

TESIS

***FORCE MAJEURE* DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEBAGAI
UPAYA PREVENTIF PERMOHONAN PAILIT SECARA *PREMATURE*
(Studi Kasus Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby)**



Oleh :

Nama Mahasiswa : Tamara Alifadina

NIM : 20902191

BKU : Hukum Bisnis

PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023

15.16

◀ Twitter



< 18



Dr Siti Anisah



Mohon arahan dan bimbingan Bu, maturnuwun. Jazakillah khair

17.07 ✓✓

Hari ini



TESIS (3) 12 Juni 2023 Revisi (1).docx

274 KB · docx

Assalamualaikum wr.wb

Siang Buk, mohon maaf apabila mengganggu waktunya.

Izin menyampaikan mengenai revisi draft tesis bab 1-2 berdasarkan arahan Prof dan Prof menyampaikan untuk mempersilahkan lbuk untuk mengoreksi bab 3.

Saya mengirim juga via email dan saya cc-kan ke email Prof.

Apabila draft revisi saya terdapat koreksian sebagai masukan dan tanggapan, mohon disampaikan.

Jazakillah khair, smoga sehat selalu

12.44 ✓✓

Wa'alaikum salam. Silahkan kalau mau mendaftar ujian.

14.56

Baik Bu, terimakasih sebelumnya 🙏🙏, dikarenakan maksimal pendaftaran hari ini, maka coba saya lobby dahulu ke bagian plagiasi, mengingat syarat administrasinya menggunakan tes plagiasi.

15.16 ✓✓



18.31



< 17



Prof Ridwan Khairandy

terakhir dilihat hari ini pukul 18.06



mengenai bab III via email dan saya cc-kan ke email Prof.

Apabila draft revisi saya terdapat koreksian sebagai masukan dan tanggapan, mohon disampaikan.

Jazakallah khair, smoga sehat selalu

12.41 ✓✓

Hari ini

TESIS (3) 12 Juni 2023 Revisi (1).docx
274 KB · docx

Assalamualaikum wr.wb

Siang Buk, mohon maaf apabila mengganggu waktunya.

Izin menyampaikan mengenai revisi draft tesis bab 1-2 berdasarkan arahan Prof dan Prof menyampaikan untuk mempersilahkan lbuk untuk mengoreksi bab 3.

Saya mengirim juga via email dan saya cc-kan ke email Prof.

Apabila draft revisi saya terdapat koreksian sebagai masukan dan tanggapan, mohon disampaikan.

Jazakallah khair, smoga sehat selalu

12.44 ✓✓

Wa'alaikum salam. Silahkan kalau mau mendaftar ujian.

14.56

Baik Bu, terimakasih sebelumnya 🙏🙏🙏

Assalamualaikum Prof 🙏 berikut terlampir tanggapan dari Bu Anisah. Mohon masukan dan tanggapan 🙏🙏

15.17 ✓✓

saya acc 18.06

Nggih, maturnuwun sebelumnya 🙏🙏

18.06 ✓✓



Search bar



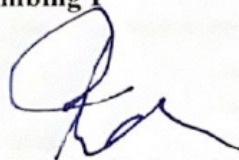
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI

**FORCE MAJEURE DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
SEBAGAI UPAYA PREVENTIF PERMOHONAN PAILIT SECARA
PREMATURE
(Studi Kasus Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby)**

Telah diajukan di hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Akhir/Pendadaran
Pada tanggal 31/07/2022 dan dinyatakan LULUS

Pembimbing 1

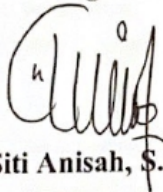
Yogyakarta, 10/8/2023



Prof. Ridwan Khairandy,
S.H.,M.H.

Pembimbing 2

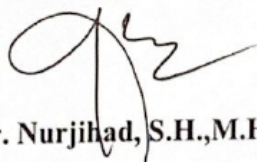
Yogyakarta, 10/8/2023



Dr. Siti Anisah, S.H.,M.H.

Anggota Penguji

Yogyakarta, 10/8/2023



Dr. Nurjihad, S.H.,M.H.

Mengetahui
Ketua Program Studi Program Magister Hukum
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia



Prof. Sefriani, S.H.,M.H.

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Tamara Alifadina
No.Mahasiswa : 21912090

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

FORCE MAJEURE DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEBAGAI UPAYA PREVENTIF PERMOHONAN PAILIT SECARA PREMATURE (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 24/PDT.SUS-PKPU/2022/PN NIAGA PREMATURE)

Karya ilmiah ini saya ajukan kepada TIM Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan 'penjiplakan karya ilmiah (plagiat)';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini adalah pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (khususnya pada butir no. 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi *administrative*, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepann "Majelis" atau "Tim" Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di Yogyakarta
Pada 10 Juli 2023
Yang membuat Pernyataan



Tamara Alifadina

HALAMAN PERNYATAAN



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7070222
E. fh@uii.ac.id
W. law.uui.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 079/Perpus-S2&S3/20/H/V/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Joko Santosa, A.Md.**
NIK : **961002136**
Jabatan : **Staf Perpustakaan Referensi Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : TAMARA ALIFADINA
No Mahasiswa : 20902191
Fakultas/Prodi : Hukum/Magister Hukum (BISNIS)
Judul karya ilmiah : FORCE MAJEURE DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN SEBAGAI UPAYA PREVENTIF
PERMOHONAN PAILIT SECARA PREMATURE

(Studi Kasus Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **9 (Sembilan)** %

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 14 Juni 2023 M
25 Dzulq'adah 1444 H

Perpustakaan Referensi FH UII



Joko Santosa, A.Md.

HALAMAN MOTTO



“Dan apabila hamba-hamba-Ku bertanya kepadamu tentang Aku, maka (jawablah), bahwasanya Aku adalah dekat. Aku mengabulkan permohonan orang yang berdoa apabila ia memohon kepada-Ku, maka hendaklah mereka itu memenuhi (segala perintah-Ku) dan hendaklah mereka beriman kepada-Ku, agar mereka selalu berada dalam kebenaran.

(QS. Al-Baqarah ayat 186).

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan untuk:

Allah SWT

Ibu, Bapak, dan Adikku,

Kelurga besar dan sahabat penulis yang tercinta,

Almamater Universitas Islam Indonesia,

Serta penulis yang tidak lelah untuk berjuang menyelesaikan studi ini,

Terimakasih

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji Syukur Penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas rahmat, taufit, dan hidayah-Nya, tak lupa shalawat serta salam penulis curahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW. sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“FORCE MAJEURE DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEBAGAI UPAYA PREVENTIF PERMOHONAN PAILIT SECARA *PREMATURE* (Studi Kasus Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby)”**. Tugas akhir ini disusun oleh penulis untuk memenuhi salah satu syarat akademik dalam menyelesaikan Program Strata 2 Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna oleh karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis, maka dari itu dengan kerendahan hati penulis mohon maaf atas segala kekurangan dan penulis mengharapkan adanya masukan, kritik, dan saran yang bersifat membangun dan mengarahkan untuk penyempurnaan tugas akhir ini. terselesaikannya tugas

akhir ini tentunya tidak terlepas dari semua pihak yang memberikan doa, bantuan, dukungan, serta bimbingan. Untuk itu, penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Allah SWT, atas ridho dan rahmat-Nya yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik dan lancar.
2. Kepada keluarga penulis, Ibu Suasti Rofida dan Bapak Ahmad Thofihul Falah, serta adik saya Tosa Helminoor. Terimakasih atas dukungan dan doa dari kalian, karena tiada kesuksesan tanpa restu dari keluarga. Tugas akhir ini penulis persembahkan untuk Ibu, Bapak, dan Adik yang penulis cinta dan banggakan.
3. Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing tugas akhir penulis yang telah sabar membimbing dan memberi arahan serta masukan kepada penulis dalam perjalanan menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji tugas akhir yang telah bersedia untuk memberikan kritik dan saran dalam tugas akhir ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen, Staff, dan Pegawai Bidang Akademik Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, terimakasih atas bantuan yang diberikan kepada penulis selama menempuh studi.
6. Kakak yang penulis sayangi, yaitu Nafi' Azmina Putri, Salma Sania Davi, Tiara Lutfiana Sari, Nabel Farouqi Arvan Assilmi, Hanum Quintassani yang

telah sabar dalam membimbing adikmu ini untuk menjadi seseorang yang lebih baik.

7. Sahabat yang penulis sayangi, yaitu Fitriana Amalia Hafizah, Anggin Anandia Putri, Natasya Nurul Ilma, Aisyah Syifa Suwita, Serlina Wahyu Sutrisno Alia Nur Pradina, Dwi Rini Nurhayati, Riza Ardina Kumalasari, Krasnaya Maghfira Muria, Meralda Amala Istigfarin yang telah bersedia saling menguatkan dalam suka maupun duka.
8. Teman-teman yang penulis banggakan, yaitu *Explore* Indonesia, Magister Hukum Bisnis UII 48 dan semua yang telah berjuang Bersama dan bersedia untuk saling mendengarkan keluh kesah Bersama dalam proses perjalanan penulisan tugas akhir ini.
9. Seluruh pihak yang telah banyak berjasa dalam hidup penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan hukum ini, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca.

Billahi taufiq wal hidayah, Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta,

Penulis,



Tamara Alifadina

ABSTRAK

Tesis ini berjudul “*Force Majeure* Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sebagai Upaya Preventif Permohonan Pailit secara *Premature* (studi kasus Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby)”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui secara hukum mengenai sejauh mana keadaan dapat dikatakan sebagai *force majeure* dan untuk mengetahui secara *das sollen* dan *das sein* dalam Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby terhadap *force majeure* untuk mencegah terjadinya permohonan pailit secara *premature*. Jenis penelitian dalam penelitian hukum ini adalah yuridis normatif, dengan menggunakan metode pendekatan kasus dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*). Analisis data dalam penelitian hukum ini menggunakan Analisis Kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian, bahwa keadaan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian antara para pihak berupa bencana alam dalam hal ini gempa bumi dapat dibuktikan telah memenuhi klasifikasi sebagai *force majeure* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1244 KUHPerdara maupun ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sehingga kerugian yang diderita oleh para pihak menjadi tanggungjawab masing-masing dan Para Pemohon tidak dapat meminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi kepada Para Termohon. Selanjutnya dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutus perkara klausula *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian yaitu tidak terbukti adanya permohonan secara sederhana, mengingat ketidakjelasan eksistensi utang yang antara para pihak disebabkan adanya keadaan yang tidak terduga yang oleh para pihak telah disepakati sebagai alokasi resiko hukum sehingga yang mengakibatkan terhentinya pelaksanaan secara permanen.

Kata kunci: Force Majeure, Perjanjian, Preventif, Permohonan, Pailit, Premature

DAFTAR ISI

ABSTRAK	XI
DAFTAR ISI.....	V
BAB I PENDAHULUAN.....	6
A. LATAR BELAKANG MASALAH	6
B. RUMUSAN MASALAH	16
C. TUJUAN PENELITIAN	16
D. MANFAAT PENELITIAN.....	17
E. ORISINALITAS PENELITIAN	17
F. LANDASAN TEORI.....	23
1. <i>Force Majeure</i>	23
H. SISTEMATIKA PENULISAN.....	30
BAB II PERJANJIAN JUAL BELI , KEADAAN MEMAKSA DAN KEPAILITAN.....	32
A. PERJANJIAN	32
B. PERJANJIAN JUAL BELI.....	51
C. Keadaan Memaksa.....	61
D. Kepailitan.....	69
E. Aspek Hukum Islam <i>Force Majeure</i>	75
BAB III KLAUSULA <i>FORCE MAJEURE</i> DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEBAGAI UPAYA PREVENTIF PERMOHONAN PAILIT SECARA <i>PREMATURE</i>.....	76
A. PERISTIWA YANG DIALAMI OLEH TERMOHON DAPAT DIKLASIFIKASIKAN SEBAGAI <i>FORCE MAJEURE</i> DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN	76
B. DASAR PERTIMBANGAN HAKIM YANG DIGUNAKAN OLEH HAKIM DALAM MEMUTUS PERKARA <i>FORCE MAJEURE</i> UNTUK MENCEGAH TERJADINYA PERMOHONAN PAILIT SECARA <i>PREMATURE</i>	95
BAB IV.....	116
A. KESIMPULAN	116
B. SARAN.....	117
DAFTAR PUSTAKA.....	118

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia tidak dapat menjalankan bisnis secara sendiri, namun harus dilakukan secara bersama-sama atau dengan mendapatkan bantuan dari orang lain.¹ Pelaksanaan bisnis tentu memerlukan suatu perangkat hukum demi kelancaran kegiatan bisnis yang sedang berjalan.² Perangkat hukum tersebut yaitu perjanjian sebagai sarana untuk mengatur “*exchange*” hak dan kewajiban Para Pihak yang mana diharapkan dapat berlangsung dengan baik, *fair*, dan proporsional.³

Konsekuensi dari adanya perjanjian tersebut yaitu lahirnya perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak berdasarkan kesepakatan yang berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“**KUHPer**”). Kesepakatan memiliki kekuatan yang mengikat bagi Para Pihak sehingga perjanjian tersebut wajib

¹ Faisal Santiago, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2012), hal.19

² *Ibid.*

³ Sinaga, Niru Anita. Darwis, Nurlely. *Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian*. Jurnal Mitra Manajemen Vol.7 (Oktober 2020) hal. 44

dipatuhi dan dihormati, yang mana dalam pelaksanaannya memberikan hak bagi kreditor untuk dapat menuntut pemenuhan dari debitor, sedangkan memberikan kewajiban bagi debitor untuk melaksanakan prestasinya.

J. Satrio menyampaikan bahwa perjanjian dapat dibedakan menjadi beberapa jenis diantaranya yaitu perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak.⁴ Perjanjian timbal balik itu sendiri merupakan perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, yang mempunyai hubungan satu dengan lainnya sebagai konsekuensi adanya perikatan tersebut, yang mana salah satu pihak mempunyai hak, sedangkan pihak yang lain berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban (prestasi).⁵

Perjanjian timbal balik terjadi apabila hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak lain, sehingga dianggap selalu terdapat prinsip bahwa kedua belah pihak harus secara bersama-sama memenuhi kewajibannya dan sama-sama menerima haknya. Sejatinya perjanjian dibuat agar semua yang telah disepakati oleh para pihak dapat berjalan dengan normal, namun dalam praktiknya pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak selalu berjalan sebagaimana semestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi.⁶ Wanprestasi adalah pelaksanaan

⁴ J. Satrio, *Perikatan pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1993), hal. 191.

⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995) hal. 43.

⁶ Sinaga, Niru Anita. Darwis, Nurllely. *Loc.Cit.*

perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁷

Debitor tidak dapat secara serta merta dituduh melakukan tindakan wanprestasi, karena harus terdapat pembuktian atas tuduhan tersebut dan pihak yang dituduh harus diberi kesempatan untuk dapat mengajukan tangkisan-tangkisan atau pembelaan diri, antara lain dalam bentuk bentuk tindakan wanprestasi yang berupa sebagai berikut:⁸

1. Tidak dipenuhinya perjanjian (wanprestasi) yang terjadi karena keadaan terpaksa (*overmacht*);
2. Tidak dipenuhinya perjanjian (wanprestasi) yang terjadi karena pihak lain juga wanprestasi;
3. Tidak dipenuhinya perjanjian (wanprestasi) yang terjadi karena pihak lawan telah melepaskan haknya atas pemenuhan prestasi.

Wanprestasi yang terjadi karena *force majeure* merupakan konsep hukum yang berasal dari hukum Roma (*vis motor cui resisti non potest*) yang diadopsi dalam berbagai macam sistem hukum.⁹ Dalam Hukum Romawi

⁷ Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 60.

⁸ *Ibid.*

⁹ Agri Chairunisa Isradjuningtias. *Force Majeure (Overmacht) Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia*. Jurnal Ilmu Hukum Veritas Et Justitia Vol.1 No.1 (Juni 2015) hal.139.

menerima prinsip *impossibilum nulla obligation est* (dalam keadaan memaksa tidak ada perikatan) yang diartikan bahwa prestasi dari suatu perikatan yang objektif dimana tidak memungkinkan untuk melakukan prestasi pada saat kontrak diadakan, maka otomatis tidak akan lahir suatu perikatan. Bahkan perikatan akan menjadi hapus apabila pelaksanaan suatu perikatan setelah dilakukan pembuatan kontrak,¹⁰ berbeda dengan keadaan memaksa yang mana perikatan masih tetap ada namun pemberlakuannya berhenti sementara.¹¹

Asas umum mengenai setiap kerugian yang menimbulkan kerugian bagi kreditor yang mana debitor harus bertanggungjawab yaitu asas konsensualisme karena para pihak dalam perjanjian saling mengikatkan dirinya untuk melakukan prestasi. Apabila dalam pelaksanaannya, bila debitor tidak memenuhi kewajibannya, maka wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga berdasarkan Pasal 1239 KUHPer.¹²

Keadaan memaksa sebagai alasan hukum yang membebaskan debitor dari kewajiban untuk melaksanakan pemenuhan (*nakoming*) dan ganti rugi (*schadevergoeding*) walaupun debitor telah melaksanakan perbuatan yang melanggar hukum/*onrechtmatig*. Hal tersebut yang menyebabkan keadaan

¹⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, (Yogyakarta: UII Press, 2014) hal.341.

¹¹ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Perikatan (Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-undang)*, (Bandung: Mandar Maju, 1994) hal.19.

