa perjanjian, khususnya perjanjian joint venture, beberapa komentator menyebutkan bahwa fungsi Klausula Keadaan Darurat pada negara-negara Hungary, dapat

⁹² I.G. Rai Widjaja, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, cet. 3, (Jakarta: Kesaint Blanc, 2004), hal. 71

⁹³ *Ibid.*

diartikan secara bebas sebagai pemutusan perjanjian. Oleh karena itu, klausula tersebut perlu dicantumkan pada saat pembuatan kontrak atau perjanjian guna melindungi para pihak apabila bagian dari kontrak atau kewajiban yang disebut prestasi, tidak bisa dipenuhi karena sebab-sebab yang berada di luar kekuasaan para pihak (*Act of God*) dan tidak bisa dihindarkan dengan melakukan tindakan yang sepantasnya.

Klausula Keadaan Darurat dalam literatur tertentu digolongkan ke dalam klausula kesulitan yang merupakan metode kontraktual yang cukup canggih dalam menangani persoalan terjadinya perubahan keadaan yang fundamental yang akan mempengaruhi hakikat perjanjian. Klausula ini digunakan dalam kontrak jangka panjang yang nilainya tinggi.

Keadaan memaksa yang menimpa benda obyek perikatan bisa menimbulkan kerugian total, sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi itu bisa bersifat sementara maupun bersifat tetap. Di dalam hukum *Anglo Saxon* (Inggris) keadaan memaksa ini dilukiskan dengan istilah "*frustration*" artinya halangan, yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar tanggung jawab

pihak-pihak yang membuat perikatan (perjanjian) itu tidak dapat dilaksanakan sama sekali.

E. Akibat Hukum Keadaan Darurat dalam Perjanjian

Keadaan memaksa yang bersifat obyektif dan bersifat tetap secara otomatis mengakhiri perikatan dalam arti perikatan itu batal. Konsekuensi dari perikatan yang batal ialah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan, jika perikatan itu sudah dilaksanakan. Ini berarti jika satu pihak telah membayar harga barang yang menjadi objek perikatan, pembayaran itu harus dikembalikan, dan pembayaran yang masih belum dilakukan dihentikan pelunasannya.⁹⁴

Tetapi jika satu pihak sudah mengeluarkan biaya untuk melaksanakan perjanjian itu sebelum waktu pembebasan, pengadilan berdasarkan kebijaksanaannya boleh memperkenankannya memperoleh semua atau sebagian biaya-

⁹⁴ *Ibid.*, hal. 32.

biaya dari pihak lainnya atau menahan uang yang sudah dibayar.⁹⁵

Jika satu pihak telah memperoleh manfaat yang berharga (lain daripada pembayaran uang) karena sesuatu yang telah dilaksanakan oleh pihak lainnya, maka pihak lainnya itu boleh menuntut kembali uang yang menurut pertimbangan pengadilan adalah adil.⁹⁶

Dalam hal keadaan memaksa yang bersifat subyektif dan sementara, keadaan memaksa itu hanya mempunyai daya menanggukkan, dan kewajiban berprestasi hidup kembali jika keadaan memaksa itu sudah tidak ada lagi. Tetapi jika prestasinya sudah tidak mempunyai arti lagi bagi kreditur, maka perikatannya menjadi "gugur". Pihak yang satu tidak dapat menuntut kepada pihak lainnya.⁹⁷

Antara istilah "batal" dan "gugur" seperti diuraikan di atas terdapat perbedaan. Istilah "batal" menunjuk kepada tidak dipenuhinya salah satu sifat prestasi yaitu "harus mungkin dilaksanakan".

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ *Ibid.*

Jika prestasi tidak mungkin dilaksanakan, maka perikatan itu tidak akan mencapai tujuan, jadi batal demi hukum. Sedangkan istilah "gugur", prestasi memungkinkan untuk mencapai tujuan perikatan, tetapi berhubung keadaan memaksa, tujuan perikatan menjadi tidak tercapai karena terhalang oleh keadaan memaksa.



Bab IV

“ PERBANDINGAN KLAUSULA KEADAAN DARURAT (*FORCE MAJEURE*) ANTARA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA DENGAN PERJANJIAN PEMBORONGAN PEKERJAAN “

A. Klausula Keadaan Darurat Dalam Kontrak

Pembuatan kontrak biasanya diawali dengan negosiasi (perundingan) para pihak untuk membicarakan hal-hal yang akan disepakati dan dirumuskan dalam kontrak. Proses negosiasi biasanya dilakukan bersamaan dengan perancangan draft kontrak.

Merancang Klausula *Force Majeure* dalam pembuatan kontrak merupakan langkah awal untuk melakukan antisipasi yang mungkin timbul di kemudian hari dan berakibat langsung terhadap pelaksanaan perjanjian.⁹⁸

⁹⁸ Rai Widjaya, *op. cit.*, hal. 104.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam keadaan *Force Majeure* adalah pihak-pihak yang mengalami Keadaan Darurat harus memberitahukan sesegera mungkin kepada pihak lainnya. Para pihak harus berunding untuk mengatasi akibat dari Keadaan Darurat sehingga kontrak dapat dilaksanakan kembali.

Erman Radjagukguk, mengatakan bahwa kategori Klausula Keadaan Darurat biasanya dibuat dengan kata-kata bersayap *including but not limited to* (termasuk tetapi tidak terbatas kepada bencana alam, pemogokan buruh, huru hara, sabotase, banjir, pemberontakan, keluarnya peraturan pemerintah).⁹⁹

Pihak yang mengalami Keadaan Darurat harus memberitahukan hal ini kepada pihak lainnya dalam jangka waktu yang sebelumnya telah disepakati oleh para pihak. Setelah itu kedua belah pihak harus merundingkan bagaimana mengatasi akibat dari Keadaan Darurat.

Definisi Keadaan Darurat memang bermacam-macam, tergantung pada obyek, isi dan bidang bisnis yang diatur dalam suatu perjanjian. Seluruh peristiwa yng dimasukkan dan ditulis dalam klausula perjanjian merupakan peristiwa

⁹⁹ Erman Radjagukguk, *Hukum Investasi di Indonesia*, (Jakarta: Universitas Indonesia Fakultas Hukum, 2005), hal. 145.

yang berada di luar kendali para pihak. Oleh karena itu, seringkali Klausula Keadaan Darurat dibuat seluas mungkin, seperti menggunakan kata-kata "*act of god*" dan "*act of man*". Berdasarkan alasan tersebut di atas, maka penting untuk dapat memahami peristiwa-peristiwa apa saja yang dapat digolongkan sebagai Keadaan Darurat dan berbagai hal yang berkaitan dengan pencantuman suatu peristiwa dalam Klausula Keadaan Darurat.

B. Deskripsi Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo

a. Para Pihak

Subjek Hukum adalah segala sesuatu yang dapat memperoleh hak dan kewajiban dari hukum, sedangkan yang dapat menyanggah hak dan kewajiban dari hukum adalah manusia atau pribadi kodrati (*natuurlijk persoon*). Dalam lalu lintas hukum selain pribadi kodrati dikenal juga subjek hukum yang bukan manusia yang disebut badan hukum (*rechtspersoon*). Badan hukum adalah organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai konsep tertentu yang dapat menyanggah hak dan kewajiban. ¹⁰⁰

Dalam perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo yang menjadi subjek hukum adalah pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Dalam perjanjian sewa menyewa penyewa adalah PT. ABS, yang merupakan subjek hukum yang berbentuk badan hukum (*rechtspersoon*), adalah badan hukum yang mempunyai domisili hukum di Jl. Jendral Gatot Subroto selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai Pihak Kedua. Sedangkan mengenai pihak yang menyewakan bisa berbentuk perorangan atau badan usaha. Namun dalam perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo pihak yang menyewakan berbentuk badan hukum, yaitu PT Sucofindo. PT Sucofindo merupakan badan hukum yang mempunyai domisili hukum di Jl. Jend. A. Yani.

b. Obyek Perjanjian

Obyek hukum merupakan kepentingan bagi subjek hukum. Obyek hukum dapat bersifat material atau berwujud misalnya benda atau barang, ataupun bersifat immaterial seperti Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI).¹⁰¹

¹⁰⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, cet.4 (Yogyakarta: Liberty, 2002), hal. 67.