¹² Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

memaksa sebagai dasar hukum yang membenarkan atau *rechtvaardigingsgrond*.¹³

Terdapat 2 (dua) hal yang menjadi akibat *force majeure* yaitu sebagai berikut :¹⁴

1. Membebaskan debitor dari membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) yang merupakan pembebasan mutlak;
2. Membebaskan debitor dari kewajiban melakukan pemenuhan prestasi (*nakoming*) yang bersifat relatif.

Pada umumnya pembebasan hanya bersifat menunda, selama masih terdapat keadaan memaksa dalam menghalangi atau merintangai debitor untuk melakukan pemenuhan prestasi. Apabila keadaan memaksa hilang, maka kreditor dapat menuntut pemenuhan prestasi kembali karena tidak gugur selama-lamanya, hanya tertunda.

Berdasarkan Pasal 1236 KUHPer yang berbunyi bahwa debitor wajib memberi ganti biaya, kerugian dan bunga kepada kreditor bila ia menjadikan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang itu atau tidak merawatnya dengan sebaik-baiknya untuk menyelamatkannya.¹⁵ Setiap kerugian yang diderita oleh kreditor harus diganti oleh debitor yang mana untuk menuntut ganti rugi dalam wanprestasi yang mana harus memenuhi asas *actori incumbit*

¹³ Purwahid Patrik., *Op.Cit.* hal. 82-98

¹⁴ Rahmat S.S. Soemadipradja, *Penjelasan Hukum tentang Keadaan Memaksa (Syarat-syarat pembatalan perjanjian yang disebabkan keadaan memaksa/force majeure)*, (Jakarta: PT Gramedia, 2010) hal. 10

¹⁵ Pasal 1236 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

probation. Dimana barang siapa mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu sebagaimana dalam Pasal 163 HIR¹⁶, dengan syarat menuntut ganti rugi dengan rincian sebagai berikut:¹⁷

1. Perbuatan ingkar janji dari debitor yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu;
2. Kerugian, dimana kerugian tersebut merupakan :
 - a. Debitor hanya wajib mengganti kerugian yang dapat diduga atau sepatutnya diduga pada waktu perikatan dibuat, kecuali jika ada kesengajaan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1247 KUHPer. Maksud kesengajaan yaitu apabila debitor dengan sadar dan sengaja
 - b. melanggar kewajibannya tanpa menghiraukan ada atau tidaknya maksud dari debitor untuk menimbulkan kerugian.
 - c. Kerugian yang merupakan akibat langsung dari ingkar janji

Ketidaktercapaiannya maksud dan tujuan perjanjian dapat disebabkan oleh *force majeure* atau keadaan memaksa dan lazimnya ditujukan terhadap suatu peristiwa yang berada di luar jangkauan manusia untuk menghindar dari peristiwa tersebut.¹⁸

Pengaturan mengenai *force majeure* di Indonesia tercantum dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata, apabila dilakukan pengkajian lebih mendalam

¹⁶ Pasal 163 HIR

¹⁷ Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*. Jurnal Ilmu Hukum Lex Jurnalica Vol.10 No.2 (Agustus 2013), hal. 118

¹⁸ Erniwati, *Konsepsi Force Majeure Dalam Kontrak/Perjanjian di Masa Pandemi*, Jurnal Hukum Sol Justicia Vol.3 No.2, (Desember 2020), hal. 189-198

maka ketentuan tersebut lebih menekankan bagaimana tata cara penggantian biaya, rugi dan bunga akan tetapi dapat dijadikan acuan sebagai pengaturan *force majeure*. Klausula *force majeure* memberikan perlindungan dari kerugian yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, gempa, hujan badai, angin topan, (atau bencana alam lainnya), pemadaman listrik, kerusakan katalisator, sabotase, perang, invasi, perang saudara, pemberontakan, revolusi, kudeta militer, terorisme, nasionalisasi, blokade, embargo, perselisihan perburuhan, mogok, dan sanksi terhadap suatu pemerintahan.¹⁹

Sungguh tidak logis apabila salah satu pihak menuduh wanprestasi terhadap pihak lain yang sedang mengalami *force majeure*. Bilamana debitor selaku tergugat dapat membuktikan kebenaran tangkisannya maka ia tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban apa-apa atas tidak dilaksanakannya perjanjian itu.²⁰ Dalam perjanjian timbal balik terdapat salah satu pihak yang lalai dalam memenuhi kewajibannya kepada pihak lain karena *force majeure*, kemudian salah satu pihak menuntut pemenuhan kepada pihak lain, maka pihak yang dalam *force majeure* dapat menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada pihak lainnya sebagai bentuk *notification* atas *force* yang mana tangkisan dengan klausula *force majeure* dapat diajukan debitor dalam perkara kepailitan.

Dalam dunia bisnis jika salah satu pihak (debitor) tidak mampu atau tidak ingin melakukan prestasinya dalam hal ini membayar utang-utangnya kepada

¹⁹ Agri Chairunisa Isradjuningtias. *Op. Cit.* hal.140-141.

²⁰ Erniwati, *Konsepsi Force Majeure Dalam Kontrak/Perjanjian di Masa Pandemi*,. *Loc. Cit.*

kreditor yang disebabkan oleh kondisi ekonomi yang sulit atau keadaan memaksa, maka debitor dapat mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang untuk menyelesaikan persoalan tersebut. Adapun debitor atau kreditor dapat mengajukan permohonan pernyataan pailit dengan harapan agar debitor yang lalai dinyatakan pailit oleh hakim melalui putusannya. Kepailitan adalah suatu lembaga hukum perdata sebagai realisasi dari dua asas pokok yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Berdasarkan Pasal 1132 KUHPer yang berbunyi bahwa:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UUK-PKPU”), mengatur bahwa kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitor pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator di bawah pengawasan hakim pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.²¹ Permohonan pailit terhadap debitor agar dapat dinyatakan pailit oleh

²¹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Pengadilan Niaga apabila telah memenuhi syarat-syarat berdasarkan Pasal 2 ayat (1) UUK-PKPU yaitu debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya.²²

Berdasarkan Pasal 8 ayat (4) UUK-PKPU yang mengatur mengenai pembuktian di dalam hukum acara kepailitan yaitu permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1).²³ Pembuktian secara sederhana terlihat mudah untuk dilaksanakan, namun kenyataannya tidak semudah itu dikarenakan dalam *force majeure* dalam perjanjian timbal balik, eksistensi utang masih diperdebatkan, sehingga pembuktiannya tidak dapat dilakukan secara sederhana dan cepat.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Penulis berniat menganalisa Putusan Perkara Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby²⁴, perkara yang timbul antara Faisal (sebagai **Pemohon I**); Andy (sebagai **Pemohon II**) dan PT Anema Villas & Hotels (sebagai **Termohon I**); PT Anema

²² Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

²³ Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

²⁴ Putusan Perkara Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby

Management (sebagai **Termohon II**). Berjalannya pelaksanaan perjanjian tersebut Para Pemohon telah menyelesaikan kewajiban pembayaran atas pembelian Unit Kondotel kepada Termohon I sesuai nilai yang telah disepakati dan dilunasi secara bertahap. Sebelum adanya Berita Acara Serah Terima dan Akta Jual Beli antara para pihak, terjadi gempa bumi yang mengakibatkan unit kondotel milik Para Pemohon yang dikelola oleh Termohon II menjadi hancur.

Permasalahan *force majeure* di atas, majelis hakim dalam putusannya menimbang bahwa kerusakan/hancurnya bangunan, berupa unit kondotel tersebut disebabkan oleh bencana alam (*force majeure*), dimana telah disepakati Para Pemohon dan Para Termohon dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel, sehingga hal tersebut merupakan risiko hukum maka tidak dapat dibebankan kepada Para Termohon, mengingat perkara ini memerlukan pembuktian yang tidak sederhana karena tidak memenuhi ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Dalam putusan hakim Pengadilan Niaga Surabaya terdapat pertimbangan hakim yaitu Menolak Permohonan PKPU Para Pemohon yang tidak dapat dibuktikan dengan permohonan secara sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UUKPKPU karena terdapat keadaan memaksa (*force majeure*) berupa gempa bumi yang mana telah disepakati dalam perjanjian

oleh para pihak sehingga tidak beralasan hukum karena tidak dapat dibebankan kepada Para Termohon PKPU.

Berdasarkan uraian di atas, mengenai bagaimana hakim dapat menilai suatu keadaan memaksa tersebut apakah dapat dinyatakan sah menurut hukum atau tidak untuk dapat menghindari ganti rugi atas tuntutan Para Pemohon terhadap Termohon yang dilihat dari isi Perjanjian Para Pihak, maka Penulis ingin meneliti lebih lanjut dan menyusun tesis dengan judul : *Force Majeure* Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sebagai Upaya Preventif Permohonan Pailit secara *Premature* (studi kasus Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby).

B. Rumusan Masalah

1. Apakah perbuatan Debitor telah memenuhi klasifikasi keadaan memaksa (*force majeure*) ?
2. Bagaimana pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby terhadap *force majeure* untuk mencegah terjadinya permohonan pailit secara *premature*?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis secara hukum mengenai sejauh mana keadaan dapat dikatakan sebagai *force majeure*;
2. Untuk mengetahui secara *das sollen* dan *das sein* dalam Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby terhadap *force majeure* untuk

mencegah terjadinya permohonan pailit secara *premature*.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari adanya penelitian ini mengenai *Force Majeure* Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sebagai Upaya Preventif Permohonan Pailit secara *Premature* (studi kasus Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby) diharapkan nantinya memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis:

Penulis melalui penelitian ini memiliki harapan bahwa nantinya akan memberikan pemikiran terhadap pentingnya pemahaman pengaturan hukum mengenai *force majeure*.

b. Manfaat Praktis:

Penelitian ini diharapkan dapat menggugah praktisi hukum dalam mendampingi mengenai pencegahan atas permohonan pailit secara *premature* dalam keadaan *force majeure*.

E. Orisinalitas Penelitian

Kajian Penelitian terdahulu ini bertujuan agar ada pembatasan dari penulis untuk meneliti dibanding dengan penelitian terdahulu yang sejenis sehingga tidak terjadi pengulangan penelitian dan duplikasi. Penulis telah melakukan studi pustaka untuk menghindari adanya kesamaan judul dalam penelitian terdahulu, yakni:

1. Skripsi berjudul “Aspek Hukum Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Kondisi *Force Majeure* Pada Sengketa Hutang Piutang (Studi Putusan Nomor 176/Pdt.G/2019/PN.MDN) yang ditulis oleh Tasya Nurul Huda. Skripsi tersebut membahas tentang penyelesaian sengketa hutang piutang atas alasan keadaan memaksa dari tergugat. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis ialah memahami *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dalam rangka pencegahan terjadi permohonan pailit secara *premature*.
2. Jurnal berjudul “Akibat Hukum terhadap Debitur atas Terjadinya *Force Majeure* (Keadaan Memaksa)” sebuah jurnal Kertha Semaya Volume 2 Nomor 6, Oktober 2014 yang ditulis oleh Putu Parama Adhi Wibawa dan I Ketut Artadi. Jurnal tersebut membahas mengenai teori-teori dalam keadaan memaksa dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap debitur. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis ialah memahami *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian jual beli guna memahami akibat hukum bagi para pihak dalam rangka pencegahan terjadi permohonan pailit secara *premature*.
3. Jurnal berjudul “Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Karena *Force Majeure* pada Perjanjian Kerjasama dalam Bidang Jasa Hiburan” sebuah jurnal Ilmu Hukum Volume 4 Nomor 2 September 2015 oleh Merilatika dan Cokorde Dalem Dahana. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui akibat hukum pada perjanjian kerjasama dalam bidang hiburan sebagai dampak adanya wanprestasi

force majeure dan upaya hukum pihak yang dirugikan. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis ialah memahami dampak *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dalam upaya preventif agar tidak terjadi permohonan pailit secara *premature*

4. Jurnal berjudul "Kajian *Force Majeure* terkait Pemenuhan Prestasi Perjanjian Komersial Pasca Penetapan Covid-19 sebagai Bencana Nasional" sebuah jurnal Kertha Semaya Volume 8 Nomor 6 Tahun 2020 oleh Putu Bagus Tutuan Aris Kaya dan Ni Ketut Supasti Dharmawan. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengkaji klasifikasi *force majeure* dalam perjanjian komersial setelah ditetapkannya penyebaran Covid-19 sebagai bencana nasional non-alam melalui Keputusan Presiden Nomor 12 tahun 2020. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis ialah melakukan analisis mengenai perbuatan debitur yang dikategorikan sebagai *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian dalam rangka pencegahan terjadi permohonan pailit secara *premature*.
5. Jurnal berjudul "Kajian Hukum Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) Menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" sebuah Jurnal Lex Privatum Volume 4 Nomor 2 Tahun 2016 yang ditulis oleh Daryl John. Jurnal ini bertujuan untuk mengetahui apakah faktor-faktor perjanjian yang memengaruhi keadaan memaksa (*force majeure*) dan bagaimana implikasi pembatalan perjanjian yang disebabkan keadaan memaksa. Perbedaan dengan penelitian yang

dilakukan oleh Penulis ialah melakukan analisis mengenai perbuatan debitur yang dikategorikan sebagai *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian dan bagaimana upaya pencegahan terjadi permohonan pailit secara *premature* apabila terjadi *force majeure*.

6. Jurnal berjudul “Penggunaan Klausula *Force Majeure* dalam Kondisi Pandemi” sebuah Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan Volume 8 Nomor 3, Edisi Agustus 2020, yang ditulis oleh Arie Exchell Prayogo Dewangker. Jurnal ini bertujuan untuk membahas lebih jauh apakah kondisi pandemic Covid-19 dapat dijadikan alasan bagi pihak dalam perjanjian untuk tidak melaksanakan prestasi/kewajibannya. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis ialah melakukan analisis mengenai perbuatan debitur yang dikategorikan sebagai *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian yang terhalang oleh bencana alam.
7. Jurnal berjudul ”Analisa Klausula *Force Majeure* pada Perjanjian Pendorongan Pekerjaan dalam Situasi Pandemi Covid-19 (Studi Kasus Perjanjian Pendorongan Pekerjaan Antara PT Sinergi Mega Karya Dengan PT Nasari Indonesia pada Pelaksanaan Pekerjaan Renovasi Kensington Office Tower)” sebuah jurnal ilmu hukum DiHi Jurnal Ilmu Hukum Volume 17 Nomor 1 Februari 2021 oleh Joel Timothy Milendra. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui situasi pandemic Covid-19 dapat dijadikan *alasan force majeure* karena tercantum pada klausula perjanjian dan pihak

pemborong yang dibebaskan dari penggantian biaya, rugi, dan bunga. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Penulis ialah melakukan analisis klausul *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian yang terhalang oleh bencana alam dalam hal ini untuk mencegah permohonan kepailitan secara *premature* dan adanya penggantian biaya ganti rugi dan bunga yang seharusnya menjadi pertanggungjawaban masing-masing pihak.

8. Jurnal berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Perusahaan Debitur Pailit dalam Menghadapi Pandemi Covid 19” sebuah jurnal Batulis Civil Law Review Volume 2 Nomor 1, Mei 2021: h. 66-67 yang ditulis oleh Ronald Saija dan Kadek Agus Sudiarawan. Jurnal ini menjelaskan penerapan *force majeure* dalam rangka upaya preventif bagi debitur dan kreditor guna penundaan resiko perjanjian sebelum jatuh tempo. Perbedaan penelitian dengan yang penulis teliti adalah penelitian yang Penulis lakukan lebih menekankan dalam memahami *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian sebagai upaya preventif agar tidak terjadi permohonan pailit secara *premature* dan menerapkan *force majeure* sebagai alokasi resiko hukum.
9. Jurnal berjudul ”Tinjauan Hukum Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) Dalam Pelaksanaan Kontrak Bisnis pada Masa Pandemi Covid-19”, sebuah jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen Volume 02 Nomor 02 Juli 2021 oleh Besty Habeahan, Sena Rusiana Siallagan. Penelitian ini dilakukan

dengan tujuan untuk mengetahui apakah masa pandemic Covid-19 yang ditetapkan pemerintah sebagai bencana nasional dapat digolongkan sebagai keadaan memaksa (*Force Majeure*) dalam pelaksanaan kontrak bisnis pada masa pandemic Covid-19 sebagai bencana nasional. Perbedaan penelitian dengan yang penulis teliti adalah penelitian yang Penulis lakukan lebih menekankan pemahaman *force majeure* dalam hal ini bencana alam berupa gempa yang menghalangi terjadi prestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dan pengelolaan unit kondotel.

10. Jurnal berjudul “Pandemi Covid-19 Sebagai Justifikasi *Force Majeure* dalam Kontrak Bisnis” sebuah jurnal Notarius Volume 14 Nomor 2, 2021 yang ditulis oleh Waras Putri Andrianti, Budi Santoso, Mujiono Hafidh Prasetyo. Jurnal ini bertujuan untuk mengkaji mengenai pandemic Covid-19 sebagai justifikasi *force majeure* dalam kontrak bisnis. Perbedaan penelitian dengan yang penulis teliti adalah penelitian yang Penulis lakukan lebih menekankan pemahaman perbuatan yang termasuk kategori *force majeure* dalam hal ini bencana alam berupa gempa yang menghalangi terjadi prestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli dan pengelolaan unit kondotel untuk menghindari adanya permohonan kepailitan secara *premature*.
11. Jurnal berjudul “Eksistensi Perjanjian Ditengah Pandemi Covid-19” sebuah Jurnal Batulis Civil Law Review Volume 1 Nomor 1, November 2020, yang ditulis oleh Kunarso dan A Djoko Sumaryanto.

Jurnal ini bertujuan untuk menitikberatkan pada masalah adanya perjanjian yang dipengaruhi oleh Covid-19 dengan penilaian (*self-assesment*) terhadap debitur. Perbedaan penelitian dengan yang penulis teliti adalah penelitian yang Penulis lakukan lebih menekankan pemahaman perbuatan yang termasuk kategori *force majeure* dalam hal ini bencana alam berupa gempa yang menghalangi terjadi prestasi berdasarkan perjanjian jual beli dan pengelolaan unit kondotel untuk menghindari adanya permohonan kepailitan secara *premature*.

F. Landasan Teori

1. Force Majeure

Keadaan memaksa atau *force majeure* merupakan suatu keadaan yang terjadi setelah diadakan suatu perjanjian yang menghambat debitur dalam memenuhi prestasinya, namun debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak wajib menanggung resiko karena tidak dapat menduga akan terjadinya sesuatu pada waktu perjanjian dibuat. Kejadian tidak terduga tersebut dikarenakan terjadinya suatu hal yang di luar kehendak debitur yang mana keadaan tersebut dapat dijadikan alasan agar dapat dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi.²⁵

²⁵ H. Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2018) hal. 115

Menurut pendapat Abdulkadir Muhammad bahwa *force majeure* merupakan keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitor karena terjadi peristiwa yang tidak terduga pada waktu pembuatan perikatan.²⁶ Dalam KUHPerdara tidak terdapat istilah *force majeure*, bahkan tidak dijelaskan mengenai keadaan memaksa atau hal tak terduga tersebut, namun istilah tersebut disimpulkan dari ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara yang dapat dijadikan panduan dalam penggunaan *forcemajeure* di dalam KUHPerdara, meliputi Pasal 1244, 1245, Pasal 1444, Pasal 1445, Pasal 1460 KUHPerdara.²⁷

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa *force majeure* merupakan keadaan yang terjadi di luar kekuasaan manusia yang dapat menyebabkan debitor tidak dapat terpenuhinya prestasi dan tidak wajib menanggung resiko tersebut.

Terdapat 2 (dua) sifat *force majeure* yaitu mutlak dan relatif dengan konsekuensi yang berbeda, dimana sifat mutlak berkaitan dengan pembatalan atau batal terhadap suatu kewajiban debitor karena musnahnya objek perjanjian, sedangkan sifat relatif diartikan dengan gugur karena suatu

²⁶ P.N.H.Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia Cetakan ke-3*, (Jakarta, Kencana, 2017), hal. 295

²⁷ H. Amran Suadi, *Op. Cit.*

prestasi dapat dilakukan oleh debitor namun tidak mempunyai nilai dalam pandangan kreditor.²⁸

Force majeure erat kaitannya dengan masalah ganti rugi dari suatu kontrak, karena terdapat konsekuensi hukum hilangnya atau tertundanya kewajiban untuk melaksanakan prestasi dan dapat juga membebaskan para pihak untuk memberikan ganti rugi akibat tidak terlaksananya kontrak yang bersangkutan. *Force majeure* tidak serta merta dapat dijadikan alasan pemaaf debitor apabila dalam keadaan memaksa karena ingin mangkir dari tanggung jawabnya, namun keadaan tersebut harus memenuhi beberapa syarat supaya tidak terjadi penyalahgunaan keadaan sebagaimana syarat suatu keadaan menurut R. Subekti, yaitu sebagai berikut:

- a. Keadaan di luar kekuasaan si berutang dan memaksa;
- b. Keadaan harus keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya resikonya tidak dipikul oleh si berutang.²⁹

Teori yang membahas mengenai keadaan memaksa dibagi menjadi 2 (dua), yaitu sebagai berikut.³⁰

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung:Alumni, 1993) hal. 206.

²⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1990), hal.116

³⁰ Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha*, (Bandung: Pustaka Sutra, 2008), hal. 39

a. Teori objektif

Keadaan memaksa terjadi jika pemenuhan prestasinya bagi setiap orang yang mutlak tidak mungkin dilaksanakan sesuai yang telah diperjanjikan. Suatu keadaan tersebut karena ketidakmampuan debitor untuk menghadapi kenyataan. Dalam berjalannya waktu terjadi perkembangan teori ini yaitu keadaan memaksa tidak hanya adanya ketidakmungkinan yang mutlak, namun apabila barangnya hilang atau terjadi hal yang terduga.

b. Teori subjektif

Keadaan memaksa terjadi jika debitor mengakui keadaan pribadi yang tidak dapat memenuhi prestasinya, maka terhapuslah keadaan debitor dan tidak dapat dimintai pertanggungjawaban kreditor karena tidak memikul kesalahan apapun.

G. Metode Penelitian

Penelitian adalah upaya yang terstruktur untuk menemukan reaksi/tanggapan ilmiah terhadap suatu persoalan. Dikatakan terstruktur kerana adanya suatu tahapan dan langkah sebagai suatu bentuk kebulatan prosedur. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.³¹ Penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji merupakan suatu proses untuk

³¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985, hal.1.

menentukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³² Berikut ini akan dijabarkan mengenai metode penelitian yang digunakan oleh Penulis:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yakni penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

2. Objek Penelitian

Berdasarkan judul dalam penelitian ini maka Obyek penelitian yang dijadikan fokus adalah pelaksanaan perjanjian yang mana salah satu pihak dalam keadaan *force majeure* yang mana diajukan permohonan kepailitan secara *premature* oleh pihak lainnya yang dikaji melalui aturan-aturan yang ada menyangkut hal tersebut yang berlaku di Indonesia.

3. Pendekatan Penelitian

Metode Pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam membahas masalah penelitian yaitu:

- a. Pendekatan Kasus yang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan

³² *Ibid.*

dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan yang tetap.³³ Dalam hal ini pendekatan kasus digunakan untuk menganalisa pelaksanaan *force majeure* dalam perjanjian berdasarkan putusan pengadilan.

- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) yang merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Dalam hal ini pendekatan konseptual digunakan untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam pelaksanaan *force majeure* dalam perjanjian berdasarkan putusan pengadilan atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek.³⁴

4. Data Penelitian

Penelitian Kepustakaan (*library research*) dilakukan dengan tujuan memperoleh data, yaitu data yang diperoleh melalui :

1. Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat aotoriatif yang artinya mempunyai

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta:Kencana, 2005) hal. 134.

³⁴ Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, (Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2015) hal. 41

otoritas.³⁵ Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁶ Penelitian ini menggunakan beberapa bahan hukum primer, yakni:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- c. Putusan Perkara Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Adapun macam dari bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.³⁷

5. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis dilakukan dengan metode Studi Pustaka. Menurut M. Nazir studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan

³⁵ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Huum*, Cet 5, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 67.

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

terhadap buku-buku literatur-literatur, catatan-catatan dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan.³⁸

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif kualitatif yakni suatu rumusan masalah yang memandu penelitian untuk mengeksplorasi yang akan diteliti secara menyeluruh, luas, dan mendalam. Metode tersebut mendeskripsikan sejauh mana pelaksanaan perjanjian yang mana salah satu pihak dalam keadaan *force majeure*.

H. Sistematika Penulisan

Dalam tesis ini yang berjudul “*Force Majeure* Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sebagai Upaya Preventif Permohonan Pailit secara *Premature* (studi kasus Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby).”, agar dapat mempermudah peneliti (penulis) dan pembaca dalam memahaminya, maka peneliti menis menyusun dalam 4 (empat) bab dan setiap bab terdiri atas sub-sub bab antara lain:

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisi tentang pendahuluan yang akan menjelaskan latar belakang permasalahan yang akan dibahas, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, kerangka teori, dan

³⁸ M. Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009, hal. 27.

sistematika yang akan diajukan dalam laporan penelitian tersebut.

BAB II Kerangka Teori

Bab ini tentang kerangka teori mengenai Perjanjian, Perjanjian Jual, Wanprestasi, *Force Majeure* dan Aspek Hukum Islam dalam Perjanjian.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menjelaskan tentang pembahasan yang di analisa secara komprehensif dan mendalam terkait *Force Majeure* dalam pelaksanaan perjanjian berdasarkan putusan pengadilan.

BAB IV Penutup

Bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta saran yang dapat dijadikan sebagai masukan demi terciptanya penyelesaian permasalahan.

BAB II

PERJANJIAN JUAL BELI , KEADAAN MEMAKSA DAN KEPAILITAN

A. Perjanjian Dalam Hukum Kontrak Indonesia

Di dalam Hukum Indonesia, Hukum Kontrak dipersamakan dengan perjanjian. Hukum Kontrak berkaitan dengan pembentukan dan melaksanakan suatu janji yaitu suatu pernyataan mengenai sesuatu kehendak yang akan terjadi atau tidak terjadi pada masa yang akan datang. Janji tersebut mengikat dan menimbulkan utang yang harus dipenuhi. Pada dasarnya kontrak terdiri dari satu atau serangkaian janji yang dibuat para pihak dalam kontrak. Subekti berpendapat bahwa kontrak sebagai peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.³⁹

Dalam Bab II Buku III KUHPer menyamakan kontrak dengan perjanjian yang terlihat jelas dalam judul "*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst*" yang artinya perikatan lahir dari kontrak atau perjanjian.⁴⁰ Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih sebagaimana tertuang dalam Pasal 1313 KUHPerdota. Perjanjian yang mana menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian *obligatoir*.⁴¹

³⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, *Op.Cit.* hal. 57

⁴⁰ *Ibid.* hal. 58

⁴¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Op.Cit.* hal. 3.

Menurut pendapat R. M. Sudikno Mertokusumo bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁴² Perjanjian secara umum mempunyai arti secara luas dan sempit, dalam arti luas makna perjanjian menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak. Dalam arti sempit, perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja sebagaimana diatur dalam Buku III BW/KUHPerdata.⁴³

Berdasarkan Artikel 6.213.1. NBW mendefinisikan perjanjian sebagai perbuatan hukum yang terjadi antara satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya kepada satu orang lainnya atau lebih dimana keduanya saling mengikatkan dirinya.⁴⁴ Kontrak sendiri merupakan golongan dari perbuatan hukum yang menghasilkan akibat hukum dikarenakan adanya niat dari perbuatan satu orang atau lebih sehingga bersifat multilateral. Ciri khas yang paling penting dari suatu kontrak yaitu kesepakatan bersama (*mutual consent*) para pihak sebagai suatu niat yang diungkapkan kepada pihak lain sehingga tanpa adanya ketergantungan maka tidak ada kesepakatan.⁴⁵

Suatu perbuatan atau tindakan hukum yang terjadi dengan tercapainya kata sepakat sebagai pernyataan kehendak bebas dari dua orang atau lebih, kesepakatan tersebut sesuai dengan kehendak dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain yang terjadi secara timbal balik sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.⁴⁶ Akibat hukum hanya mengikat para pihak dan tidak dapat

⁴² RM Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1988), hal. 97.

⁴³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Op. Cit.*, hal. 28

⁴⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, *Op.Cit.* hal. 59

⁴⁵ *Ibid.*, hal.60

⁴⁶ Herlien Budiono. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011), hal.3

mengikat pihak ketiga sesuai dengan asas umum dari hukum kontrak yang termuat dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPer jo. Pasal 1340 KUHPer yang menetapkan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.⁴⁷ Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan tersebut harus dilaksanakan dengan iktikad baik.⁴⁸ Suatu perjanjian akan sertamerta melahirkan suatu perikatan yang secara mutlak akan mengikat terhadap para pihak-pihak yang menyepakati perjanjian. Perjanjian dapat dikatakan sama dengan persetujuan, sebab di dalamnya memaknai kesepakatan atau persetujuan mengenai suatu hal tertentu.⁴⁹

Dalam sistem *common law* terdapat perbedaan antara *contract* dan *agreement*. Semua kontrak adalah *agreement*, tetapi tidak semua *agreement* adalah kontrak. Definisi kontrak yaitu *mutual agreement* atau persetujuan (*assent*) para pihak yang menciptakan kewajiban yang dilaksanakan atau kewajiban yang memiliki kekuatan hukum, sedangkan *agreement* atau persetujuan merupakan suatu perjumpaan dari dua atau lebih pendapat yang mana terjadi kesepakatan timbal balik untuk melakukan sesuatu. *Agreement* mensyaratkan adanya *offer* dan *acceptance* oleh para pihak, berdasarkan *Section 24 American Restatement Contract (second)* adalah manifestasi kehendak untuk mengadakan transaksi yang dilakukan agar orang lain tahu bahwa persetujuan pada transaksi itu diharapkan dan hal itu akan menutup transaksi itu. Adapun *acceptance* adalah manifestasi dari persetujuan pihak *offeree* (orang menawarkan) terhadap penawaran yang bersangkutan. Singkatnya *offer* dan *acceptance* sepadan dengan istilah ijab dan kabul.⁵⁰ John Gooley dan Peter Radan menyebutkan bahwa

⁴⁷ Pasal 1315 jo. 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁸ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1985), hal. 304

⁴⁹ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Arga Printing, 2007), hal. 146.

⁵⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, *Op.Cit.* hal. 61-62

di *common law* berkembang dua tipe definisi mengenai kontrak yaitu kontrak sebagai satu janji atau seperangkat janji dan kontrak sebagai kesepakatan.⁵¹

Dikaitkan dengan sistem hukum kontrak yang berlaku di Indonesia, unsur-unsur perjanjian tersebut dapat diklasifikasikan yaitu dengan rincian sebagai berikut:⁵²

1. Unsur *essentialia* yaitu unsur yang harus ada di dalam suatu perjanjiannya karena unsur ini menentukan suatu perjanjian tercipta. Apabila tanpa unsur ini maka tidak ada perjanjian.
2. Unsur *naturalia* yaitu unsur perjanjian yang oleh hukum diatur namun dapat dikesampingkan oleh para pihak.
3. Unsur *accidentalia* yaitu unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak di dalam hukum Indonesia, kontrak disamakan dengan perjanjian

Dalam perjanjian terdapat beberapa unsur perjanjian, yaitu sebagai berikut:⁵³

- a. Adanya pihak-pihak yang sekurang-kurangnya dua orang berupa badan hukum dan manusia yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang.
- b. Adanya kata sepakat yang merupakan konsensus antara para pihak terhadap syarat-syarat dan objek yang akan diperjanjikan.

⁵¹ *Ibid.* hal. 64

⁵² *Ibid.* hal. 66-67

⁵³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 92.

- c. Adanya tujuan yang ingin dicapai sebagai kepentingan para pihak yang akan diwujudkan melalui perjanjian yang bersumber dari kehendak secara sukarela untuk mengikat diri dengan jaminan (harta kekayaan) untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.
- d. Adanya prestasi atau kewajiban yang akan dilakukan sebagai kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan sesuai dengan apa yang telah disepakati.
- e. Adanya bentuk tertentu, yang mana perjanjian (tertulis) yang dibuat oleh para pihak harus jelas bentuknya agar dapat menjadi alat pembuktian yang sah bagi para pihak yang membuat perjanjian.
- f. Adanya syarat-syarat tertentu sebagai substansi perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPPerdata diatur mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, dengan rincian sebagai berikut:

1. Kesepakatan

Adanya kata sepakat yaitu pernyataan kehendak beberapa orang (*duorum vel plurium in idem placitum consensus*) untuk mengikat diri dan mendapatkan prestasi sehingga menimbulkan kerjasama dari para pihak dalam membuat suatu perikatan. Kata sepakat merupakan pertemuan persesuaian kehendak antara para pihak di dalam perjanjian, yang mana

pemberian persetujuan atau kesepakatannya apabila menghendaki apa yang telah disepakati.⁵⁴

Pembentukan kata sepakat (*toesteming*) terdiri dari unsur penawaran (*offer, offerte*) dan penerimaan (*acceptance, acceptatie*).⁵⁵ Penawaran merupakan pernyataan dari satu pihak tentang usul suatu ketentuan dalam perjanjian atau usul untuk menutup perjanjian kepada pihak lainnya yang menerima penawaran, sedangkan penerimaan itu sendiri merupakan persetujuan akhir terhadap sesuatu penawaran sehingga menimbulkan hubungan hukum dalam bentuk suatu perjanjian⁵⁶.

Persesuaian kehendak harus disampaikan kepada pihak lawannya sebagai suatu tanda yang mana harus mengerti kehendak oleh pihak lawan dan menyatakan menerima yang kemudian melahirkan kata sepakat. Konsekuensi kekeliruan dalam pernyataan penawaran yang mana akan menimbulkan akseptasi yang menyimpang sehingga tidak lahir perjanjian atau kontrak. Atas dasar kepastian hukum dan demi kepentingan orang banyak, maka orang yang menandatangani suatu kontrak dianggap tahu dan menghendaki isi kontrak tersebut.⁵⁷

Lahirnya perjanjian memiliki arti penting dalam menentukan yaitu:

- a. Risiko;
- b. Kesempatan penarikan penawaran;

⁵⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, *Op.Cit.* hal. 168

⁵⁵ *Ibid.*

⁵⁶ *Ibid.* hal. 169.