¹⁰¹ Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, *Sendi-sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum*, cet. 6, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 43.

Dalam perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo, yang menjadi obyek hukum atau obyek perjanjian adalah keseluruhan konsep gedung yang disewakan yang bersifat material dan berwujud berupa barang atau benda yaitu berupa gedung perkantoran.

c. Hak dan kewajiban para pihak

Dalam Perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo, pihak yang menyewakan barang hampir selalu mempunyai posisi yang lebih kuat dibandingkan dengan pihak penyewa terkait dengan pelaksanaan prestasi yang lebih bagi pihak penerima sewa. Hal ini dikarenakan yang menyewakan merupakan pemilik suatu barang yang menjadi obyek sewa. Namun pihak penyewa tidak berarti harus menuruti semua kehendak dari pihak yang menyewakan, sebab pihak penyewa mempunyai hak untuk menyeleksi apa yang ditawarkan pihak yang menyewakan.

Seperti perjanjian sewa menyewa lainnya, perjanjian Graha Sucofindo telah memiliki standard baku perjanjian Graha Sucofindo. Hal ini menyebabkan calon penyewa berhak untuk merubah atau bernegosiasi mengenai hak dan kewajiban para pihak yang dikarenakan ketidakseimbangan kedudukan tawar menawar. Namun dengan telah ditandatanganinya

perjanjian, maka pihak penyewa dianggap telah sepakat atau telah memenuhi salah satu syarat sah perjanjian. Perjanjian tersebut menjadi Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya serta para pihak harus saling dan melaksanakan serta mematuhi perjanjian ini dengan itikad baik berdasarkan pasal 1338 ayat 1 jo ayat 3 KUHPerdara.

Dalam standard baku perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo, maka hak dan kewajiban para pihak meliputi :

Hak dan Kewajiban Pihak Pertama

Klausula	Hak	Kewajiban
Kewajiban dan Tanggung Jawab		<p>Pasal 9</p> <p>(1)</p> <p>a. Menjamin ketentraman kerja pihak kedua dalam menempati ruang atau lantai sewa selama masa sewa terhadap gangguan atau tuntutan pihak ketiga.</p> <p>b. Memelihara kebersihan bagian luar ruang yang disewa, (kecuali atas bagian partisi) dinding luar gedung,</p>

		<p>tangga-tangga darurat, lift, lobby, dan koridor di depan lift.</p> <p>c. Mengatur segala sesuatu yang diperlukan agar pihak kedua dapat memasuki ruang perkantoran yang disewanya.</p> <p>d. Memberikan pelayanan atau service secara teratur kepada pihak kedua atas semua fasilitas yang disediakan.</p>
Jaminan sewa, service charge, dan telepon	<p>Pasal 5</p> <p>(3) menyimpan jaminan-jaminan dimaksud ayat (2) Pasal ini selama jangka waktu sewa.</p>	
Denda&Sanksi-sanksi	<p>Pasal 7</p> <p>(3) Apabila pihak kedua belum juga memenuhi kewajibannya, maka pihak kesatu berhak memutuskan aliran listrik yang memasok ruangan sewa.</p>	

Hak dan Kewajiban Pihak Kedua

Klausula	Hak	Kewajiban
<p>Harga Sewa</p>		<p>Pasal 3</p> <p>(1) membayar harga sewa sebesar Rp. 27.500,-/m2/bulan</p> <p>(2) membayar service charge sebesar Rp. 35.000.-/m2 /bulan.</p>
<p>Jaminan sewa</p>		<p>Pasal 5</p> <p>(2) menyerahkan jaminan telepon yang besarnya tiga Line SLI @ Rp. 3.000.000,-</p>
<p>Kewajiban dan Tanggung Jawab</p>		<p>Pasal 9</p> <p>(2)</p> <p>a. Menggunakan ruang atau lantai perkantoran</p> <p>b. Mencegah perbuatan yang dapat menimbulkan kerusakan</p> <p>c. Mentaati dan mematuhi segala peraturan-peraturan</p> <p>d. Pihak kedua tidak berhak mengalihsewakan seluruh atau sebagian yang disewa kepada pihak lain.</p> <p>e. Tidak meletakkan atau mengizinkan meletakkan di ruang</p>

		<p>yang disewa barang-barang yang berbahaya.</p> <p>f. Memelihara ruang yang disewa.</p> <p>h. Tidak diperkenankan membuka jendela gedung, kecuali pada saat keadaan darurat.</p> <p>i. Menyediakan sampah dalam ruangan sewa.</p> <p>k. Mengizinkan pihak kesatu atau wakilnya dengan atau tanpa pekerja, untuk setiap saat masuk dan melihat keadaan ruangan sewa dari dalam.</p> <p>l. Tidak mempergunakan ruangan sewa sebagian atau seluruhnya sebagai tempat untuk membuat atau memasak makanan.</p> <p>m. Tidak mempergunakan ruangan sewa baik sebagian maupun seluruhnya untuk gudang.</p> <p>o. Tidak menempatkan barang-barang dalam ruang sewa yang</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>mempunyai berat melebihi 250kg/m²</p> <p>p. Mentaati semua peraturan yang berlaku.</p> <p>q. Tidak memasang merk atau reklame di sekitar Graha sucofindo tanpa persetujuan terlebih dahulu dari pihak kesatu.</p> <p>r. Membayar biaya penggunaan telpon dan biaya-biaya lain yang menjadi beban dan tanggung jawab pihak kedua selama jangka waktu sewa.</p>
<p>Pengakhiran dan Perpanjangan sewa menyewa</p>		<p>Pasal 10</p> <p>(1) Pihak kedua wajib menyerahkan kembali kepada pihak kesatu ruangan sewa dalam keadaan kosong seperti kondisi semula pada saat serah terima awal dari pihak kesatu kepada pihak kedua dalam jangka waktu dua minggu terhitung sejak tanggal</p>

		diakhirinya perjanjian ini. (2) Bilamana terdapat kerusakan, pihak kedua berkewajiban menggantinya sesuai dengan standard gedung atas beban da biaya pihak kedua.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

d. Klausula Keadaan Darurat pada Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo

Merancang Klausula Keadaan Darurat dalam pembuatan kontrak merupakan langkah awal untuk melakukan antisipasi yang mungkin timbul di kemudian hari dan berakibat langsung terhadap pelaksanaan perjanjian.

Di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo, Klausula Keadaan Darurat dicantumkan di dalam Pasal 13. Adapun isi dari Pasal 13 Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo adalah :

Pasal 13

Force Majeure

(1) Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah keadaan-keadaan sebagai berikut :

a. Gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, tanah longsor dan wabah penyakit.

b. Pemberontakan, pemogokan umum, huru hara, sabotase, perang dan Kebijakan Pemerintah yang berakibat langsung terhadap perjanjian ini.

(2) Dalam hal terjadi Force Majeure dimaksud ayat (1) Pasal ini, maka pihak yang mengalami Force Majeure wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak saat mulainya begitu juga saat berakhirnya dan diterangkan secara resmi oleh Pejabat Pemerintah yang berwenang.

(3) Kelalaian atau kelambatan dalam memenuhi kewajiban memberitahukan dimaksud ayat (2) Pasal ini, mengakibatkan tidak diakuinya oleh pihak lainnya

peristiwa dimaksud ayat (1) Pasal ini sebagai Force Majeure.

(4) Kejadian-kejadian dimaksud ayat (1) Pasal ini dapat diperhitungkan sebagai perpanjangan waktu pelaksanaan kewajiban pihak-pihak menurut Perjanjian ini, apabila yang dimaksud ayat (2) Pasal ini dipenuhi.