⁵⁷ *Ibid.* Hal. 170

- c. Mulai dihitungnya jangka waktu daluarsa;
- d. Tempat Terjadinya Perjanjian.⁵⁸

Kehendak dapat dinyatakan baik secara tegas maupun diam-diam, yang mana tegas maksudnya diberikan secara eksplisit yaitu tertulis, lisan atau dengan tanda, Inti pernyataan kehendak yaitu menyetujui apa yang dikehendaki oleh para pihak tersebut. Persetujuan kehendak memiliki sifat bebas yang artinya tidak ada paksaan dan tekanan dari pihak manapun juga dan berdasarkan kemauan sukarela para pihak. Dalam KUHPer yang mensyaratkan pernyataan kehendak dalam kontrak formal harus dituangkan ke dalam bentuk tertentu (tertulis), kemudian harus jelas pihak yang dituju karena memiliki kaitan dengan akibat hukum dari perbuatan tersebut.⁵⁹

Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdato berbunyi bahwa tidak ada kesepakatan yang sah apabila kesepakatan tersebut diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.⁶⁰ Perjanjian yang terbentuk karena hal tersebut, maka dapat diajukan pembatalan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1454 KUHPer yang berbunyi bahwa pembatalan dapat dimintakan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, apabila terdapat paksaan maka dihitung sejak hari paksaan itu berhenti, dan apabila terdapat kekhilafan dan penipuan maka dihitung sejak hari diketahuinya kekhilafan dan penipuan itu.⁶¹

⁵⁸ *Ibid.* Hal. 172-173

⁵⁹ *Ibid.*

⁶⁰ Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶¹ Pasal 1454 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2. Kecakapan

Subjek hukum yang memiliki kewenangan bertindak (*rechtsbevoegd*) merupakan subjek yang cakap bertindak dan mampu untuk melakukan suatu tindakan hukum (*handelingsbekwaam*) yang berakibat hukum.⁶² Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1329 KUHPer menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan terkecuali Para pihak yang membuat suatu perikatan harus memenuhi syarat kecakapan yang merupakan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum⁶³ sebagaimana tercantum dalam Pasal 1330 KUHPer yang berbunyi penjelasan mengenai tidak cakupnya seseorang untuk membuat perjanjian, yaitu: ⁶⁴

a. Orang-orang yang belum dewasa (*minderjarig*)⁶⁵

Orang yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin, sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1994 tentang Perkawinan⁶⁶ secara tidak langsung menetapkan batas umum kedewasaan bahwa anak yang belum mencapai delapan belas tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di bawah pengawasan orang tua mereka. Ketidackakapan ini berfungsi memberikan perlindungan kepada orang yang dianggap masih di bawah umur.

⁶² Herlien Budiono. *Op.Cit.* hal.76

⁶³ Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶⁴ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶⁵ Herlien Budiono. *Op.Cit.* hal 80

⁶⁶ Pasal 47 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1994 tentang Perkawinan

b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan (*curatele*)⁶⁷

Orang yang berada di bawah pengampuan merupakan orang yang dianggap tidak cakap untuk melaksanakan hak-hak yang dimiliki. Ketidaccakapan ini berfungsi memberikan perlindungan kepada orang yang ditempatkan di bawah pengampuan. Akibat hukum atas pengampuan tersebut yaitu akan disetarakan dengan anak di bawah umur. Orang tersebut harus seizin wakil, yakni orang tua atau wali mereka menurut perundang-undangan, dinyatakan tidak dapat melakukan tindakan hukum terkecuali melalui lembaga perwakilan.⁶⁸

c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.⁶⁹

Ketidaccakapan menurut hukum adalah dilarang melakukan tindakan hukum oleh Undang- Undang, terlepas secara faktual orang tersebut mampu memahami konsekuensi dari tindakannya.⁷⁰ Ketidaccakapan (*handelingsonbekwaamheid*) melakukan tindakan hukum berbeda dengan ketidakwenangan melakukan tindakan hukum (*handelingsonbevoegheid*). Ketidakwenangan merupakan dilarang melakukan tindakan hukum tertentu oleh Undang-Undang. Demi kepastian hukum dalam penentuan

⁶⁷ Herlien Budiono. *Loc.Cit.*

⁶⁸ *Ibid.*

⁶⁹ *Ibid.*

⁷⁰ Herlien Budiono. *Op.Cit.*, hal 82

ketidaccakapan dan ketidakwenangan seseorang untuk melakukan tindakan hukum, dikaitkan pada fakta eksternal yang mudah dipastikan dan dikenal batas-batasnya secara jelas, seperti akta kelahiran atau pernyataan umum lainnya (putusan pengadilan), surat atau akta bukti pemilikan.⁷¹ Seseorang yang secara umum tidak dapat melakukan tindakan hukum, dalam hal ini perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian dapat tetap berlaku.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal atau objek tertentu adalah pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi.⁷² Objek perjanjian tidak harus secara individual tertentu, namun cukup jenisnya ditentukan. Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat pula menjadi pokok suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1334 KUHPerdato.⁷³

4. Suatu sebab yang halal

Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdato yang dijelaskan bahwa suatu perjanjian yang tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan, lalu dalam Pasal 1337 KUHPerdato dijelaskan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan

⁷¹ *Ibid.*

⁷² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982), hal. 228-231

⁷³ Pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

baik atau ketertiban umum.⁷⁴ Kausa sebagai tujuan bersama yang akan dicapai para pihak untuk menutup perjanjian, sehingga tidak memungkinkan adanya perjanjian tanpa kausa sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan.⁷⁵ Kausa yang palsu dapat terjadi jika suatu kausa yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya atau kausa yang disimulasikan. Suatu perjanjian yang dilakukan dengan kausa yang dilarang apabila kausanya bertentangan, baik dengan norma-norma dari hukum yang tertulis maupun yang tidak tertulis, maka akan berakibat perjanjian menjadi tidak mempunyai daya (*krachteloos*) atau batal demi hukum. Konsekuensi atas kebatalan adalah para pihak kembali kepada kedudukannya semula, seperti pada saat sebelum menutup perjanjian tersebut.⁷⁶

Berkaitan dengan syarat-syarat perjanjian tersebut di atas, R. Subekti membagi menjadi 2 (dua), yaitu syarat subjektif untuk syarat pertama dan kedua serta syarat objektif untuk syarat yang ketiga dan keempat, yaitu:⁷⁷

1. Syarat Subjektif

Berkaitan dengan subjek hukum atau pihak-pihak yang terikat atau yang melaksanakan perjanjian, hal tersebut akan menimbulkan hubungan hukum antara subjek perjanjian yang minimal terdiri dari 2 (dua) pihak yang menduduki tempat yang berbeda yaitu pihak kreditor dan pihak

⁷⁴ Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁷⁵ J. Satrio. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian. Op.Cit.*, hal. 318.

⁷⁶ *Ibid.* hal. 347

⁷⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian. Op.Cit.*, hal. 17

debitor. Dalam rangka memenuhi syarat sah suatu perjanjian, para pihak mengikatkan diri harus bersepakat (*toesteming*) secara sukarela dengan:⁷⁸

- a. Tidak terdapat paksaan (*dwang*) yang bertentangan dengan undang-undang.
 - b. Tidak terdapat kekeliruan atau kekhilafan (*dwaling*) yang berkenaan dengan objek/prestasi yang diperjanjikan atau mengenai subjek.
 - c. Tidak terdapat unsur penipuan (*bedrog*) yang disengaja berupa serangkaian kebohongan (dengan tipu muslihat) yang mengakibatkan kesan yang keliru.
 - d. Tidak terdapat penyalahgunaan keadaan atau misbruik van omstandigheden (*undue influence*) yang merupakan suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis semata.
2. Syarat Objektif

Persyaratan ini berkaitan dengan objek perjanjian, Berkaitan syarat ketiga dan keempat yang mana dengan objek perikatan yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.⁷⁹

⁷⁸ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hal. 15.

⁷⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*

Ketidaklengkapan persyaratan tersebut di atas memiliki konsekuensi hukum yang berbeda-beda. Jika ketidaklengkapan berkaitan dengan syarat subjektif maka membawa konsekuensi kontrak yaitu salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Selama perjanjian tersebut belum diajukan pembatalannya ke pengadilan yang berwenang maka perjanjian tersebut masih tetap sah. Ketidaklengkapan persyaratan objektif dalam perjanjian yaitu maka perjanjian itu batal demi hukum (*null and void*) yang artinya hukum menganggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada sebelumnya.⁸⁰

Asas-asas hukum dalam perjanjian merupakan dasar atau pokok yang karena sifatnya fundamental yang dalam hukum kontrak dikenal yaitu sebagai berikut:

a. Asas Konsensualisme

Kata konsensualisme berasal dari bahasa latin "*consensus*" yang artinya sepakat.⁸¹ Maksudnya kemauan, kehendak (*will*) adalah kemauan untuk saling mengikatkan diri, kemauan yang didasarkan pada kepercayaan (*trust, vertrouwen*) bahwa perjanjian itu akan dipenuhi.⁸² Berdasarkan Pasal 1320

(Bagian I), *Op.Cit.* hal. 192

⁸⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, (Yogyakarta: UII Press, 2014) hal.192

⁸¹ Budiman N.P.D.Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005) hal.12

⁸² Mariam Drus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1994), hal. 88

ayat (1) KUHPer yang menjelaskan bahwa perikatan itu telah sah apabila dikatakan sepakat oleh kedua belah pihak sehingga menimbulkan akibat hukum.⁸³ Terdapat beberapa perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis dengan tujuan sebagai alat bukti pelengkap dari pada yang diperjanjikan.

Kontrak atau perjanjian harus didasari adanya konsensus atau kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian, sehingga tidak ada kontrak apabila tidak ada kata sepakat (*no consent no contract*). Sumber kewajiban kontraktual yaitu bertemunya kehendak (*convergence of wills*) atau konsensus para pihak yang membuat kontrak.⁸⁴

Asas konsensualisme berkaitan dengan penghormatan martabat manusia, sebagaimana pendapat Subekti bahwa puncak peningkatan martabat manusia yang tersimpul dari pepatah Belanda yaitu *een man een man, een word een word*. Maksud dari pepatah tersebut ialah seseorang ditingkatkan martabatnya sebagai manusia cerminan dari perkataan orang tersebut.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata, khususnya hukum perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPer. Asas ini dianut hukum Indonesia tidak lepas kaitannya dengan sistem terbuka yang dianut Buku III KUHPer sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat 1

⁸³ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁸⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Op. Cit., hal. 90

KUHPer dijelaskan bahwa asas kebebasan berkontrak dengan menyatakan bahwa semua perjanjian yang dimuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang. Secara historis, mencerminkan bahwa tipe kontrak pada saat itu berpedoman pada revolusi Perancis, yang mana mengartikan individu sebagai dasar dari semua kekuasaan. Konsekuensi dari hal tersebut adanya kebebasan untuk mengikatkan diri kepada orang lain, kapan dan bagaimana yang diinginkan kontrak terjadi berdasarkan kehendak yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.⁸⁵ Kehendak bebas masing-masing dapat membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikatkan diri dengan siapapun yang dikehendaki dalam suatu perjanjian baik yang sudah diatur dalam Undang-Undang maupun belum diatur dalam Undang-Undang.⁸⁶

Asas kebebasan berkontrak memiliki sifat universal yang maknanya berlaku juga dalam berbagai sistem hukum perjanjian di negara-negara lain dan memiliki ruang lingkup yang sama.⁸⁷ Jaminan kebebasan kepada seseorang dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:

88

1. Bebas menentukan apakah akan melakukan perjanjian atau tidak.

⁸⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Op.Cit., hal. 90

⁸⁶ A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta:Liberty, 2010), hal. 18

⁸⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Op.Cit., hal. 90

⁸⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal.3

2. Bebas menentukan dengan siapa akan melakukan perjanjian.
3. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian.
4. Bebas menentukan bentuk perjanjian, dan
5. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Hukum Romawi sendiri tidak mengenal adanya kebebasan berkontrak. Menurut hukum Romawi, untuk membuat suatu kontrak yang sempurna tidak cukup dengan persesuaian kehendak saja, kecuali dalam empat hal, yaitu: perjanjian jual beli, sewa-menyewa, persekutuan perdata, dan memberi beban atau perintah (*lastgeving*). Selain keempat jenis perjanjian itu semua perjanjian harus dilakukan dengan syarat-syarat tertentu yang disebut *causa civilis obligandi*, yaitu untuk mencapai kesepakatan harus disertai dengan kata-kata suci (*verbis*) disertai dengan tulisan tertentu (*litteris*) dan disertai pula penyerahan suatu benda (*re*).⁸⁹

Dalam perkembangannya, kebebasan berkontrak dapat menimbulkan ketidakadilan, karena untuk mencapai asas kebebasan berkontrak harus didasarkan pada posisi tawar (*bargaining position*) para pihak yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sulit dijumpai adanya kedudukan posisi tawar yang betul-betul seimbang atau sejajar. Mengingat posisi tawar yang lebih tinggi dapat memaksakan kehendaknya dengan mendikte pihak lainnya untuk mengikuti kehendaknya dalam perumusan isi perjanjian.⁹⁰

⁸⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Op. Cit., hal. 88

⁹⁰ *Ibid.*

Di negara-negara dengan sistem *common law*, kebebasan berkontrak juga dibatasi melalui peraturan perundang-undangan dan *public policy*. Dalam hukum kontrak Indonesia juga membatasi kebebasan berkontrak dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pembatasan ini dikaitkan dengan kausa halal dalam kontrak sebagaimana dalam Pasal 1337 KUHPer yang berbunyi bahwa suatu kausa dapat menjadi terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (*eene oorzaak is ongeoorloofd, wanneer dezelve de wet verboden is, of wanneer dezelve strijdig is met de goede zeden, of met de openbare orde*).⁹¹

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Dasar teoritis mengikatnya kontrak bagi para pihak yang umumnya dianut di negara-negara *civil law* dipengaruhi oleh hukum Kanonik. Hukum Kanonik juga mengajarkan dan mengakui bahwa setiap janji itu mengikat yang kemudian melahirkan prinsip *pacta sunt servanda* (orang harus mematuhi janjinya).⁹² Apabila dikaitkan dengan perjanjian yang dibuat secara sah yang menjadi terikat bagi para pihak seperti Undang-Undang dalam rangka mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian.⁹³

⁹¹ *Ibid.*, hal. 89

⁹² *Ibid.*, hal. 90

⁹³ A. Qirom Syamsudin Meliala. *Op.Cit.* hal. 19-20

Adanya janji melahirkan kehendak bagi para pihak untuk saling mengikat diri dalam berprestasi. Kewajiban kontraktual tersebut menjadi sumber bagi para pihak untuk secara bebas menentukan kehendak tersebut dengan segala akibat hukumnya. Dengan adanya consensus tersebut, maka kesepakatan menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*). Hal tersebut merupakan kewajiban hukum yang pelaksanaannya wajib ditaati.⁹⁴

d. Asas Iktikad Baik

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPERdata, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.⁹⁵ Iktikad Baik dalam kontrak dibedakan antara iktikad baik pra kontrak (*precontractual good faith*) dan iktikad baik pelaksanaan kontrak (*good faith performance*). Kedua macam iktikad baik tersebut memiliki makna yang berbeda. Iktikad baik di dalam fase prakontrak disebut juga sebagai iktikad baik subjektif, kemudian iktikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut iktikad baik objektif.⁹⁶

Iktikad baik di dalam fase prakontrak adalah iktikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi yang mengandung kejujuran (*honesty*) seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang terletak pada sikap batin saat diadakan perbuatan hukum, oleh karena itu iktikad baik ini bersifat

⁹⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Op. Cit., hal. 88

⁹⁵ Ahmadi Miru. *Loc. Cit.*

⁹⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Op. Cit., hal. 91-92

subjektif. Sedangkan iktikad baik pelaksanaan kontrak bersifat objektif karena mengacu pada isi perjanjian yang harus rasional dan patut berisi hak dan kewajiban para pihak. Dimana pelaksanaan suatu perjanjian didasarkan norma kepatutan dalam masyarakat.⁹⁷

Para pihak di dalam kontrak menjadi subjek perikatan yang terdiri dari debitor dan kreditor. Dalam konteks hukum perdata, debitor atau kreditor terdiri dari makhluk pribadi (*netuurlijkepersoon* atau *natural person*) juga dapat mencakup badan hukum (*rechtspersoon* atau *legal person*) yang mendapat beban kewajiban untuk melakukan sesuatu dan mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban.⁹⁸

Debitor adalah pihak yang mempunyai kewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi, sedangkan kreditor adalah pihak yang memiliki hak atas pemenuhan suatu prestasi dari debitornya. Kreditor mempunyai *claim* terhadap debitornya, yaitu *claim* atas prestasi dari debitornya, yang objeknya tidak harus berupa sejumlah uang tertentu, tetapi bisa juga berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.⁹⁹

⁹⁷ *Ibid.*

⁹⁸ Ridwan Khairandy. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*. *Op.Cit.* hal. 6

⁹⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. *Op. Cit.*, hal. 25.

Prestasi adalah suatu tujuan dari adanya perikatan yang tertuang dalam isi perjanjian oleh debitor. Abdulkadir Muhammad menyebutkan bahwa sifat prestasi yang harus ada dalam mencapai tujuan yaitu sebagai berikut:¹⁰⁰

- a. Harus dapat ditentukan atau telah ditentukan
- b. Harus mungkin dilakukan
- c. Harus diperbolehkan (*causa* halal)
- d. Harus terdapat manfaat
- e. Terdiri dari satu perbuatan atau serangkaian perbuatan.

Apabila salah satu atau semua sifat tersebut tidak terpenuhi pada prestasi, maka perikatan dapat menjadi tidak bermakna baik dapat menjadi batal atau dapat dibatalkan.¹⁰¹

B. Perikatan Penjual dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli

Dalam hukum Indonesia, perjanjian diadopsi dari istilah *koop en verkoop* dalam bahasa belanda, dimana hukum belanda juga mengikuti konsep *emptio vendito* yang berasal dari hukum romawi. Makna dari *emptio* yaitu membeli dan *venditio* yaitu menjual, sehingga terlihat hubungan yang bersifat timbal balik antara dua pihak yang melakukan perbuatan hukum oleh pihak satu

¹⁰⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Cet. II, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti,1990), hal. 34.

¹⁰¹ *Ibid.*

melakukan tindakan hukum dengan menjual dan pihak lainnya melakukan tindakan hukum dengan membeli.¹⁰²

Perjanjian jual beli terjadi ketika adanya penawaran (*aanbood, offer, ijab*) oleh pihak satu, kemudian diterima oleh pihak lainnya sebagai bentuk penerimaan. Penawaran tersebut dapat berasal dari penjual maupun pembeli sehingga terjadi kata sepakat yang tertuang secara eksplisit maupun implisit yang melahirkan perjanjian jual beli yang mengikat kedua belah pihak.¹⁰³

Perjanjian jual beli di Indonesia diatur dalam Buku III Kitab Undang Hukum Perdata. Secara historis KUHPerdata ini berasal Code Civil Perancis yang diadopsi Netherland dengan beberapa perubahan yang dimuat ke dalam *Netherland Burgelijk wetboek* yang kemudian di zaman colonial diberlakukan juga di Hindia Belanda dalam *Burgelijk Wetboek voor Indonesie*.¹⁰⁴ KUHPerdata ini berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 1945) masih berlaku hingga kini.¹⁰⁵

¹⁰² Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UII PRESS, 2016, hlm. 1

¹⁰³ *Ibid.* hal. 30-31.

¹⁰⁴ *Ibid.* hal. 8

¹⁰⁵ *Ibid.* hal. 9

Perjanjian jual beli umumnya dikategorikan sebagai hukum pelengkap.¹⁰⁶ Pitlo menyampaikan bahwa hukum pelengkap hanya berlaku sejauh orang yang berkepentingan tidak mengaturnya secara lain. Hal ini menunjukkan makna mengisi dan melengkapi kekosongan yang dibiarkan oleh yang bersangkutan. Pembuat peraturan pelengkap maupun pembuat undang-undang mempertimbangkan dua hal, yaitu Pertama, apa saja kiranya yang diatur oleh para pihak sendiri apabila mereka membuat suatu aturan mengenai hal tersebut. Kedua, apa yang pada umumnya dalam keadaan tertentu dianggap benar.¹⁰⁷

Subjek dalam jual beli yaitu pihak-pihak dalam perjanjian yang sekurang-kurangnya ada dua pihak yang saling mengikatkan diri berdasarkan persetujuan dan kesepakatan. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum agar dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.¹⁰⁸

Di Indonesia didasari ketentuan Pasal 1457 KUHPer yang menyebutkan bahwa jual beli merupakan suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan suatu barang dan pihak lainnya berkewajiban membayar harga yang telah diperjanjikan.¹⁰⁹ Sebagaimana

¹⁰⁶ *Ibid.*

¹⁰⁷ *Ibid.* hal. 10

¹⁰⁸ Abdulkadir Muhammad. *Op.Cit.* hal. 34

¹⁰⁹ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdato yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harganya¹¹⁰, hal ini sesuai dengan asas konsensualisme.

Masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, yang mana pembeli berhak menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual, sedangkan kewajibannya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian mereka¹¹¹.

Sudut pandang penjual yang mana berhak menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkan kepada pembeli, sedangkan kewajiban penjual yaitu menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli dan menanggung terhadap barang yang dijual.¹¹²

Istilah menanggung diatur dalam Pasal 1491 KUHPer yang berbunyi bahwa kewajiban dari penjual adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman dan menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.¹¹³ Menjamin penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman termasuk penanggulangan terhadap hak-

¹¹⁰ Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹¹ A Qirom Syamsudin Meliala. *Op.Cit.* hal. 38

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ *Ibid.*

hak pihak ketiga, agar setelah terjadinya jual beli tersebut tidak ada gugatan dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa dirinya sebagai pemilik dari benda yang dijual tersebut.¹¹⁴ Hartono Soerjopratikno menyampaikan bahwa perjanjian jual beli secara historis dan logis merupakan species dari genus perjanjian tukar menukar di mana salah satu prestasinya terdiri atas sejumlah uang dalam arti alat pembayarannya yang sah.¹¹⁵

Perjanjian jual beli harus memenuhi unsur pokok yaitu barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli wajib terdapat kata sepakat mengenai harga dan benda yang menjadi objek jual-beli. Unsur pokok atau unsur *essentialia* dalam perjanjian jual beli yang pertama yaitu barang sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1333 KUHPerduta, bahwa objek dari suatu perjanjian harus memuat suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya sebagai pokok perjanjian.¹¹⁶ Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material maupun benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Objek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut, maka tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.¹¹⁷

Makna kata benda dapat disimpulkan dari Pasal 499 KUHPerduta yang menyampaikan bahwa kebendaan adalah setiap barang dan hak yang dapat

¹¹⁴ *Ibid.*, hlm. 45.

¹¹⁵ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli. Op.Cit* hal. 3

¹¹⁶ Pasal 1333 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹⁷ Abdulkadir Muhammad. *Loc.Cit.*

dikuasai dengan hak milik.¹¹⁸ Benda yang dapat diperjualbelikan mencakup barang yang sudah ada pada saat perjanjian jual beli diadakan maupun benda yang akan ada kemudian.¹¹⁹

Unsur pokok atau *essentialia* dalam perjanjian jual beli yang kedua adalah harga yang harus dibayar dalam bentuk uang. Perjanjian jual beli wajib terdapat prestasi disatu pihak dan dilain pihak terdapat prestasi balik sebagai *feedback*. Berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdota yang menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat terhadap yang tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi harus mengikuti kepatutan dan kebiasaan, serta peraturan perundang-undangan.¹²⁰ Kesepadanan antara harga dengan nilai barang itu diperlukan sebagai alat untuk melindungi penjual dari tindakan kekerasan atau pemaksaan harga yang rendah dan untuk melindungi penjual dari tindakan kesesatan dan tipu muslihat.¹²¹

Perjanjian jual beli yang dianggap sah apabila kedua belah pihak telah menyetujui mengenai harga dan barang.¹²² Akibat hukum dari perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas barang yang dijual dari penjual kepada pembeli.¹²³ Dasar utama adalah penyerahan benda dan pembayaran harga berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli, mengingat tidak

¹¹⁸ Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹¹⁹ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli. Op.Cit.* hal. 42

¹²⁰ Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹²¹ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli Op.Cit.* hal. 46-48

¹²² Hasna Farida Brilianto, Devi Siti Hamzah Marpaung. *Exceptio Non Adimpleti Contractus pada Kasus Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli*. Jurnal Widya Yuridika Vol. 05 No 2 (Desember 2022). hal. 257.

¹²³ Ridwan Khairandy. *Perjanjian Jual Beli. Op.Cit.* hal. 7

memerlukan bentuk-bentuk tertentu, dan tidak dipersyaratkan kehadiran saksi, serta tidak dipersyaratkan adanya jaminan.¹²⁴

Dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur dalam jual beli adalah sebagai berikut:¹²⁵

- a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Ada barang yang ditransaksikan;
- c. Ada harga; dan
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

Abdulkadir Muhammad menyampaikan bahwa jual beli berakhir setelah penjual dan pembeli memenuhi kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan mereka, namun terdapat beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir:¹²⁶

1. Segala kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi sesuai dengan perjanjian.
2. Kedua belah pihak sepakat untuk memutuskan perjanjian.
3. Pemutusan perjanjian secara sepihak dapat dikenakan sanksi sesuai dengan kesepakatan.
4. Adanya pemenuhin hak para-pihak.

¹²⁴ *Ibid.* hal. 28

¹²⁵ *Ibid.*

¹²⁶ Abdulkadir Muhammad. *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, *Op.Cit.*, hal. 28.

5. Ketidakmungkinan dari fisik.
6. Karena pembatalan dari salah satu pihak

C. Pengaturan Keadaan Memaksa dalam Hukum Indonesia

Istilah keadaan memaksa berasal dari istilah *force majeure* atau *overmacht*, dalam kaitannya dengan suatu perikatan atau kontrak tidak dijelaskan secara spesifik dalam KUHPer, namun konsep keadaan memaksa, *overmacht*, *force majeure* ditemukan dalam beberapa pasal KUHPerdata yang mana dapat disimpulkan bahwa *overmacht* merupakan keadaan yang membebaskan salah satu pihak yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu berdasarkan suatu perikatan, dari tanggung jawab untuk memberi ganti rugi, biaya dan bunga, dan/atau dari tanggung jawab untuk memenuhi kewajibannya tersebut.¹²⁷

Debitor yang terhalang karena adanya sesuatu yang tak terduga saat melaksanakan suatu prestasi, maka debitor dapat terhindar dari tuntutan ganti biaya, rugi dan bunga kepada kreditor. Rahmat S.S. Soemadipraja menarik kesimpulan bahwa unsur-unsur dalam keadaan memaksa meliputi sebagai berikut:¹²⁸

1. Peristiwa yang tidak terduga;
2. Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitor;

¹²⁷ Rahmat S.S. Soemadipradja, *Loc.Cit.*

¹²⁸ *Ibid.*, hal 5-6.

3. Tidak ada iktikad buruk dari debitor;
4. Adanya keadaan yang tidak disengaja oleh debitor;
5. Keadaan itu menghalangi debitor untuk berprestasi;
6. Jika prestasi dilaksanakan maka terkena larangan;
7. Keadaan di luar kesalahan debitor;
8. Debitor tidak gagal berprestasi (menyerahkan barang);
9. Kejadian tidak dapat dihindari oleh siapa pun (baik debitor maupun pihak lain); dan
10. Debitor tidak terbukti melakukan kesalahan.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa jika debitor memenuhi unsur-unsur tersebut, maka dapat dikatakan telah terjadi *force majeure* dan tidak dapat di tuntutan oleh kreditor untuk mengganti kerugian karena tidak terpenuhinya suatu prestasi.

Konsep keadaan memaksa dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi yang menjelaskan bahwa keadaan memaksa/*force majeure* merupakan suatu kejadian yang terjadi di luar kemauan dan kemampuan para pihak yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.¹²⁹ Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003

¹²⁹ Pasal 22 ayat (2) huruf j Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Lembaran Negara Republik Indonesia, Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Nomor 3833.

tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, dalam lampirannya menjelaskan bahwa keadaan kahar merupakan suatu keadaan yang terjadi di luar kehendak para pihak sehingga kewajiban yang ditentukan dalam kontrak menjadi tidak dapat dipenuhi.¹³⁰

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *overmacht* merupakan keadaan di mana debitor sama sekali tidak mungkin memenuhi perutangan (*absolute overmacht*) atau masih memungkinkan memenuhi perutangan, namun memerlukan pengorbanan besar yang tidak seimbang atau kekuatan jiwa di luar kemampuan manusia dan/atau menimbulkan kerugian yang sangat besar (*relative overmacht*).¹³¹ Berbeda dengan pendapat Purwahid Patrik yang mengartikan *overmacht* atau keadaan memaksa merupakan pihak debitor yang tidak melaksanakan prestasi disebabkan tidak adanya kesalahan, maka keadaan memaksa yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya.¹³²

Berdasarkan pendapat beberapa ahli di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian keadaan memaksa merupakan keadaan di mana salah satu

¹³⁰ Pasal 29 ayat (1) Angka 10 Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pengadaan Barang dan Jasa, beserta lampirannya, yang telah diubah beberapa kali berturut-turut dengan Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 2004, Peraturan Presiden Nomor 32 Tahun 2005, Peraturan Presiden Nomor 70 Tahun 2005, Peraturan Presiden Nomor 8 Tahun 2006, Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2006, Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2006, dan Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2007.

¹³¹ Prof. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hukum Perutangan, Bagian A* (Jogjakarta: Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1980), Hal. 20.

¹³² Prof. Purwahid Patrik, *Op.Cit*, hal.18.

pihak dalam suatu perikatan tidak dapat memenuhi seluruh atau sebagian kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati dan diperjanjikan, hal tersebut disebabkan adanya suatu peristiwa di luar kendali salah satu pihak yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada saat para pihak mengadakan perikatan, di mana pihak yang tidak memenuhi kewajibannya ini tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko. Risiko merupakan suatu ajaran mengenai siapa yang harus menanggung kerugian apabila debitor tidak memenuhi prestasi dalam *overmacht*.¹³³ Debitor yang tidak memenuhi prestasi karena kesalahan atau kelalaiannya maka debitor akan menanggung beban kerugian, namun apabila dikarenakan diluar kesalahan debitor maka kreditor menanggung beban kerugian yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1460 yang menjelaskan bahwa jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang ini sejak saat pembelian adalah atas tanggungan pembeli meskipun penyerahan belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya. Dengan demikian apabila barang yang dibeli musnah karena *overmatch* sebelum diserahkan oleh penjual, maka pembeli tetap berkewajiban membayar harga barang tersebut.

Dalam perkembangannya, keadaan memaksa dapat dibedakan menjadi beberapa jenis berdasarkan klasifikasi yang berbeda.¹³⁴ Berdasarkan segi

¹³³ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, hal. 39

¹³⁴ Rahmat S.S. Soemadipradja. *Op.Cit.*, hal. 15

penyebab, keadaan memaksa dibedakan menjadi 4 (empat) klasifikasi yaitu sebagai berikut:¹³⁵

1. *Overmacht* karena keadaan alam adalah keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu peristiwa alam yang tidak dapat diduga dan dihindari oleh setiap orang karena bersifat alamiah tanpa unsur kesengajaan, seperti banjir, longsor, gempa bumi, badai, gunung meletus, dan lain sebagainya.
2. *Overmacht* karena keadaan darurat yaitu keadaan memaksa yang ditimbulkan oleh situasi atau kondisi yang tidak wajar, keadaan khusus yang bersifat segera dan berlangsung dengan singkat, tanpa dapat diprediksi sebelumnya, seperti peperangan, blokade, pemogokan, epidemi, terorisme, ledakan, kerusuhan massa, termasuk di dalamnya adanya kerusakan suatu alat yang menyebabkan tidak terpenuhinya suatu perikatan.
3. *Overmacht* disebabkan musnahnya atau hilangnya barang objek perjanjian.
4. *Overmacht* karena kebijakan atau peraturan pemerintah adalah keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu keadaan di mana terjadi perubahan kebijakan pemerintah atau hapus atau dikeluarkannya kebijakan yang baru, hal tersebut tentu akan berdampak pada kegiatan yang sedang berlangsung, seperti terbitnya suatu peraturan Pemerintah (pusat maupun

¹³⁵ *Ibid.*, hal. 16

daerah) yang mengakibatkan suatu objek perjanjian/ perikatan menjadi tidak mungkin untuk dilaksanakan.

Berdasarkan segi ruang lingkup, keadaan memaksa dapat dibedakan menjadi beberapa bentuk, yaitu dengan rincian sebagai berikut:¹³⁶

1. Bentuk Umum

- a. Keadaan kehilangan
- b. Pencurian

2. Bentuk Khusus

- a. Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah

Adakalanya Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah mengakibatkan keadaan memaksa sehingga prestasi itu tidak dapat dilakukan.

- b. Sumpah

Seseorang yang harus berprestasi itu dipaksa bersumpah untuk tidak melakukan prestasi sehingga hal tersebut menimbulkan keadaan memaksa.

- c. Tingkah Laku Pihak Ketiga

- d. Pemogokan

Berdasarkan segi jangka waktu berlakunya keadaan yang menyebabkan terjadinya keadaan memaksa, yang mana dapat dibedakan menjadi 2 (dua) hal yaitu sebagai berikut:¹³⁷

¹³⁶ Mariam Darus Badruzaman (*et al*), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2001.hal 28.

¹³⁷ Rahmat S.S. Soemadipradja.*Op.Cit.,.* hal. 15

1. Permanen

Suatu keadaan memaksa yang terjadi disebabkan debitor sama sekali sampai kapan pun tidak mungkin dilakukan lagi suatu prestasi yang terbit dari kontrak.

2. Temporer

Suatu keadaan memaksa yang terjadi disebabkan debitor tidak mungkin melakukan pemenuhan prestasi dari kontrak tersebut untuk sementara waktu.

Berdasarkan segi kemungkinan pelaksanaan prestasi dalam kontrak, suatu keadaan memaksa dibedakan dengan rincian sebagai berikut:¹³⁸

- a. Absolut

Suatu keadaan memaksa yang terjadi mengakibatkan prestasi dari kontrak sama sekali tidak mungkin dilakukan.

- b. Relatif

¹³⁸ Rahmat S.S. Soemadipradja, *Op.Cit.*, hal. 12-13.

Suatu keadaan memaksa yang terjadi mengakibatkan pemenuhan prestasi secara normal tidak mungkin dilakukan, sering disebut kontrak masih mungkin (*possible*) dilaksanakan, tetapi tidak praktis lagi.