(5) Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu pihak sebagai akibat terjadinya Force Majeure bukan merupakan tanggung jawab pihak lainnya.

C. Deskripsi Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Direct Contract

a. Para Pihak

Berbeda halnya dengan perjanjian sewa menyewa, dalam perjanjian pemborongan pekerjaan yang menjadi subjek hukum adalah pihak pemberi tugas yang selanjutnya disebut sebagai pihak kesatu dan pihak pemborong yang selanjutnya disebut sebagai pihak kedua. Dalam perjanjian pemborongan pekerjaan, pemberi tugas adalah PT. Mandiri Eka Abadi, yang merupakan subjek hukum yang berbentuk badan hukum (*rechtspersoon*)

yang mempunyai domisili hukum di Jl. Pakubuwono 6 selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai Pihak kesatu. Sedangkan mengenai pihak pemborong bisa berbentuk perorangan atau badan usaha. PT. Mandiri Eka merupakan badan hukum Indonesia yang berdiri berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai Perusahaan Terbatas di Indonesia, sedangkan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan, pihak pemborong yaitu PT Surya Rasa. PT Surya Rasa merupakan badan hukum yang mempunyai domisili hukum di Jl. Ngagel Jaya indah.

b. Obyek Perjanjian

Obyek hukum merupakan kepentingan bagi subjek hukum. Obyek hukum dapat bersifat material atau berwujud misalnya benda atau barang, ataupun bersifat immaterial seperti (Haki).¹⁰²

Dalam perjanjian pemborongan yang menjadi obyek hukum atau obyek perjanjian adalah keseluruhan konsep paket pekerjaan aluminium dan kaca yang bersifat material dan

¹⁰² Soekanto dan Purbacaraka, *op. cit.*, hal. 43.

berwujud berupa barang atau benda yaitu berupa gedung perkantoran.

c. Hak dan Kewajiban para pihak

Hak dan Kewajiban Pihak Pertama

Klausula	Hak	Kewajiban
Pemutusan perjanjian	<p>Pasal 10</p> <p>(1) Pihak pertama berhak secara sepihak dan tanpa keputusan hakim memutuskan perjanjian ini setelah terlebih dahulu memberikan peringatan tertulis sebanyak tiga kali berturut-turut dengan jangka waktu tujuh hari kalender.</p> <p>(5.3) Hak pihak pertama memperhitungkan sisa uang muka yang belum dikembalikan oleh pihak kedua</p>	<p>Pasal 10</p> <p>Dalam hal terjadinya pmutusan perjanjian (5) Pihak pertama wajib menyerahkan kembali semua jaminan-jaminan tersebut dalam Pasal 8 Perjanjian ini kepada pihak kedua.</p>
Construction Manager	<p>Pasal 3</p> <p>(3) melakukan pengawasan terhadap kewajiban dan tanggung jawab pihak kedua.</p>	

Cara Pembayaran	Pasal 7 (5) Pihak kesatu berhak menunda dan megurangi jumlah pembayaran apabila ada keraguan dan dinyatakan secara tertulis kepada Construction Manager (CM).	
------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Hak dan Kewajiban Pihak Kedua

Klausula	Hak	Kewajiban
Jangka waktu pelaksanaan pekerjaan		Pasal 4 (2) Memulai kegiatan pekerjaan paling lambat 7x24 jam sejak surat penunjukan kontraktor. (3) Mengajukan permintaan kepada Construction Manager untuk mengadakan pemeriksaan atas hasil kerja pekerjaan keseluruhan sebagai dasar pembuatan Berita Acara Serah Terima Pertama. (4) Pada saat pengajuan pemeriksaan hasil pekerjaan secara keseluruhan,

		<p>pihak kedua diwajibkan menyertakan kelengkapan berikut ini:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Gambar terbangun -Pembersihan terakhir sesuai yang dipersyaratkan.
Jaminan Pelaksanaan		<p>Pasal 8</p> <p>(1) Menyerahkan jaminan pelaksanaan senilai lima persen dari harga kontrak.</p> <p>(4) Memperpanjang jaminan pelaksanaan dua minggu sebelum berakhir masa berlakunya.</p>
Denda		<p>Pasal 9</p> <p>(1) Membayar denda atau ganti rugi kepada pihak kesatu.</p>
Pemutusan Perjanjian	<p>Pasal 10</p> <p>(5.2) Pihak kedua berhak untuk memindahkan bangunan sementara, peralatan, perkakas dan bahan atau barang miliknya keluar lokasi pekerjaan.</p>	<p>Pasal 10</p> <p>(3) Dalam hal terjadinya pemutusan perjanjian, Pihak Kedua wajib menyerahkan seluruh dokumen kontrak, perhitungan-perhitungan dan keterangan-keterangan.</p>

<p>Pekerjaan tambah kurang</p>		<p>Pasal 13</p> <p>(3) Pihak kedua harus melaksanakan penambahan atau pengurangan pekerjaan sebagaimana tersebut setelah mendapat perintah tertulis dari pihak kesatu.</p> <p>(4) Pihak kedua diwajibkan mengajukan perhitungan biaya atas pekerjaan perubahan tersebut disertai dengan data-data dan dokumen penunjang, gambar-gambar dan sket-sket.</p>
---------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

d. Klausula Keadaan Darurat pada Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Direct Contract

Sama halnya dengan Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo, klausula Keadaan Darurat juga dicantumkan di dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Direct Contract. Hal ini dilakukan sebagai langkah awal untuk melakukan antisipasi yang mungkin timbul di kemudian hari dan berakibat langsung terhadap pelaksanaan perjanjian.

Di dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Direct Contract, Klausula Keadaan Darurat dicantumkan di dalam Pasal 15. Adapun isi dari Pasal 15 Perjanjian ini adalah :

Pasal 15

Keadaan Memaksa/Force Majeure

(1) Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) menurut Surat Perjanjian adalah semua hal yang terjadi diluar kemampuan semua pihak untuk mengatasinya, yaitu Peperangan, Epidemii dan Bencana Alam; Blokade, Huru Hara, Kerusakan Sosial dan Politik, Pemogokan dan lain-lain yang belum pernah terjadi sebelumnya yang langsung menghalangi pelaksanaan pekerjaan kecuali yang disebabkan oleh pekerja atau Sub Kontraktor
PIHAK KEDUA.

(2) Kenaikan harga bahan, material, peralatan, upah, jasa termasuk transport, tarif listrik, bahan bakar minyak (BBM), HPS semen termasuk terjadinya perubahan undang-undang dan Peraturan Pemerintah tidak termasuk dalam ayat 1 Pasal ini.

(3) Fluktuasi kurs nilai mata uang Rupiah terhadap mata uang asing dan gejolak moneter tidak termasuk dalam ayat 1 pasal ini.

(4) Apabila terjadi Keadaan Memaksa (Force Majeure), PIHAK KEDUA wajib memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KESATU selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal terjadinya force majeure untuk mendapat persetujuan PIHAK KESATU.

(5) Atas pemberitahuan PIHAK KEDUA maka PIHAK KESATU dapat menyetujui atau menolak secara tertulis "keadaan memaksa itu" dalam jangka waktu 7x24 jam sejak diterimanya pemberitahuan "keadaan memaksa" tersebut dari PIHAK KEDUA.

(6) Apabila dalam waktu tujuh (7) hari kerja setelah PIHAK KESATU menerima Pemberitahuan tentang terjadinya keadaan memaksa (force majeure) dari PIHAK KEDUA belum memberikan tanggapan, PIHAK KESATU dianggap telah menyetujui keadaan tersebut.

(7) Apabila "Keadaan Memaksa" itu ditolak oleh PIHAK KESATU maka berlaku ketentuan-ketentuan dalam Pasal 18 dari perjanjian ini.

(8) Dalam hal, karena Keadaan Memaksa, terjadi kerusakan pada pekerjaan atau bahan/barang yang ada di lokasi pekerjaan dan belum terpasang, maka :

8.1 Terjadinya "Keadaan Memaksa" tidak mempengaruhi perhitungan jumlah pembayaran yang berhak diterima oleh PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan PERJANJIAN ini.