Berdasarkan segi objek, suatu keadaan memaksa dibedakan ke dalam:¹³⁹

- a. *Overmacht* lengkap, dalam hal ini mengenai seluruh prestasi tidak dapat dipenuhi oleh debitor.
- b. *Overmacht* sebagian, dimana hanya sebagian dari prestasi itu yang tidak dapat dipenuhi oleh debitor.

Berdasarkan yurisprudensi dan putusan Mahkamah Agung perihal ruang lingkup dari jenis peristiwa *force majeure* meliputi sebagai berikut:¹⁴⁰

1. Risiko perang

Tindakan administratif penguasa baik perintah dari yang berkuasa, keputusan, maupun segala tindakan administratif yang menentukan atau mengikat suatu kejadian tak terduga dan tiba-tiba yang tidak dapat diatasi oleh para pihak dalam perjanjian/.

2. *Act of God*

¹³⁹ *Ibid.*

¹⁴⁰ Rachmat S.S. Soemadipradja: Dalam: Putusan MA RI Reg. No. 15 K/Sip/1957; No. 24 K/Sip/1958; No. 558 K/Sip/1971; No. 409 K/Sip/1983; No. 3389 K/Sip/1984; No. 409 K/Sip/1983; 21/Pailit/2004/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Kehilangan objek perjanjian yang disebabkan dari kuasa Tuhan, seperti disambar halilintar, kebakaran, dan lain-lain.

3. Peraturan-peraturan pemerintah.

Pengadilan Negeri (“PN”) maupun Pengadilan Tinggi (“PT”) telah menyatakan bahwa yang dikemukakan oleh tergugat Super Radio Company NV (“NV”) tidak dapat dipergunakan sebagai alasan *force majeure* karena apabila tergugat tidak bisa mendapatkan motor AJS dari NV Danau karena keluarnya peraturan-peraturan pemerintah (KPU) tentang larangan untuk mengimpor lebih dari satu merek motor, maka untuk memenuhi kewajibannya terhadap penggugat, ia tetap harus berusaha untuk mendapatkan sepeda motor tersebut dari NV Ratadja atau dengan cara alternatif lain, asal tidak dengan cara melanggar hukum. Dengan demikian baik PN maupun PT menyatakan bahwa tergugat NV yang telah melalaikan kewajibannya.

4. Kecelakaan di laut, seperti kapal tenggelam disebabkan ombak besar yang menghancurkan lambung kapal.

5. Keadaan darurat

Keadaan yang sama sekali tidak dapat diduga dan/atau yang sangat memaksa yang terjadi di luar kekuasaan pihak yang harus berprestasi.

D. Pengaturan Kepailitan dalam Hukum Indonesia

Kata pailit memiliki arti bangkrut yang mana maksudnya yaitu menderita kerugian besar hingga jatuh. Kepailitan adalah suatu proses di mana debitor

yang memiliki kesulitan keuangan untuk membayar utangnya telah dinyatakan pailit oleh pengadilan karena tidak mampu membayar utangnya. Akibat pernyataan pailit tersebut maka debitor demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaan yang dimasukan kepailitan, terhitung sejak pernyataan kepailitan.¹⁴¹

Pada mulanya masalah kepailitan diatur di dalam peraturan kepailitan dan penundaan pembayaran utang (*verordening op het failissement en de surseance van betaling*) yang dicantumkan dalam *Staatsblad* Tahun 1905 Nomor 217 *Juncto Staatsblad* 1906 Nomor 348 yang diundangkan pada tahun 1906 yang kewenangan mengadilinya terdapat pada pengadilan negeri. Undang-undang Kepailitan mulanya bertujuan untuk melindungi para kreditor dengan memberikan jalan yang jelas dan pasti untuk menyelesaikan utang yang tidak dapat dibayar.

Penyempurnaan mengenai prosedur permohonan pernyataan pailit dan hukum acaranya berubah dimana perubahan mendasar yaitu perkara kepailitan tidak lagi diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri namun Pengadilan Niaga yang merupakan pengadilan khusus di lingkungan peradilan umum dengan hakim-hakim yang khusus dan upaya hukum yang dapat diajukan yaitu secara langsung berupa kasasi ke Mahkamah Agung (“MA”). Dengan kata lain tidak melalui pemeriksaan banding kepada

¹⁴¹ Suparji. *Kepailitan*. (Jakarta Selatan: UAI Press, 2018). Hal. 2

pengadilan tinggi terlebih dahulu, namun demi keadilan terhadap putusan kasasi tersebut masih dapat diajukan peninjauan kembali.¹⁴²

Tujuan utama dari kepailitan yaitu melakukan pembagian antara para kreditor atas kekayaan debitor yang dilakukan oleh Kurator. Maksud dari adanya kepailitan tersebut yaitu untuk menghindari terjadinya sitaan terpisah atau eksekusi terpisah oleh kreditor dan menggantikannya dengan mengadakan sitaan bersama sehingga kekayaan debitor dapat dibagikan kepada semua kreditor sesuai dengan hak masing-masing, mengingat kepailitan ada demi untuk menjamin para kreditor untuk memperoleh hak-haknya atas harta debitor pailit.¹⁴³

Kepailitan disebut juga sebagai sitaan umum, karena diberikannya status pailit terhadap debitor, maka secara otomatis debitor tersebut akan kehilangan kekuasaan untuk mengelolah dan menguasai seluruh hartanya, baik yang dimilikinya pada saat pernyataan pailit maupun yang diperolehnya selama kepailitan, dimana harta tersebut akan digunakan untuk pelunasan utangnya kepada kreditor.¹⁴⁴

Kepailitan merupakan perwujudan dari ketentuan dimaksud dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPer yang menjelaskan bahwa segala kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk setiap perikatan yang

¹⁴² *Ibid.* hal. 3

¹⁴³ *Ibid.* hal. 4

¹⁴⁴ *Ibid.*

dilakukan oleh debitor. Dengan kata lain perkataan, seluruh kekayaan debitor menjadi jaminan untuk pembayaran atas utang-utangnya.¹⁴⁵ Berdasarkan Pasal 1132 KUHPer yang menetapkan bahwa kekayaan debitor menjadi jaminan bersama-sama bagi kreditor dan hasil penjualan atas kekayaan debitor tersebut dibagi kepada para kreditor menurut perbandingan tagihan mereka, kecuali di antara para kreditor terdapat alasan-alasan pendahuluan (hak mendahului) yang sah. Dengan demikian, dalam kepailitan para kreditor harus bertindak secara bersama-sama, tidak sendiri-sendiri (*concurcus creditorum*).¹⁴⁶

Ketentuan tentang sita umum dapat diletakan atas harta debitor yang pailit, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.¹⁴⁷ Berdasarkan Pasal 1132 KUHPerdata yang berbunyi bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan.¹⁴⁸

¹⁴⁵ Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁴⁶ *Ibid.* hal 4-5

¹⁴⁷ Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁴⁸ Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1131 KUHPerdara menentukan bahwa seluruh kekayaan debitor menjadi jaminan untuk pembayaran atas utang-utangnya, kemudian dalam pasal 1132 KUHPerdara menentukan bahwa kekayaan debitor menjadi jaminan bersama- sama bagi kreditor dan hasil penjualan atas kekayaan debitor tersebut dibagi kepada para kreditor menurut perbandingan tagihan mereka, kecuali diantara para kreditor terdapat alasan- alasan pendahuluan (hak mendahului) yang sah. Dengan demikian kreditor harus bertindak secara bersama-sama, tidak dapat sendiri-sendiri.

Kepailitan perusahaan adalah suatu fenomena hukum perseroan yang sering sangat penting dan strategis, karena dengan kepailitan perusahaan, berarti perusahaan tersebut telah gagal dalam berbisnis atau setidaknya telah gagal dalam membayar hutang. Putusan pernyataan pailit akan membawa dampak besar bagi perusahaan dalam hal sebagai debitor, karena secara hukum perusahaan pailit tidak lagi memiliki hak atas harta kekayaannya.¹⁴⁹

Pernyataan pailit mengakibatkan debitor demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang dimasukan dalam kepailitan. dengan ditiadakannya hak debitor secara hukum untuk mengurus kekayaannya. Sejak tanggal putusan pernyataan pailit ditetapkan, yang berhak membagi harta debitor pailit dan melaksanakan tugas pengurusan dan pemberesan terhadap harta debitor tersebut adalah kurator.¹⁵⁰

¹⁴⁹ *Ibid.* hal. 5.

¹⁵⁰ *Ibid.* hal 5-6.

Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bertujuan untuk melindungi hak-hak para kreditor yang memiliki piutang pada pihak yang pailit, mengingat pada umumnya aset yang ditinggalkan oleh pihak yang pailit jumlahnya lebih kecil daripada jumlah hutangnya. Kondisi tersebut sangat berpotensi untuk menimbulkan kekacauan apabila jumlah kreditor lebih dari satu, karena mereka masing-masing akan saling berebut untuk menguasai aset yang ditinggalkan sebagai kompensasi pelunasan piutangnya. Dengan demikian, diaturnya dalam peraturan membawa dampak baik dimana para kreditor kongruen tidak akan lagi saling berebut karena masing-masing akan mendapatkan kompensasi pelunasan hutangnya secara proporsional sesuai prinsip “*pari pasu pro rata parte*”. Kepailitan terjadi dikarenakan debitor dalam keadaan tidak mampu membayar utangnya pada kreditor pada saat jatuh tempo, dan jika kepailitan tersebut terjadi terhadap debitor yang terkait adanya perjanjian kredit sindikasi dengan kreditor.¹⁵¹

Kepailitan adalah salah satu cara untuk menyelesaikan sengketa utang piutang. Dalam hukum kepailitan, konsep utang sangat menentukan, oleh karena tanpa adanya utang, maka esensi dari kepailitan menjadi tidak ada, karena kepailitan merupakan pranata hukum untuk melakukan likuidasi harta

¹⁵¹ *Ibid*,

kekayaan debitor guna membayar utang-utangnya kepada para kreditornya.¹⁵²

Konsekuensi hukum dengan dijatuhkannya putusan pailit, maka kreditor lainnya dapat beramai-ramai mengajukan tagihan utangnya. Syarat-syarat seorang debitor dapat dinyatakan pailit oleh pengadilan sebagaimana berdasarkan pasal 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah debitor mempunyai minimal dua orang kreditor dan sedikitnya satu utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dan tidak dibayar lunas. Penyelesaian utang dengan kepailitan berakibat semua harta benda si pailit dalam keadaan disita oleh pengadilan dan yang bersangkutan tidak dapat mengurus kekayaannya karena sudah diurus oleh kurator sampai proses kepailitan berakhir termasuk pemberesan seluruh utang-utangnya si pailit.

E. Aspek Hukum Islam tentang *Force Majeure*

Dalam Hukum Islam, *force majeure* dapat dipersamakan dengan istilah dharurah yang diambil dari kata *darra*, *yadurru* dan *darran* yang memiliki arti merusak atau memberi mudharat. *Dharurah* merupakan keadaan yang mendesak dan mengancam eksistensi manusia dan diluar kemampuan manusia yang berkaitan dengan panca tujuan yang dikenal dalam Hukum Islam yang dikenal sebagai *maqasid al-syariah*. Makna *maqashid al-syariah*

¹⁵² *Ibid.* hal.6-7.

mencakup perlindungan terhadap agama, jiwa, nasab, harta serta kehormatan manusia, sehingga seseorang yang mengalami hal tersebut mendapatkan keringanan atau kemudahan sehingga memperbolehkan hal-hal yang dilarang untuk mengatasi keadaan *dharurah* tersebut.¹⁵³

Kaidah-kaidah Islam yang menggambarkan keadaan *force majeure* diantaranya *masaqat* (kesulitan) dapat menarik kemudahan.¹⁵⁴ Maksudnya yaitu bahwa hukum-hukum yang dalam penerapannya menimbulkan kesulitan dan kesukaran bagi pelaku, yang dalam hal ini adalah seorang mukallaf, maka syariat meringankannya sehingga orang mukallaf tersebut dapat melaksanakannya tanpa merasa kesulitan. Kaidah tersebut menjadi sumber adanya keringanan dalam menjalankan tuntutan syariat seperti keringan yang diberikan karena keadaan terpaksa serta unsur kurang mampu dan kesukaran umum yang menjadi akibat terjadinya *force majeure*.¹⁵⁵

Dalam suatu keadaan yang tidak terduga terjadi *overmacht* atau keadaan darurat yang dalam kaidah *ushuliya* disebutkan bahwa keadaan darurat membolehkannya hal-hal yang dilarang, yang makna apabila dalam suatu keadaan yang memaksa dimana mengharuskan seseorang untuk melakukan sesuatu yang pada hakekatnya dilarang, maka melakukan perbuatan tersebut

¹⁵³ Umdah Aulia Rohmah, *Konsep Force Majeure Dalam Akad Murabahah Dan Implementasinya Pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 4 (Januari 2019), hal. 108

¹⁵⁴ *Ibid.* hal. 109

¹⁵⁵ *Ibid.* 110

dibolehkan karena apabila tidak dilakukan akan menimbulkan suatu madharat baginya sebagaimana berdasarkan Q.S. Al-Ahzab ayat 5 yang berbunyi:

“Panggilah mereka (anak angkat itu) dengan (memakai) nama bapak-bapak mereka; itulah yang adil di sisi Allah, dan jika kamu tidak mengetahui bapak mereka, maka (panggillah mereka sebagai) saudara-saudaramu seagama dan maula-maulamu.”

Maksud dari ayat tersebut yaitu barang siapa yang dalam keadaan terpaksa sedang siapa tidak menginginkannya dan tidak pula melampaui batas maka tidak ada dosa baginya. Berdasarkan hadist Muslim Ibn al-Hajjaj yang berbunyi:

“Jika engkau menjual buah kepada saudaramu, lalu terkena bencana, maka tidak halal bagimu mengambil sesuatu pun darinya. Dengan (imbalan) apa engkau mengambil harta saudaramu tanpa hak?”

Hadist tersebut menjelaskan bahwa konsep *overmacht* berdasarkan islam, apabila seseorang menjual buah kepada orang lain, lalu terjadi suatu bencana, maka tidak dihalalkan bagi pihak lain untuk dimintai ganti rugi atas peristiwa tersebut. Berbeda halnya apabila jika terdapat kesalahan oleh penjual, maka halal bagi pihak lain untuk dimintai ganti rugi atas peristiwa tersebut.

Berdasarkan Pasal 40 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (“KHES”) yang menjelaskan keadaan memaksa adalah *force majeure* yang merupakan keadaan dimana salah satu pihak yang mengadakan akad terhalang untuk melaksanakannya prestasinya. Syarat-syarat peristiwa yang termasuk keadaan memaksa yaitu peristiwa harus tidak dapat diduga sebelumnya, tidak

harus dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus memenuhi prestasi dan yang terakhir pihak yang harus memenuhi prestasi tersebut tidak beritikad buruk sebagaimana tercantum dalam Pasal 41 KHES.

Berdasarkan Pasal 42 yang menjelaskan tentang risiko yaitu kewajiban memikul kerugian yang tidak disebabkan oleh kesalahan salah satu pihak disebut sebagai risiko.

BAB III

KLAUSULA *FORCE MAJEURE* DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEBAGAI UPAYA PREVENTIF PERMOHONAN PAILIT SECARA *PREMATURE*

A. Peristiwa Yang Dialami oleh Termohon Dapat Diklasifikasikan Sebagai *Force Majeure* Dalam Pelaksanaan Perjanjian

Dalam penyusunan maupun pelaksanaan perjanjian, masing-masing pihak saling mengikatkan diri (*konsensualisme*) ke dalam suatu perjanjian yang mana akan melahirkan hak secara yuridis untuk menuntut pelaksanaan serta kepatuhan terhadap pembatasan yang telah disepakati (*pacta sunt servanda*) oleh pihak yang lain secara sukarela dalam melakukan prestasi.¹⁵⁶ Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam suatu perjanjian, namun faktanya maksud dan tujuan dalam perjanjian tidak selalu tercapai, hal tersebut dapat mengakibatkan wanprestasi baik oleh kreditor maupun debitor, karena disengaja maupun tidak disengaja seperti adanya paksaan, kekeliruan, perbuatan curang, maupun keadaan yang memaksa.

Saat ini fokus penulis mengenai keadaan memaksa atau yang dikenal dengan *force majeure* atau *overmacht* (Belanda) atau *cas fortuit* (Perancis) atau *impossibilum* (Latin). Keadaan tersebut menimbulkan konsekuensi

¹⁵⁶ Bayu Seto Hardjowahono (Ketua Tim), *Naskah Akademik Rancangan Undang Undang Hukum Kontrak*, (Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Ham RI, 2013), hal. 3.

yaitu suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum.¹⁵⁷ Tidak terpenuhinya kewajiban kontraktual yang disebabkan oleh hal yang tak terduga berasal dari luar diri debitur dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya serta tanpa adanya iktikad buruk dari seorang debitur.¹⁵⁸ Perbedaan antara kedua hal tersebut yaitu dalam keadaan memaksa terdapat unsur ketidakmungkinan, sedangkan dalam wanprestasi terdapat debitur dengan sengaja tidak melakukan prestasinya karena kesalahan debitur.¹⁵⁹

Perjanjian di mana pihak yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya karena suatu kejadian yang tidak dapat dihindari dan mengakibatkan ketidakmampuan seorang debitur untuk memenuhi prestasinya, maka hal tersebut dapat dijadikan landasan hukum untuk memaafkan seorang debitur.¹⁶⁰ Peristiwa tersebut mencegah debitur dari tanggungan akibat dari risiko atas perjanjian, sehingga kewajiban berprestasi menjadi hapus dan debitur tidak perlu memberikan ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh kreditor. Dalam asas umum menentukan bahwa setiap perbuatan yang mengakibatkan kerugian,¹⁶¹ terdapat konsekuensi agar debitur wajib membayar ganti rugi (*schadevergoeding*) sedangkan dalam keadaan memaksa dalam perjanjian timbal balik, apabila salah satu terhalang untuk

¹⁵⁷ Elly Erawati, Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program-Gramedia, 2010).

¹⁵⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, *Op.Cit.*, hal 341

¹⁵⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, *Op.Cit.*, hal 342

¹⁶⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, *Op.Cit.*, hal.341.

¹⁶¹ *Ibid.*

berprestasi, maka pihak lawan juga dibebaskan untuk berprestasi (H. R. 17 - 10 - 1949).¹⁶²

Berdasarkan Hukum Perancis, menerima prinsip bahwa suatu pelaksanaan janji yang tidak mungkin yaitu batal demi hukum atau *null and void (impossibilum nulla obligatio)*. Prinsip tersebut diterima secara luas walaupun secara tidak tegas dinyatakan dalam Code Civil. Jika suatu prestasi tidak mungkin tidak dilaksanakan, maka tidak ada kontrak yang eksis dan debitor tidak lagi terikat pada pelaksanaan kewajiban tersebut.¹⁶³ Debitor melepaskan kewajiban berprestasi secara total karena adanya keadaan memaksa.¹⁶⁴ Berbeda halnya dengan prestasi yang tidak terpenuhi karena adanya kesalahan atau kelalaian, maka debitor tidak perlu menunjukkan adanya keadaan memaksa.¹⁶⁵

Berdasarkan artikel 1147 Code Civil Perancis yang berbunyi bahwa keadaan memaksa merupakan suatu keadaan atas ketidakpastian dalam pelaksanaan kewajiban kontraktual atau prestasi dalam suatu perikatan. Seseorang yang tidak melakukan prestasinya dalam perikatan saat keadaan memaksa (kasus *obligation de garantie*) memiliki 3 (tiga) kondisi dalam hukum kontrak modern yaitu sebagai berikut¹⁶⁶:

1. Kejadian atau perbuatan atau keadaan itu harus tidak terduga;

¹⁶² *Ibid*, hal. 342

¹⁶³ *Ibid*.

¹⁶⁴ *Ibid*. hal 349.

¹⁶⁵ *Ibid*.

¹⁶⁶ *Ibid*.

2. Kejadian harus tidak dapat diperkirakan pada saat dibuatnya kontrak;
dan
3. Kejadian harus berasal dari luar diri debitor.

Menurut Mochtar Kusumaatmadja bahwa *force majeure* atau *vis major* dapat diterima sebagai suatu alasan untuk tidak memenuhi pelaksanaan kewajiban karena hilang atau lenyapnya objek atau tujuan yang menjadi pokok perjanjian.¹⁶⁷ Keadaan tersebut ditujukan terhadap pelaksanaan secara fisik maupun hukum, sehingga bukan hanya dikarenakan kesulitan dalam melaksanakan kewajiban. R. Setiawan berpendapat bahwa keadaan memaksa merupakan suatu keadaan yang terjadi setelah adanya persetujuan, kemudian debitor mengalami halangan untuk memenuhi prestasinya namun debitor tidak dapat dipersalahkan dan tidak wajib menanggung risiko serta tidak dapat menduga atas keadaan tersebut pada saat persetujuan diadakan.¹⁶⁸

Force majeure membutuhkan suatu pembuktian yang seksama, karena harus dibuktikan terlebih dahulu apakah telah memenuhi unsur-unsur *force majeure* sebagaimana tercantum dalam Pasal 1244 KUHPer yang berbunyi:

“Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila dia tidak dapat membuktikan, bahwa hal itu tidak atau tidak tepat waktu dilaksanakannya perikatan itu disebabkan hal tidak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun iktikad buruk tidaklah ada pada dirinya.”

¹⁶⁷ Ernawati. *Op.Cit.*, hal.193

¹⁶⁸ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, *Op.Cit.*, hal.346

Berdasarkan Pasal 1245 KUHPer yang berbunyi:

“Tidaklah biaya, rugi, dan bunga harus digantinya, apabila karena keadaan memaksa atau karena suatu kejadian tidak disengaja kemudian debitor menjadi berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

J Satrio berpendapat bahwa keadaan memaksa merupakan suatu keadaan di mana debitor tidak melakukan prestasi atau kewajibannya yang disebabkan hal-hal sebagai berikut:¹⁶⁹

1. Hal yang tidak diduga;
2. Tidak dapat dipersalahkan kepada debitor;
3. Tidak sengaja;
4. Tidak ada iktikad buruk dari pihak debitor

Unsur utama dan penting dalam keadaan memaksa yaitu unsur tidak diduga sebelumnya, sebab kejadian yang sudah diduga sebelumnya tidak dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa.¹⁷⁰ Berdasarkan Pasal 1444 KUHPer yang menyatakan bahwa:¹⁷¹

1. Jika barang tertentu yang menjadi pokok perjanjian musnah, tidak dapat diperdagangkan, hapuslah perikatannya asal barang itu musnah

¹⁶⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, *Op.Cit.*, hal.344

¹⁷⁰ *Ibid.*

¹⁷¹ Pasal 1444 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

atau hilang di luar kesalahan si berhutang dan sebelum dia lalai menyerahkannya.

2. Meskipun si berhutang lalai menyerahkan suatu barang, sedangkan ia telah menanggung terhadap kejadian-kejadian yang terduga, perikatan tetap hapus jika barang itu akan musnah juga dengan cara yang sama di tangannya si berhutang seandainya sudah diserahkan kepadanya.
3. Si berhutang diwajibkan membuktikan kejadian yang tidak terduga.
4. Dengan cara bagaimanapun suatu barang yang telah dicuri, musnah atau hilang, hilangnya itu membebaskan orang yang mencuri barang dari kewajibannya mengganti harganya atau hilang.

Berdasarkan pasal tersebut di atas, apabila seseorang (kreditor) menuntut suatu hak atas ganti rugi kepada seseorang (debitor) lainnya maka wajib membuktikan bahwa terdapat hak atas kreditor. Pembuktian tersebut sebagai dasar pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara, apabila tidak dapat membuktikan dalilnya maka debitor harus dibebaskan dari segala tuntutan (*asas actore non probante reus absolvitur*). Hal tersebut yang membuat majelis hakim menolak dalil gugatan dari penggugat atau pemohon.

Berkaitan dengan Putusan Perkara Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby¹⁷² (“**Putusan**”) dengan kronologi perkara yang awal mulaunya antara Faisal (sebagai **Pemohon I**); Andy (sebagai **Pemohon II**) dan PT Anema Villas & Hotels (sebagai **Termohon I**); PT Anema Management

¹⁷² Putusan Perkara Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby

(sebagai **Termohon II**), yang sebelumnya Pemohon I telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit kondotel kepada Termohon I dengan nominal sebesar Rp 864.000.000,- (delapan ratus enam puluh empat juta Rupiah) seluas 37 (tiga puluh lima) m² berupa unit *Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi* ("**Unit Kondotel I**") melalui Form Konfirmasi Pemesanan Unit Anemalou Villa & Condotel Nomor Form: 0301 tertanggal 15 Desember 2014 ("**Form Pemesanan Unit Kondotel I**") kepada Termohon I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor AVH.PPJB/02/2016 tertanggal 04 Februari 2016 ("**PPJB I**"). Unit Kondotel I tersebut terletak di Pantai Sire Lombok, Desa Sigar Penjalin, Kec. Tanjung, Kab. Lombok Utara, Provinsi Nusa Tenggara Barat, kemudian Pemohon I dan Termohon II telah membuat dan menyepakati Perjanjian Pengelolaan dan Pengoperasian Kondotel tertanggal 04 Februari 2016. ("**Perjanjian Pengelolaan I**").

Disamping itu Pemohon II telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit kondotel kepada Termohon I dengan harga Rp 864.000.000,- (delapan ratus enam puluh empat juta Rupiah) seluas 37 (tiga puluh tujuh) m² ("**Unit Kondotel II**") melalui Form Konfirmasi Pemesanan Unit Anemalou Villa & Condotel Nomor Form: 0302 tertanggal 22 Januari 2015 ("**Form Pemesanan Unit Kondotel II**") kepada Termohon I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor AVH.PPJB/02/2016 tertanggal 04 Februari 2016 ("**PPJB II**"). Unit Kondotel II terletak di Pantai Sire Lombok, Desa Sigar Penjalin, Kec. Tanjung, Kab. Lombok Utara, Provinsi Nusa Tenggara

Barat. Kemudian Pemohon II dan Termohon II telah membuat dan menyepakati Perjanjian Pengelolaan dan Pengoperasian Kondotel. (**“Perjanjian Pengelolaan II”**).

Dalam pelaksanaan perjanjian, Pemohon I dan Pemohon II telah menyelesaikan kewajiban pembayaran atas pembelian Unit Kondotel I kepada Termohon I sesuai nilai yang telah disepakati dan dilunasi secara bertahap. Termohon I berkewajiban melakukan pendirian dan serah terima Unit Kondotel kepada Pemohon I dan Pemohon II selambat-lambatnya pada akhir Bulan Juni 2018 sesuai dengan Pasal 6 dan Pasal 9 PPJB I mengenai penandatanganan Akta Jual Beli (**“AJB”**) dan Berita Acara Serah Terima (**“BAST”**).

Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara tidak tersedia *strata title* maka berimplikasi pada tertundanya proses pengurusan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Notaris. Pemohon I dan Pemohon II memilih opsi untuk melanjutkan proses pada Perjanjian Pengelolaan Kondotel dan Perjanjian Pengelolaan Kondotel, yang telah ditandatangani oleh Para Pemohon dan Termohon II dengan tetap berusaha melakukan pengurusan AJB apabila *strata title* di badan pertanahan telah tersedia.

Hal tersebut di atas dilaksanakan dengan landasan hukum sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi

Pengadilan¹⁷³ yang berbunyi bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (3) Perjanjian Pengelolaan, Termohon II memberikan jaminan penghasilan sebesar 8% (delapan persen) per tahun kepada Pemohon I dan Pemohon II yang dihitung dari harga Unit Kondotel dalam masa pengelolaan selama 2 (dua) tahun. Setelah lewat waktu kurang lebih selama 3 (tiga) tahun dari jatuh tempo pendirian dan masa pengelolaan Unit Kondotel, faktanya Termohon I tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk mendirikan dan melakukan serah terima Unit Kondotel milik Pemohon I dan Pemohon II, kemudian Termohon II tidak memberikan jaminan penghasilan atas pengelolaan Unit Kondotel milik Pemohon I dan Pemohon II sebagaimana diatur dalam PPJB dan Perjanjian Pengelolaan, disebabkan adanya *Force Majeur* berupa gempa Bumi berkekuatan 7,0 SR dengan titik pusat di Lelongken, Lombok Mataram, Indonesia, pada lokasi 8.332° selatan dan 116.489° timur dengan kedalaman 7,5 Km, pada tanggal 05 Agustus 2018 sekitar pukul 05.47 pagi WIB (“**Bencana Alam**”) dan dibuktikan dengan bukti foto-foto kerusakan bangunan yang ada dan *Press Release* Badan Meteorologi Klimatologi dan Geofisika.

¹⁷³ Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Setelah dihantam gempa bumi dengan masa transisi mulai 5 Agustus 2018 sampai 19 Januari 2019 ditambah pula dengan kebijakan Pemerintah RI telah menetapkan Indonesia dalam keadaan Bencana Nasional karena Pandemi Covid-19, sebagaimana dalam Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (“**Covid-19**”) sebagai Bencana Nasional.¹⁷⁴

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, menjadi penting untuk dikaji apakah bencana alam berupa gempa bumi menyebabkan Para Termohon tidak mampu melakukan pemenuhan prestasi dalam melakukan serah terima dan pengelolaan Unit Kondotel dan apakah dapat diklasifikasikan berada dalam keadaan *force majeure*. Dalam melakukan kajian terhadap hal tersebut, dibutuhkan analisis *case by case* secara mendalam dengan memperhatikan klausul-klausul dalam suatu perjanjian.¹⁷⁵

Kajian unsur-unsur esensial tersebut agar dapat menyatakan gempa bumi yang merupakan bencana nasional sebagai *force majeure*, yaitu:

1. Terdapat klausul keadaan memaksa atau *force majeure* dalam perjanjian;
2. Terdapat definisi dan batasan dari *force majeure* yang ditetapkan oleh para pihak dalam perjanjian;

¹⁷⁴ Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (“**Covid-19**”) sebagai Bencana Nasional.

¹⁷⁵ Putu Bagus Tutuan Aris Kaya dan Ni Ketut Supasti Dharmawan. *Kajian Force Majeure Terkait Pemenuhan Prestasi Perjanjian Komersil Pasca Penetapan Covid-19 Sebagai Bencana Nasional*. Jurnal Kertha Semaya Vol. 8, No. 6 (Tahun 2020) hal. 896.

3. Terdapat kausalitas antara *press release* terjadinya gempa bumi dengan pelaksanaan perjanjian;
4. Terdapat itikad baik dari pihak yang akan menyatakan dalam keadaan memaksa atau *force majeure*.

Dalam perjanjian perlu diperhatikan apakah terdapat klausul *force majeure* yang telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Mengingat secara normatif, ketentuan *force majeure* yang diatur dalam Buku III KUHPer menganut sistem terbuka sehingga para pihak dapat mengatur sendiri kontrak mengenai sejauh mana keadaan yang dapat digolongkan ke dalam *force majeure* dan bagaimana menanganinya. Hal tersebut tertulis di dalam kontrak sering disebut dalam hukum kontrak sebagai perbuatan “alokasi resiko”. Sebelum abad ke 20 (dua puluh) dalam ilmu hukum kontrak sangat sulit menerima justifikasi terhadap tidak dilaksanakannya kontrak dengan alasan *force majeure* yang relatif, atau yang termasuk ke dalam kategori ketidakpraktisan untuk melaksanakan kontrak, dengan alasan bahwa pihak yang akan mengalami ketidakpraktisan semestinya sudah harus berantisipasi mengenai kejadian dengan melakukan alokasi resiko, sehingga apabila alokasi resiko ini tidak dilakukan, maka pihak yang harus berprestasi (debitor) yang harus menanggung resiko, bukan pihak yang menerima prestasi (kreditor).

Berkaitan dengan kasus ini mengenai apakah ada atau tidaknya klausul keadaan memaksa dalam PPJB yaitu ada dalam Pasal 12 mengenai klausula *force majeure* berbunyi bahwa segala kerugian yang disebabkan oleh keadaan

kahar (*force majeure*), mengakibatkan pihak yang satu tidak akan menuntut pihak yang lain dan Para Pihak sepakat untuk melakukan musyawarah mufakat guna menindaklanjuti perjanjian ini.

Definisi *force majeure* yang ditetapkan oleh para pihak dalam Pasal 12 PPJB yaitu peristiwa dan hal-hal yang terjadi di luar batas kemampuan Para Pihak untuk mengatasinya dan bukan merupakan peristiwa atau hal-hal yang disebabkan oleh kesengajaan dan/atau kelalaian Para Pihak seperti **bencana alam**, huru-hara, kebakaran, banjir, ledakan, perang, sabotase, pemberontakan masyarakat, epidemi, pemogokan massal, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijakan pemerintah, dan peristiwa lainnya yang secara langsung dapat mengganggu atau mengakibatkan tidak terlaksananya Perjanjian ini.

Definisi yang ditetapkan dalam PPJB dapat memberikan kemudahan dan kepastian untuk membuktikan bahwa unsur suatu hal yang tidak terduga menyebabkan Para Termohon tidak dapat melaksanakan kewajibannya dan unsur suatu hal tersebut tidak dapat dipersalahkan kepadanya. Penentuan definisi mengenai *force majeure* dapat dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak yang mana seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendakinya sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁷⁶ Dalam kaitannya dengan gempa bumi, peristiwa tersebut telah memenuhi klasifikasi sebagai peristiwa

¹⁷⁶ Putu Bagus Tutuan Aris Kaya dan Ni Ketut Supasti Dharmawan. *Op.Cit.*, hal.897

yang disepakati oleh Para Pemohon dan Para Termohon mengenai definisi *force majeure* maupun batasan suatu peristiwa dapat diklasifikasikan sebagai *force majeure*.

Keberadaan kausalitas atau hubungan sebab-akibat terhadap *press release* terjadinya gempa bumi terhadap pelaksanaan perjanjian menjadi perlu untuk dikaji dalam menentukan *force majeure*, untuk membuktikan unsur-unsur yang harus terpenuhi dan dibuktikan berdasarkan perjanjian dan Pasal 1244 KUHPer tersebut di atas, yaitu :

1. Peristiwa yang tidak terduga menyebabkan pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya

Peristiwa yang terjadi diluar dugaan oleh para pihak dan bukan merupakan asumsi dasar (*basic assumption*) pada saat para pihak membuat perjanjian tersebut, dimana pihak yang tidak memenuhi kewajibannya namun tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung risiko. Kata risiko dikenal dengan sebutan *resicoleer* yang artinya seseorang yang berkewajiban untuk memikul kerugian, apabila terdapat sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek. Dalam kaitannya dengan perkara ini dapat dibuktikan bahwa adanya peristiwa hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum yaitu bencana alam berupa gempa bumi yang kemudian dibuktikan dengan bukti foto-foto kerusakan bangunan dan *press release* Badan Meteorologi Klimatologi dan Geofisika telah

memenuhi adanya kejadian tidak terduga dan tidak dapat dihindari terlebih bahwa hal tersebut merupakan tindakan alam (*act of God*) karena bersifat alamiah. Terlebih kerusakan akibat dari bencana alam tersebut, satuan unit kondotel milik Pemohon I dan Pemohon II yang dikelola oleh Termohon II menjadi hancur.