8.2 PIHAK KESATU melalui Construction Manager (CM) dapat memerintahkan PIHAK KEDUA untuk membersihkan dan membuang reruntuhan, membangun kembali atau memperbaiki pekerjaan yang rusak, mengganti atau memperbaiki bahan atau barang yang rusak serta melanjutkan pelaksanaan pekerjaan dengan memberikan perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan yang memadai menurut Pasal 43- Syarat-syarat Administrasi Pekerjaan.

8.3 Pembersihan dan pembuangan reruntuhan, pembangunan kembali atau perbaikan pekerjaan yang rusak, serta pengganti atau perbaikan bahan atau barang yang rusak tersebut merupakan pekerjaan tambah sesuai dengan ketentuan Pasal 13 Ayat 10.

D. Perbandingan Klausula Keadaan Darurat

a. Perbedaan Klausula Keadaan Darurat antara Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo dengan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Direct Contract.

1. Definisi Keadaan Darurat

Definisi Keadaan Darurat memang bermacam-macam, tergantung pada obyek, isi dan bidang bisnis yang diatur dalam perjanjian. Seluruh peristiwa yang dimasukkan dan ditulis dalam klausula perjanjian merupakan peristiwa yang berada diluar kendali para pihak.

Definisi Keadaan Darurat	Perjanjian Sewa menyewa	Perjanjian Pemborongan Pekerjaan
	<p>Pasal 13</p> <p>Force Majeure (1)Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah keadaan-keadaan sebagai berikut :</p> <p>(a)Gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, tanah longsor dan wabah penyakit. (b)Pemberontakan, pemogokan umum, huru hara, sabotase, perang dan Kebijakan Pemerintah yang berakibat langsung terhadap perjanjian ini.</p>	<p>Pasal 15</p> <p>Keadaan Memaksa/Force Majeure (1) Keadaan Memaksa (Force Majeure) menurut Surat Perjanjian adalah semua hal yang terjadi diluar kemampuan semua pihak untuk mengatasinya, yaitu Peperangan, Blokade, Huru Hara, Kerusuhan Sosial dan Politik, Pemogokan dan lain-lain yang belum pernah terjadi sebelumnya yang langsung menghalangi pelaksanaan pekerjaan kecuali yang disebabkan oleh pekerja.</p>

1. Definisi Keadaan Darurat pada Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo

Definisi Keadaan Darurat pada Perjanjian Sewa Menyewa terdapat di dalam Pasal 13 ayat 1 a.

Pasal 13

Force Majeure

(1) Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah keadaan-keadaan sebagai berikut :

- a. Gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, tanah longsor dan wabah penyakit.

a. Act of God

Sehubungan dengan substansi *force majeure* dalam perjanjian Graha Sucofindo, di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo, Pasal 13 ayat 1 a mencantumkan beberapa peristiwa yang termasuk *Force Majeure* yaitu keadaan-keadaan sebagai berikut yaitu, Gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, tanah longsor dan wabah penyakit. Keadaan Darurat sebagaimana yang telah

dikemukakan di dalam Pasal 13 ayat 1 a ini, merupakan terminology *Act of God*. *Act of God* yaitu suatu kondisi yang benar-benar terjadi tanpa campur tangan manusia atau akibat kelalaian manusia sedikitpun. Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo memasukkan keadaan-keadaan seperti Gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, tanah longsor dan wabah penyakit sebagai Keadaan Darurat (*Force Majeure*). Seiring dengan kemajuan teknologi maka peristiwa-peristiwa yang tergolong sebagai Takdir Tuhan dalam termonologi awal, sudah tidak banyak lagi. Sebagai contoh : kemajuan teknologi di bidang cuaca dengan kecanggihan satelit telah dapat memperkirakan terjadinya badai atau telah dapat memperkirakan kapan terjadinya letusan gunung berapi melalui berbagai tanda-tanda alami dan pengamatan terus menerus. Dari berbagai perjanjian yang mencantumkan jenis-jenis peristiwa yang tergolong Takdir Tuhan, antara lain berupa : Banjir, kebakaran letusan gunung berapi, Gempa bumi, petir, badai, dan keadaan cuaca.

b. Act of Nature

Pasal 13

Force Majeure

(1) Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah keadaan-keadaan sebagai berikut :

b. Pemberontakan, pemogokan umum, huru hara, sabotase, perang dan Kebijakan Pemerintah yang berakibat langsung terhadap perjanjian ini.

Disamping memasukkan *Act of God*, di dalam perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo juga memasukkan *Act of Nature* sebagai peristiwa Keadaan Darurat hal ini terdapat di dalam Pasal 13 ayat 1 b, beberapa peristiwa yang termasuk *Force Majeure* yaitu Pemberontakan, pemogokan umum, huru hara, sabotase, dan perang. Peristiwa-peristiwa yang dicantumkan di dalam pasal 13 ayat 1 b tersebut, merupakan peristiwa yang bersifat *Act of Nature*. Peristiwa yang bersifat *Act of Nature* seringkali tumpang tindih dengan peristiwa yang bersifat *no permanent*. Oleh karena itu di dalam beberapa perjanjian dilakukan pembedaan antara *Act of God* dan *Act of Nature*. Hal ini terjadi karena memang tidak mudah untuk

menetapkan peristiwa-peristiwa apa saja yang dianggap mempengaruhi suatu perjanjian di masa depan. Dalam merumuskan klausula Keadaan Darurat, seseorang dapat menetapkan peristiwa-peristiwa bencana alam dan kemudian dapat diperluas juga dengan bencana politik, pemberontakan, pemogokan umum, huru hara, sabotase, dan perang. Sebagaimana yang tercantum di dalam perjanjian sewa menyewa pasal 13 ayat 1 b merupakan peristiwa-peristiwa yang dapat digolongkan sebagai kondisi alamiah, yaitu jenis *Act of Nature* yang berbeda dengan Takdir Tuhan, di mana di dalam *Act of Nature* terdapat campur tangan manusia di dalam peristiwa-peristiwa tersebut.

c. Kebijakan Pemerintah

Di samping itu pasal 13 ayat 1 b juga mencantumkan kebijakan pemerintah sebagai salah satu peristiwa Keadaan Darurat. Hal ini disebut sebagai kondisi permanen atau ketentuan pemerintah. Peristiwa seperti peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh pemerintah, diakui sebagai suatu peristiwa yang memicu terjadinya Keadaan Darurat. Dalam praktik perjanjian digunakan bermacam istilah, antara lain: *Government Action, legislation, dan*

Government restrictions. Di dalam perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo, para pihak memasukkan kebijaksanaan pemerintah sebagai salah satu peristiwa yang termasuk di dalam kategori Keadaan Darurat. Kebijaksanaan pemerintah tersebut, dapat berupa peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Bentuk peraturan perundang-undangan tersebut bisa bermacam-macam, dari ketentuan setara dengan perundang-undangan sampai kepada ketentuan yang bersifat teknis oleh pejabat yang berwenang. Oleh karena itu di dalam beberapa klausula dicantumkan juga bahwa peraturan tersebut bukan hanya dikeluarkan oleh pemerintah, tetapi juga oleh lembaga yang bersifat pemerintah.

2. Definisi Keadaan Darurat pada Perjanjian Pemborongan Pekerja

Definisi Keadaan Darurat di dalam perjanjian pemborongan pekerjaan, hanya melingkupi *Act of Nature*. Hal ini berbeda dengan perjanjian sewa menyewa, karena di dalam perjanjian sewa menyewa tidak hanya mencakup *Act of Nature* tetapi juga *Act of God* dan Kebijaksanaan pemerintah sebagai suatu kondisi keadaan Darurat.

a. Act of Nature

Pasal 15

Keadaan Memaksa/Force Majeure

(1) Keadaan Memaksa (Force Majeure) menurut Surat Perjanjian adalah semua hal yang terjadi diluar kemampuan semua pihak untuk mengatasinya, yaitu Peperangan, Blokade, Huru Hara, Kerusakan Sosial dan Politik, Pemogokan dan lain-lain yang belum pernah terjadi sebelumnya yang langsung menghalangi pelaksanaan pekerjaan kecuali yang disebabkan oleh pekerja atau Sub Kontraktor PIHAK KEDUA.

Di dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan, Pasal 15 mencantumkan bahwa Keadaan Memaksa adalah semua hal yang terjadi diluar kemampuan semua pihak untuk mengatasinya, yaitu Peperangan, Blokade, Huru Hara, Kerusakan Sosial dan Politik, Pemogokan dan lain-lain. Peristiwa-peristiwa yang dicantumkan di dalam pasal 15 perjanjian pemborongan pekerjaan merupakan peristiwa yang bersifat *Act of Nature*, yaitu berupa kondisi yang terjadi akibat perbuatan manusia.

Perlu diketahui bahwa di dalam Definisi keadaan Darurat pada perjanjian pemborongan pekerjaan ini, tidak

dicantumkan mengenai peristiwa-peristiwa yang termasuk *Act of God* dan kebijaksanaan pemerintah. Definisi Keadaan Darurat pada Perjanjian Pemborongan Pekerjaan ini hanya mencantumkan *Act of Nature* sebagai peristiwa yang termasuk Keadaan Darurat. Hal ini berbeda dengan Definisi Keadaan Darurat Pada perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo, di mana di dalam perjanjian tersebut selain mencantumkan *Act of Nature* sebagai peristiwa yang termasuk Keadaan Darurat, di dalam perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo juga mencantumkan *Act of God* dan kebijaksanaan pemerintah sebagai salah satu peristiwa-peristiwa yang termasuk Keadaan Darurat.

b. Kebijakan Pemerintah

Pasal 15

Keadaan Memaksa/Force Majeure

- (2) Kenaikan harga bahan, material, peralatan, upah, jasa termasuk transport, tarif listrik, bahan bakar minyak (BBM), HPS semen termasuk terjadinya perubahan undang-undang dan Peraturan Pemerintah tidak termasuk dalam ayat 1 Pasal ini

(3) Fluktuasi kurs nilai mata uang Rupiah terhadap mata uang asing dan gejolak moneter tidak termasuk dalam ayat 1 pasal ini.

Pasal 15 mencantumkan bahwa Kenaikan harga bahan, material, peralatan, upah, jasa termasuk transport, tarif listrik, bahan bakar minyak (BBM), HPS semen tidak termasuk dalam Pasal 13 ayat 1 mengenai Keadaan Darurat. Disamping itu perubahan undang-undang dan Peraturan Pemerintah juga tidak termasuk dalam pasal tersebut. Hal ini berarti perubahan undang-undang dan Peraturan Pemerintah tidak termasuk dalam Keadaan Darurat.

Peristiwa seperti peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh pemerintah, diakui sebagai suatu peristiwa yang memicu terjadinya Keadaan Darurat. Bentuk peraturan perundang-undangan tersebut bisa bermacam-macam, dari ketentuan setara dengan perundang-undangan sampai kepada ketentuan yang bersifat teknis oleh pejabat yang berwenang. Namun di dalam pasal 15 ayat 2 perjanjian pemborongan pekerjaan, peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah tidak termasuk dalam Keadaan Darurat (*Force*

Majeure). Hal ini jelas berbeda dengan yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo pasal 13 ayat 1 b yang mencantumkan kebijaksanaan pemerintah sebagai salah satu peristiwa Keadaan Darurat.

2. Teori Keadaan Darurat

Teori Keadaan Darurat	Perjanjian Sewa menyewa	Perjanjian Pemborongan Pekerjaan
Teori Keadaan Darurat	<p>Pasal 12</p> <p>Kerusakan dan Kerugian</p> <p>(2) Apabila dalam jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal 2 Perjanjian ini ruang perkantoran yang disewa rusak total atau hancur sehingga tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya oleh PIHAK KEDUA yang disebabkan oleh kejadian Force Majeure sebagaimana</p>	<p>Pasal 15</p> <p>Keadaan Memaksa/Force Majeure</p> <p>(8) Dalam hal, karena Keadaan Memaksa, terjadi kerusakan pada pekerjaan atau bahan/barang yang ada di lokasi pekerjaan dan belum terpasang, maka :</p> <p>(Keadaan darurat yang bersifat subjektif mengenai kemampuan debitur sendiri)</p> <p>8.1 Terjadinya "Keadaan Memaksa"</p>

	<p>yang dimaksud dalam Pasal 13 Perjanjian ini, maka Perjanjian ini segera berakhir. Dalam hal terjadi keadaan sebagaimana dimaksud dalam ayat ini, maka PIHAK KESATU dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal terjadinya kejadian Force Majeure tersebut akan mengembalikan biaya sewa yang sudah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA untuk masa sewa yang masih berlaku setelah dikurangi segala kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA menurut perjanjian ini.</p>	<p>tidak mempengaruhi perhitungan jumlah pembayaran yang berhak diterima oleh PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan PERJANJIAN ini.</p> <p>8.2 PIHAK KESATU melalui Construction Manager (CM) dapat memerintahkan PIHAK KEDUA untuk membersihkan dan membuang reruntuhan, membangun kembali atau memperbaiki pekerjaan yang rusak, mengganti atau memperbaiki bahan atau barang yang rusak serta melanjutkan pelaksanaan pekerjaan dengan memberikan perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Teori Keadaan Darurat pada Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 12

Kerusakan dan Kerugian

(2) Apabila dalam jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal 2 Perjanjian ini ruang perkantoran yang disewa rusak total atau hancur sehingga tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya oleh PIHAK KEDUA yang disebabkan oleh kejadian Force Majeure sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 Perjanjian ini, maka Perjanjian ini segera berakhir.

Dalam hal terjadi keadaan sebagaimana dimaksud dalam ayat ini, maka PIHAK KESATU dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal terjadinya kejadian Force Majeure tersebut akan mengembalikan biaya sewa yang sudah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA untuk masa sewa yang masih berlaku setelah dikurangi segala kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA menurut perjanjian ini.

Di dalam perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo pasal 12 ayat 2 dikatakan bahwa jika ruang perkantoran yang disewa rusak total atau hancur sehingga tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya oleh PIHAK KEDUA yang disebabkan oleh kejadian *Force Majeure* sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 Perjanjian ini, maka Perjanjian ini segera berakhir. Dapat diketahui bahwa kerusakan total atau hancurnya gedung perkantoran merupakan suatu peristiwa yang termasuk ke dalam Keadaan Darurat yang bersifat obyektif. Obyektif artinya benda yang menjadi obyek perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapapun.

Menurut ajaran obyektif ini, Keadaan memaksa itu ada jika setiap orang sama sekali tidak mungkin memenuhi prestasi yang berupa benda obyek perikatan itu. Dalam keadaan yang demikian ini secara otomatis keadaan memaksa itu mengakhiri perikatan karena tidak mungkin dapat dipenuhi, dengan kata lain perikatan menjadi batal. Dengan demikian para pihak di dalam perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo, mengatur di dalam klausulanya bahwa teori Keadaan Darurat pada Perjanjian Sewa Menyewa adalah teori Keadaan Darurat yang bersifat obyektif.

2. Teori Keadaan Darurat pada Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Pasal 15

Keadaan Memaksa/Force Majeure

(8) Dalam hal, karena Keadaan Memaksa, terjadi kerusakan pada pekerjaan atau bahan/barang yang ada di lokasi pekerjaan dan belum terpasang, maka :

8.1 Terjadinya "Keadaan Memaksa" tidak mempengaruhi perhitungan jumlah pembayaran yang berhak diterima oleh PIHAK KEDUA sesuai dengan ketentuan PERJANJIAN ini.

8.2 PIHAK KESATU melalui Construction Manager (CM) dapat memerintahkan PIHAK KEDUA untuk membersihkan dan membuang reruntuhan, membangun kembali atau memperbaiki pekerjaan yang rusak, mengganti atau memperbaiki bahan atau barang yang rusak serta melanjutkan pelaksanaan pekerjaan dengan memberikan perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan yang memadai menurut Pasal 43- Syarat-syarat Administrasi Pekerjaan.

Berbeda dengan Teori Keadaan Darurat di dalam perjanjian sewa menyewa, Teori Keadaan Darurat pada Perjanjian Pemborongan Pekerjaan menggunakan Teori Subjektif.

Di dalam perjanjian pemborongan pekerjaan jika terjadi kerusakan pada pekerjaan, maka di dalam pasal 8 ayat 2 dikatakan bahwa PIHAK KESATU melalui Construction Manager (CM) dapat memerintahkan PIHAK KEDUA untuk membersihkan dan membuang reruntuhan, membangun kembali atau memperbaiki pekerjaan yang rusak, mengganti atau memperbaiki bahan atau barang yang rusak serta melanjutkan pelaksanaan pekerjaan dengan memberikan perpanjangan waktu. Hal ini berarti termasuk Keadaan Darurat yang bersifat subjektif, karena mengenai kemampuan debitur sendiri.

Dikatakan subjektif karena menyangkut perbuatan debitur sendiri, menyangkut kemampuan debitur sendiri, jadi terbatas pada perbuatan atas kemampuan debitur. Debitur masih mungkin memenuhi prestasi walaupun mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya. Dalam hal ini PIHAK KEDUA sebagai debitur masih mungkin memenuhi prestasi dengan melaksanakan perintah dari PIHAK PERTAMA walaupun mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya, misalnya dengan membuang

reruntuhan, membangun kembali atau memperbaiki pekerjaan yang rusak, mengganti atau memperbaiki bahan atau barang yang rusak.

3. Risiko Keadaan Darurat

1. Risiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 12

Kerusakan dan Kerugian

(2) Apabila dalam jangka waktu sewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal 2 Perjanjian ini ruang perkantoran yang disewa rusak total atau hancur sehingga tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya oleh PIHAK KEDUA yang disebabkan oleh kejadian Force Majeure sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 Perjanjian ini, maka Perjanjian ini segera berakhir. Dalam hal terjadi keadaan sebagaimana dimaksud dalam ayat ini, maka PIHAK KESATU dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal terjadinya kejadian Force Majeure tersebut akan mengembalikan biaya sewa yang sudah dibayarkan

oleh PIHAK KEDUA untuk masa sewa yang masih berlaku setelah dikurangi segala kewajiban-kewajiban PIHAK KEDUA menurut perjanjian ini.

(5) Semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu pihak sebagai akibat terjadinya Force Majeure bukan merupakan tanggung jawab pihak lainnya.

Perjanjian Sewa Menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Demikianlah uraian yang diberikan oleh pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai perjanjian sewa menyewa.

Menurut pasal 1553 KUHPERdata, dalam sewa menyewa itu risiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang yaitu pihak yang menyewakan. Namun di dalam kontrak perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo, sebagaimana yang terdapat di dalam pasal 12 ayat (5), bahwa semua kerugian dan biaya yang diderita oleh salah satu

pihak sebagai akibat terjadinya *Force Majeure* bukan merupakan tanggung jawab pihak lainnya. Dalam hal ini, terdapat perbedaan mengenai pengaturan risiko yang diatur di dalam pasal 1553 KUHPerdara dengan yang ada di dalam kontrak perjanjian Graha Sucofindo.

Di dalam KUHPerdara peraturan tentang risiko dalam sewa menyewa, harus kita ambil dari pasal 1553. Dalam pasal ini dituliskan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena sesuatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum.

Dari perkataan gugur demi hukum ini kita simpulkan, bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, yang berarti kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan harus dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan ini memang suatu peraturan risiko yang sudah setepatnya, karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala risiko atas barang miliknya.

Sedangkan di dalam perjanjian Graha Sucofindo semua kerugian yang diderita oleh salah satu pihak sebagai akibat terjadinya *force majeure*, maka kerugian tersebut bukan merupakan tanggung jawab pihak lainnya. Hal ini berarti

jika terjadi risiko pada pihak penyewa, maka pihak yang menyewakan tidak memikul segala kerugian yang diderita oleh pihak penyewa. Sehingga dapat kita ketahui bahwa pengaturan mengenai risiko yang terdapat di dalam pasal 1553 KUHPerdata berbeda dengan yang ada di dalam kontrak perjanjian Graha Sucofindo.

2. Risiko dalam Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Dalam perjanjian pemborongan pekerjaan perihal resiko ini diatur pada pasal 1605 sampai dengan 1609 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sehubungan dengan perjanjian pemborongan pekerjaan dimana pihak pemborong selain melakukan pekerjaannya juga berkewajiban menyediakan bahan-bahannya dan kemudian pekerjaannya dengan cara bagaimanapun musnah sebelum diserahkan, maka segala kerugian merupakan tanggungan si pemborong, kecuali pihak yang memborongkan telah lalai untuk menerima hasil pekerjaan tersebut.

Risiko di dalam Perjanjian pemborongan pekerjaan Direct Contract terdapat di dalam pasal 15 ayat 8 dimana dikatakan bahwa karena Keadaan Memaksa, terjadi kerusakan pada pekerjaan atau barang yang ada di lokasi pekerjaan dan

belum terpasang maka PIHAK KESATU melalui Construction Manager (CM) dapat memerintahkan PIHAK KEDUA untuk membersihkan dan membuang reruntuhan, membangun kembali atau memperbaiki pekerjaan yang rusak, mengganti atau memperbaiki bahan atau barang yang rusak serta melanjutkan pelaksanaan pekerjaan dengan memberikan perpanjangan waktu pelaksanaan pekerjaan yang memadai menurut Pasal 43-Syarat-syarat Administrasi Pekerjaan.

Sebagaimana yang telah diatur di dalam pasal 1605 sampai dengan pasal 1609 KUHPerdara, sehubungan dengan perjanjian pemborongan pekerjaan dimana pihak pemborong selain melakukan pekerjaannya juga berkewajiban menyediakan bahan-bahannya dan kemudian pekerjaannya dengan cara bagaimanapun musnah sebelum diserahkan, maka segala kerugian merupakan tanggungan si pemborong, kecuali pihak yang memborongkan telah lalai untuk menerima hasil pekerjaan tersebut. Dalam hal ini, risiko yang ada di dalam kontrak perjanjian pemborongan pekerjaan Direct Contract relevan dengan yang ada di dalam KUHPerdara, karena di dalam pasal 15 ayat 8 terdapat klausula bahwa jika terjadi Keadaan Memaksa maka Pihak yang memborongkan dapat memerintahkan kepada pihak pemborong untuk membersihkan dan

membuang reruntuhan, membangun kembali atau memperbaiki pekerjaan yang rusak.

Hal ini juga diatur di dalam KUHPerdara dimana si pemborong hanya berkewajiban untuk melaksanakan pekerjaannya dan pekerjaannya itu musnah, maka ia hanya bertanggung jawab untuk kesalahannya. Maksudnya jika suatu peristiwa terjadi sehingga mengakibatkan musnahnya bahan-bahan yang telah disediakan oleh pihak yang memborongkan, namun peristiwa itu diluar kesalahan salah satu pihak maka tanggungan itu dibebankan kepada pihak yang memborongkan itu. Baru jika dibuktikan bahwa pihak pemborong memiliki kesalahan mengenai kejadian itu, maka si pemborong dapat dipertanggung jawabkan karena kesalahannya.

b. Persamaan Klausula Keadaan Darurat antara Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo dengan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Direct Contract.

1. Bentuk Keadaan Darurat

Bentuk Keadaan Darurat	Perjanjian Sewa menyewa	Perjanjian Pemborongan Pekerjaan
	<p>Pasal 13</p> <p>Force Majeure Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah keadaan-keadaan sebagai berikut :</p> <p>a. Gempa bumi besar, taufan, banjir besar, kebakaran besar, tanah longsor dan wabah penyakit.</p> <p>b. Pemberontakan, pemogokan umum, huru hara, sabotase, perang dan Kebijakan Pemerintah yang berakibat langsung</p>	<p>Pasal 15</p> <p>Keadaan Memaksa/Force Majeure</p> <p>(1) Keadaan Memaksa (Force Majeure) menurut Surat Perjanjian adalah semua hal yang terjadi diluar kemampuan semua pihak untuk mengatasinya, yaitu Peperangan, Epidemii dan Bencana Alam; Blokade, Huru Hara, Kerusakan Sosial dan Politik, Pemogokan dan lain-lain yang belum</p>

	terhadap perjanjian ini.	pernah terjadi sebelumnya yang langsung menghalangi pelaksanaan pekerjaan kecuali yang disebabkan oleh pekerja.
--	--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1. Bentuk Keadaan Darurat pada Perjanjian Sewa Menyewa

Di dalam perjanjian sewa menyewa Graha Sucofindo, terdapat bentuk umum dan bentuk khusus. Bentuk umum berupa keadaan iklim misalnya gempa bumi besar, taufan, banjir besar. Sedangkan bentuk khusus berupa Kebijakan Pemerintah. Dalam hal ini dengan adanya kebijakan pemerintah, tidak berarti bahwa prestasi itu tidak dapat dilakukan, tetapi prestasi itu tidak boleh dilakukan, akibat adanya undang-undang atau Peraturan Pemerintah tadi.

2. Bentuk Keadaan Darurat pada Perjanjian Pemborongan Pekerja

Terdapat persamaan bentuk keadaan darurat pada perjanjian sewa menyewa dengan perjanjian pemborongan pekerja, yaitu memiliki persamaan adanya bentuk umum yaitu keadaan iklim. Perbedaannya adalah pada perjanjian sewa menyewa terdapat bentuk khusus berupa kebijaksanaan pemerintah, sedangkan pada perjanjian pemborongan pekerja, bentuk khususnya adalah dengan adanya pemogokan.

2. Pemberitahuan secara tertulis

a. Perjanjian Sewa Menyewa

Pasal 13

Force Majeure

- (2) Dalam hal terjadi Force Majeure dimaksud ayat (1) Pasal ini, maka pihak yang mengalami Force Majeure wajib memberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak saat mulainya begitu juga saat berakhirnya dan diterangkan secara resmi oleh Pejabat Pemerintah yang berwenang.

(3) Kelalaian atau kelambatan dalam memenuhi kewajiban memberitahukan dimaksud ayat (2) Pasal ini, mengakibatkan tidak diakuinya oleh pihak lainnya peristiwa dimaksud ayat (1) Pasal ini sebagai Force Majeure.

(4) Kejadian-kejadian dimaksud ayat (1) Pasal ini dapat diperhitungkan sebagai perpanjangan waktu pelaksanaan kewajiban pihak-pihak menurut Perjanjian ini, apabila yang dimaksud ayat (2) Pasal ini dipenuhi.

b. Perjanjian Pemborongan Pekerjaan

Pasal 15

Force Majeure

(4) Apabila terjadi Keadaan Memaksa (Force Majeure), PIHAK KEDUA wajib memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KESATU selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal terjadinya force majeure untuk mendapat persetujuan PIHAK KESATU.

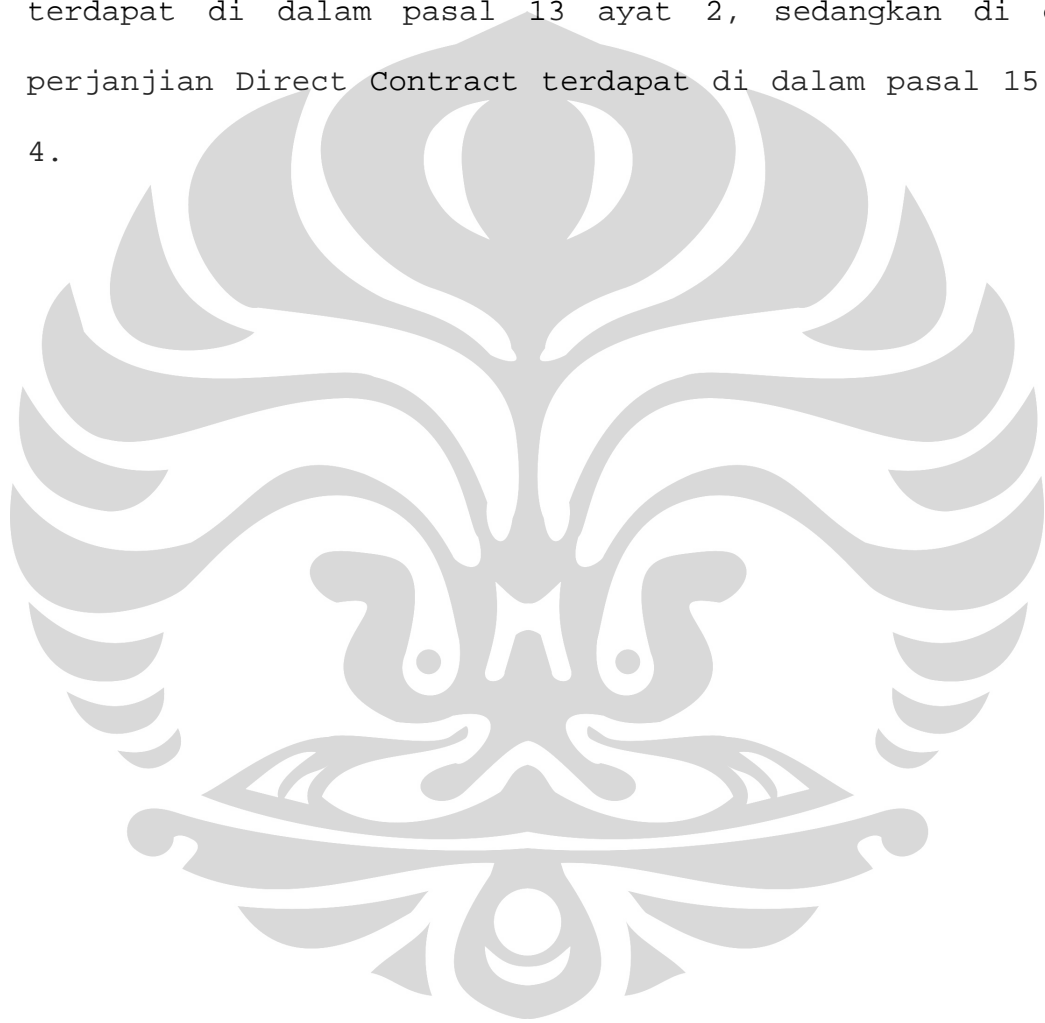
(5) Atas pemberitahuan PIHAK KEDUA maka PIHAK KESATU dapat menyetujui atau menolak secara tertulis "keadaan memaksa itu" dalam jangka waktu 7x24 jam sejak

diterimanya pemberitahuan "keadaan memaksa" tersebut dari PIHAK KEDUA.

(6) Apabila dalam waktu tujuh (7) hari kerja setelah PIHAK KESATU menerima Pemberitahuan tentang terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) dari PIHAK KEDUA belum memberikan tanggapan, PIHAK KESATU dianggap telah menyetujui keadaan tersebut.

Di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Graha Sucofindo dan Perjanjian Pemborongan Pekerjaan Direct Contract terdapat persamaan dimana di dalam kedua perjanjian tersebut terdapat klausula yang menunjukkan kewajiban pihak yang terkena *force majeure* sesegera mungkin memberitahukan kepada pihak lain dengan menyebutkan sebabnya sehingga kedua belah pihak akan berusaha untuk melakukan semua tindakan dan hal-hal yang perlu dalam batas-batas kemampuannya untuk mengatasi keadaan tersebut. Ini berarti bahwa keadaan *force majeure* harus diatasi bersama yang dilakukan diantara para pihak.

Klausula yang menunjukkan kewajiban pihak yang terkena force majeure untuk sesegera mungkin memberitahukan kepada pihak lain di dalam perjanjian Graha Sucofindo terdapat di dalam pasal 13 ayat 2, sedangkan di dalam perjanjian Direct Contract terdapat di dalam pasal 15 ayat 4.



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian di atas, maka dapat diberikan kesimpulan untuk menjawab permasalahan, yaitu sebagai berikut:

1. Perumusan Klausula Keadaan Darurat di dalam suatu kontrak, harus disebutkan secara spesifik di dalam kontrak mengenai definisi Keadaan Darurat dan harus disebutkan secara rinci mengenai kondisi apa saja yang dikategorikan sebagai Keadaan Darurat. Misalnya di dalam suatu kontrak, harus dijelaskan kondisi apa saja yang dikategorikan sebagai Takdir Tuhan, kondisi yang bersifat alamiah, dan kondisi yang terjadi akibat perbuatan manusia. Kondisi-kondisi tersebut harus dijelaskan secara spesifik di dalam suatu kontrak, agar tidak terjadi kesalahpahaman diantara para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Oleh karena itu,

Klausula Keadaan Darurat perlu dicantumkan pada saat pembuatan kontrak guna melindungi para pihak apabila bagian dari kontrak tidak bisa dipenuhi karena sebab-sebab yang berada di luar kekuasaan para pihak.

2. Terdapat perbedaan mengenai pengaturan risiko yang harus ditanggung oleh para pihak dalam hal terjadi peristiwa *force majeure* antara perjanjian Graha Sucofindo dan perjanjian Direct Contract. Dalam perjanjian Graha Sucofindo, semua kerugian yang diderita oleh salah satu pihak sebagai akibat terjadinya *force majeure*, maka kerugian tersebut bukan merupakan tanggung jawab pihak lainnya. Sehingga risiko ditanggung sendiri oleh pihak yang mengalami *force majeure*. Namun di dalam perjanjian Direct Contract, si pemborong hanya berkewajiban untuk melaksanakan pekerjaannya dan jika pekerjaannya itu musnah, maka ia hanya bertanggung jawab untuk kesalahannya.

3. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Force Majeure* diatur di dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata. Kedua pasal ini terdapat di dalam bagian yang mengatur tentang ganti rugi. Pasal 1244 KUHPerdata dan pasal 1245 KUHPerdata

mengatur suatu hal yang sama, yaitu dibebaskannya si debitur dari kewajiban mengganti kerugian, karena suatu kejadian yang dinamakan Keadaan Darurat. Sekalipun tidak memberikan definisi, ketentuan Pasal 1244 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara merupakan dasar hukum pencantuman dan pelaksanaan Klausula *Force Majeure* dalam sistem hukum Indonesia. Pasal 1245 KUHPerdara menyebutkan bahwa debitur dibebaskan dari kewajiban membayar biaya, rugi dan bunga apabila debitur berhalangan berbuat sesuatu yang diwajibkan karena suatu kejadian yang dinamakan Keadaan Darurat, sedangkan Pasal 1244 KUHPerdara menyebutkan bahwa seorang debitur tidak perlu bertanggung jawab atas biaya, ganti rugi dan bunga apabila ia dapat membuktikan bahwa hal tidak atau keterlambatan melaksanakan perjanjian disebabkan oleh hal yang tidak terduga, tidak dapat dipertanggungjawabkan, dan tidak ada itikad buruk dari debitur bersangkutan. Pasal 1244 KUHPerdara menunjukkan Keadaan Memaksa sebagai suatu pembelaan bagi seorang debitur yang dituduh lalai. Dalam hal ini, debitur wajib membuktikan tentang terjadinya hal yang tak dapat diduga dan tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, yang menyebabkan perjanjian itu tak dapat dilaksanakan.

B. Saran

Berdasarkan analisis dan uraian tersebut di atas, maka dapat dikemukakan beberapa saran-saran sebagai berikut :

1. Sebaiknya klausula Keadaan Darurat selalu dicantumkan dalam perjanjian, untuk melakukan antisipasi yang mungkin timbul di kemudian hari dan berakibat langsung terhadap pelaksanaan perjanjian.
2. Agar dalam ketentuan perundang-undangan ditegaskan peristiwa apa saja yang dapat dikategorikan sebagai Keadaan Darurat untuk lebih memudahkan menuliskan klausula dalam suatu perjanjian.
3. Sebaiknya di dalam perjanjian apabila terjadi Keadaan Darurat, maka perjanjian antara dua pihak tidak harus batal, akan tetapi terdapat beberapa alternatif penyelesaian, antara lain: dengan melakukan renegotiasi dimana dibuat perjanjian baru dengan syarat-syarat baru untuk menggantikan yang lama.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU

- Abdulkadir, Muhammad. "*Hukum Perikatan*". Cet. 3. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Asikin, dkk. "*Pengantar Metode Penelitian Hukum*". Cet. 2. Jakarta: Rajawali Pers, 2004.
- Asser's, C. "*Pengkajian Hukum Perdata Belanda*". Cet. 3. Jakarta: Dian Rakyat, 1976.
- Badrulzaman, Mariam dan Sutan Remy Sjahdeini. "*Kompilasi Hukum Perikatan*". Cet. 2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Chidir Ali, Mochammad, dkk. "*Pengertian-pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*". Cet. 1. Bandung: PT. Mandar Maju, 1993.
- Fuady, Munir. "*Hukum Kontrak sebagai Parsial dari Hukum Perikatan*". Cet. 2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Harahap, Yahya. "*Segi-segi Hukum Perjanjian*". Cet. 2. Bandung: Alumni, 1986.
- Henry Campbell Black. "*Black's Law Dictionary*". 6th Edition. USA: West Publishing Co, 1991.
- Ibrahim dan Johannes Lindawaty. "*Hukum Bisnis (Dalam Persepsi Manusia Modern)*". Cet. 1. Bandung: Refika Aditama, 2004.
- Mamudji, Sri, dkk. "*Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*". Cet. 1. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia: 2005.
- Mamudji, Sri dan Soerjono Soekanto. "*Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*". Cet. 1. Jakarta: Rajawali Pers, 1983.

- Mertokusumo, Sudikno. "Mengenal Hukum". Cet. 4. Yogyakarta: Liberty, 2002.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. "Perikatan yang lahir dari Perjanjian". Cet. 2. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Prodjodikoro, Wirjono. "Hukum Perdata tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu". Cet. 9. Bandung: Sumur Bandung, 1991.
- Radjagukguk, Erman. "Hukum Investasi di Indonesia". Jakarta: Universitas Indonesia Fakultas Hukum, 2005.
- Rusli, Hardijan. "Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law". Cet. 1. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993.
- Satrio, J. "Hukum Perikatan-Perikatan pada Umumnya". Cet. 3. Bandung: PT. Alumni, 1999.
- Satrio, J. "Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)". Cet. 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992.
- Soekanto, Soerjono dan Purnadi Purbacaraka. "Sendi-sendi Ilmu Hukum dan Tata Hukum". Cet. 6. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993.
- Soenandar, Taryana. "Prinsip-prinsip Unidroit". Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Subekti. "Aneka Perjanjian". Cet. 10. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti. "Hukum Perjanjian". Cet. 20. Jakarta: PT. Intermedia, 2004.
- Widjaja, I.G. Rai. "Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)". Cet. 2. Jakarta: Kesaint Blanc, 2003.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio.
Cet. Ke-28. Jakarta: Pradnya Paramita, 1996.

III. ARTIKEL

"Pengertian Force Majeure" <<http://www.torys.com/publications/pdf/ARTech-21T.pdf>> 20 Juli 2007.

"Force Majeure" <<http://www.library.yale.edu/license/forcegen.shtml>> 20 Juli 2007.