Peristiwa dalam kasus ini termasuk klasifikasi *force majeure* objektif, permanen dan lengkap sebab keadaan yang terjadi merupakan hal mutlak yang tidak memungkinkan memenuhi seluruh prestasi sama sekali sebagaimana tertuang dalam kesepakatan mengenai prestasi/kewajiban Termohon PKPU I berupa serat terima dan prestasi/kewajiban Termohon PKPU II berupa pengelolaan Unit Kondotel.

Dengan demikian **telah memenuhi klasifikasi sebagai peristiwa yang tidak terduga** berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara maupun ketentuan PPJB yang disepakati dan mengikat bagi para pihak.

2. Peristiwa diluar kesalahan yang disengaja;

Makna kesalahan para pihak yaitu dilakukan dengan sengaja ataupun yang tidak sengaja, yakni dalam bentuk kelalaian (*negligence*). Mengingat peristiwa disebabkan oleh keadaan alam bersifat alamiah tanpa unsur kesengajaan, seperti halnya dalam kasus ini yaitu gempa

bumi yang mana dibuktikan dengan *press release* Badan Meteorologi Klimatologi dan Geofisika.

Dengan demikian telah memenuhi klasifikasi sebagai **peristiwa diluar kesalahan dan tidak ada kesengajaan Para Termohon** berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdara maupun ketentuan PPJB yang disepakati dan mengikat bagi para pihak.

3. Peristiwa yang tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban dan tidak terdapat itikad buruk dari pihak yang terhalang pemenuhan kewajibannya.

Setelah terjadinya *force majeure* tersebut dari pihak yang mengalami memberikan *notifications* kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung sejak terjadinya *force majeure*. Hal tersebut dibuktikan bahwa Termohon II telah memberitahukan kondisi kerusakan kondotel yang parah dan perangkat lunak hancur serta jaringan listrik rusak parah dan tidak dapat beroperasi lagi akibat gempa bumi tersebut kepada Pemohon I dan II melalui WhatsApp pada tanggal 05 Agustus 2018 dan dilanjutkan melalui email pada tanggal 19 Oktober 2018 berupa Surat Pernyataan Nomor 002/SL.ARGL/2018 (“**Surat Pernyataan I**”) yang tercatat pada tanggal 07 Agustus 2018, dengan telah terpenuhinya kewajiban *notification* oleh Termohon II maka melepaskan tanggung jawab atas bencana alam dan tidak dapat dilakukan upaya saling menuntut sesuai ketentuan Perjanjian dalam pasal 12 ayat 3 yaitu

“Segala kerugian yang disebabkan oleh keadaan kahar (*force majeure*) sebagaimana tersebut diatas, mengakibatkan pihak yang satu tidak akan menuntut pihak yang lain dan Para Pihak sepakat untuk melakukan musyawarah mufakat guna menindaklanjuti perjanjian ini.”

Surat Pernyataan yang dikirimkan tersebut tidak hanya sekedar memberitahukan tentang telah terjadinya gempa bumi namun pemberitahuan hasil evaluasi guna pembangunan kembali beserta rincian biaya sebesar Rp. 706.649.109,- (tujuh ratus enam juta enam ratus empat puluh sembilan ribu seratus sembilan Rupiah) (“**Biaya Perbaikan**”) dikurangi dari uang yang merupakan hak Pemohon I dan Pemohon II di tahun pertama pengelolaan kondotel oleh Termohon II sebagai *Return Of Investments* (“**ROI**”) sebesar Rp. 69.120.000,- (enam puluh sembilan juta seratus dua puluh ribu Rupiah) sehingga Biaya Perbaikan menjadi sebesar Rp. 637.529.109 (enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan Rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) kali pembayaran atau 3 (tiga) bulan mulai dari tanggal 5 November 2018 sampai dengan 5 Januari 2019. Tujuan dari evaluasi pembangunan tersebut yaitu rencana membuka kembali *Resort* pada tanggal 22 Mei 2019.

Sebab Surat Pernyataan I belum ditanggapi oleh Pemohon I dan Pemohon II, maka Termohon II kembali mengirimkan Surat Nomor 002/SL.ARGL/2018 tertanggal 06 Desember 2018 (“**Surat Pernyataan II**”) melalui email yang berisi bahwa Termohon II tidak bertanggungjawab atas kasus Bencana Alam dan memberikan 2 (dua) pilihan yang *win-win solution* untuk kelangsungan bisnis *resort* ini yaitu pilihan pertama Pemohon I dan Pemohon II untuk membayar biaya pembangunan sejumlah Rp 637.529.109 (enam ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus Sembilan Rupiah) dan jika tidak bersedia maka Pemohon I akan kehilangan segala investasi yang telah dikeluarkan, dikurangi ROI yang belum dibayarkan sebesar Rp 69.120.000,- (enam puluh sembilan juta seratus dua puluh ribu Rupiah).

Pilihan kedua, Pemohon I dan Pemohon II membiayai pembangunan kembali namun apabila tidak mempunyai dana sebesar Rp. 637.529.109 (enam ratus tiga puluh juta lima ratus dua puluh sembilan ribu seratus sembilan Rupiah) maka Termohon I dapat memberikan pinjaman dengan bunga pertahun 9.5% (sembilan koma lima persen) dan pengembalian pinjaman tersebut didapatkan dari hasil pendapatan pengelolaan unit kondotel milik Pemohon I dan Pemohon II sampai Termohon I menemukan *Break Even* (Balik Modal).

Diketahui sejak awal dalam perjanjian yang telah dibuat dan disepakati terhadap Unit Kondotel tidak pernah diletakkan dalam jaminan asuransi dalam bentuk apapun baik oleh Para Pemohon maupun Termohon I. Mengingat secara geografis, Indonesia terletak di wilayah yang rawan terjadi bencana, seperti halnya gempa bumi, gunung berapi, banjir, tanah longsor, dan lain sebagainya. Apabila bencana tersebut menimpa tempat hunian, maka pemilik harus mengeluarkan biaya yang tidak sedikit untuk memperbaikinya. Adapun manfaat asuransi akan memberikan proteksi dan menjadi solusi untuk mengantisipasi suatu keadaan yang tidak terduga sehingga dapat memperoleh ganti rugi secara finansial yang besarnya disesuaikan dengan nilai polis yang berlaku.

Unit Kondotel yang tidak diasuransikan tentunya menjadi resiko hukum untuk membangunnya kembali. Terlebih Para Termohon tidak lalai dalam menyampaikan adanya *force majeure* kepada Para Pemohon, sehingga segala kerugian yang diderita menjadi tanggungjawab dari masing-masing pihak.

Dengan telah memenuhi klasifikasi sebagai **peristiwa yang tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi (pihak debitor) dan tidak ada itikad buruk dari Para Termohon** berdasarkan Pasal 1244 KUHPerdata maupun ketentuan PPJB yang disepakati dan mengikat bagi para pihak.

Berdasarkan analisis di atas, maka dapat disimpulkan bahwa keadaan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian antara para pihak berupa bencana alam yang mana telah **telah memenuhi klasifikasi sebagai *force majeure* sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1244 KUHPerdara maupun ketentuan PPJB**, sehingga kerugian yang diderita oleh para pihak menjadi tanggungjawab masing-masing dan Para Pemohon tidak dapat meminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi kepada Para Termohon.

Kerusakan Unit Kondotel milik Para Pemohon bukan merupakan kewajiban hukum dari pihak Termohon II untuk mengembalikan dana pembelian Unit Kondotel sebesar Rp. 864.000.000,00 (delapan ratus enam puluh empat juta Rupiah) atas nama Para Pemohon, karena Termohon II merupakan suatu perusahaan manajemen Kondotel yang hanya melaksanakan pekerjaan berdasarkan Perjanjian Pengelolaan dengan itikad baik. Itikad baik yang dilakukan dengan kepatutan dan keadilan yang penting untuk mengetahui apakah telah dilakukan upaya untuk mencegah timbul kerugian yang lebih banyak akibat terhadap kelangsungan operasional Unit Kondotel. Kerusakan tersebut diakibatkan oleh keadaan memaksa sehingga juga bukan merupakan tanggungjawab dari Termohon I kepada Para Pemohon karena bencana alam merupakan suatu alokasi risiko hukum yang seharusnya dapat dihindari apabila dilakukan jaminan asuransi sebagai upaya antisipasi apabila terjadi hal yang terduga yang mana akan menimbulkan adanya akibat tuntutan hukum dan/atau kelemahan aspek yuridis terkait perikatan atau kerjasama.

Risiko muncul karena adanya kondisi ketidakpastian yang tidak dapat diukur dan menyebabkan adanya kerugian

B. Dasar pertimbangan Hakim yang Digunakan oleh Hakim Dalam Memutus Perkara *Force Majeure* untuk Mencegah Terjadinya Permohonan Pailit Secara *Premature*

Pengambilan keputusan sangat diperlukan oleh hakim atau perkara yang diperiksa dan diadilinya, hakim harus dapat mengolah dan memproses data-data yang diperoleh selama proses persidangan, baik dari bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan maupun sumpah yang terungkap dalam persidangan, sehingga keputusan yang akan dijatuhkan dapat didasari oleh rasa tanggung jawab, keadilan, kebijaksanaan, profesionalisme, dan bersifat obyektif.¹⁷⁷

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman menyebutkan bahwa memutus perkara yang terpenting adalah kesimpulan hukum atas fakta yang terungkap di persidangan, untuk itu hakim harus mengadili nilai-nilai, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup di dalam masyarakat. Sumber hukum yang diterapkan hakim dapat berupa peraturan perundang-undangan berikut

¹⁷⁷ Hasanudin, Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Perkara Perdata dengan menggunakan Terjemahan Burgerlijk Wetboek, diakses dari <https://pn-tilamuta.go.id/2016/07/12/pertimbangan-hukum-hakim-dalam-putusan-perkara-perdata-dengan-menggunakan-terjemahan-burgerlijk-wetboek/>, pada tanggal 05 April 2023, pukul 12.41

peraturan pelaksanaannya, hukum tidak tertulis, putusan desa, yurisprudensi, ilmu pengetahuan maupun doktrin/ajaran para ahli.¹⁷⁸

Pengajuan permohonan pernyataan pailit yang ditunjukkan kepada ketua pengadilan niaga pada pengadilan negeri di daerah hukum tempat kediaman debitor oleh debitor yang bersangkutan, kreditor, serta pihak lain yang berkepentingan. Pengajuan permohonan pernyataan pailit harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur didalam pasal 2 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2007 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“UUK-PKPU”) yaitu debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Permohonan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta yang terbukti secara sederhana bahwa pernyataan untuk dinyatakan pailit telah terpenuhi. Putusan pailit akan menimbulkan akibat hukum yang berat bagi debitor, walaupun debitor dapat mengajukan upaya hukum dan kemungkinan putusan pailit tersebut dibatalkan.

Penulis akan fokus membahas dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutus *Force Majeure* Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sebagai Upaya Preventif Permohonan Pailit Secara *Premature* (Studi Kasus Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby)

¹⁷⁸ R. Ssoeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Bandung, Mandar Maju, hal 146.

Sebelum membahas mengenai dasar pertimbangan hukum hakim, penulis bermaksud menjelaskan terlebih dahulu para pihak:

1. Faisal (sebagai **Pemohon I**);
2. Andy (sebagai **Pemohon II**);
3. PT Anema Villas & Hotels (sebagai **Termohon I**)
4. PT Anema Management (sebagai **Termohon II**)

a. Duduk Perkara

Awal mulanya Pemohon I melakukan pemesanan 1 (satu) unit kondotel kepada Termohon I dengan nominal sebesar Rp 864.000.000,- (delapan ratus enam puluh empat juta Rupiah) seluas 37 (tiga puluh tujuh) m² berupa unit *Suite Balcony Partial Ocean Jacuzzi* (“**Unit Kondotel I**”) melalui Form Konfirmasi Pemesanan Unit Anemalou Villa & Condotel Nomor Form: 0301 tertanggal 15 Desember 2014 (“**Form Pemesanan Unit Kondotel I**”) kepada Termohon I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor AVH.PPJB/02/2016 tertanggal 04 Februari 2016 (“**PPJB I**”). Unit Kondotel I tersebut terletak di Pantai Sire Lombok, Desa Sigar Penjalin, Kec. Tanjung, Kab. Lombok Utara, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Dalam rangka pengelolaan Unit Kondotel, Pemohon I dan Termohon II telah membuat dan menyepakati Perjanjian Pengelolaan dan Pengoperasian Kondotel tertanggal 04 Februari 2016. (“**Perjanjian Pengelolaan I**”).

Disamping itu, Pemohon II juga telah melakukan pemesanan 1 (satu) unit kondotel kepada Termohon I dengan harga Rp 864.000.000,- (delapan ratus enam puluh empat juta Rupiah) seluas 37 (tiga puluh tujuh) m² (“**Unit Kondotel II**”) melalui Form Konfirmasi Pemesanan Unit Anemalou Villa & Condotel Nomor Form: 0302 tertanggal 22 Januari 2015 (“**Form Pemesanan Unit Kondotel II**”) kepada Termohon I berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor AVH.PPJB/02/2016 tertanggal 04 Februari 2016 (“**PPJB II**”). Unit Kondotel II terletak di Pantai Sire Lombok, Desa Sigar Penjalin, Kec. Tanjung, Kab. Lombok Utara, Provinsi Nusa Tenggara Barat. Dalam rangka pengelolaan Unit Kondotel, Pemohon II dan Termohon II telah membuat dan menyepakati Perjanjian Pengelolaan dan Pengoperasian Kondotel. (“**Perjanjian Pengelolaan II**”).

Dalam pelaksanaan perjanjian, Pemohon I dan Pemohon II telah menyelesaikan kewajiban pembayaran atas pembelian Unit Kondotel I kepada Termohon I sesuai nilai yang telah disepakati dan dilunasi secara bertahap, sehingga Termohon I memiliki kewajiban melakukan pendirian dan serah terima Unit Kondotel kepada Pemohon I dan Pemohon II selambat-lambatnya pada akhir Bulan Juni 2018 sesuai dengan Pasal 6 dan Pasal 9 PPJB I mengenai penandatanganan Akta Jual Beli (“**AJB**”) dan Berita Acara Serah Terima (“**BAST**”).

Faktanya penandatanganan AJB dan BAST telah melampaui batas waktu kurang lebih selama 3 (tiga) tahun dari jatuh tempo pendirian dan masa

pengelolaan Unit Kondotel, Termohon I tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk mendirikan dan melakukan serah terima Unit Kondotel milik Pemohon I dan Pemohon II, kemudian Termohon II tidak memberikan jaminan penghasilan atas pengelolaan Unit Kondotel milik Pemohon I dan Pemohon II sebagaimana diatur dalam PPJB dan Perjanjian Pengelolaan, disebabkan adanya *Force Majeure* berupa gempa bumi berkekuatan 7,0 SR dengan titik pusat di Lelongken, Lombok Mataram, Indonesia, pada lokasi 8.332° selatan dan 116.489° timur dengan kedalaman 7,5 Km, pada tanggal 05 Agustus 2018 sekitar pukul 05.47 pagi WIB (“**Bencana Alam**”) dan dibuktikan dengan bukti foto-foto kerusakan bangunan yang ada dan *Press Release* Badan Meteorologi Klimatologi dan Geofisika.

Pemohon II melalui Kuasa Hukumnya telah mengirimkan Somasi Pertama dan Terakhir kepada Termohon I dan Termohon II berdasarkan Surat Nomor: 006/MLF/II/2022 tertanggal 10 Februari 2022 yang telah diterima oleh Termohon I dan Termohon II sesuai tanda terima tertanggal 12 Februari 2022, yang pada pokoknya meminta Termohon I dan Termohon II untuk mengembalikan dana Pembelian Unit Kondotel II milik Pemohon II sebesar Rp 864.000.000,- (delapan ratus enam puluh empat juta rupiah) dan ganti kerugian atas pengelolaan unit Kondotel II milik Pemohon II sebesar Rp 69.120.000,- (enam puluh sembilan juta seratus dua puluh ribu rupiah) dengan total pengembalian dana milik Pemohon II sebesar Rp 933.120.000,- (sembilan ratus tiga puluh tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak somasi ini diterima (“**Somasi**”).

Dalam gugatan Para Pemohon telah mengajukan petitum dengan rincian sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan permohonan Pemohon PKPU untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Termohon PKPU I dan Termohon PKPU II dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (“**PKPUS**”) dengan segala akibat hukumnya;
- 3) Menunjuk dan mengangkat Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Hakim Pengawas;
- 4) Menunjuk dan mengangkat Tim Pengurus dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“**Kurator**”) apabila Termohon PKPU I dan Termohon PKPU II jatuh dalam keadaan Pailit,
- 5) Menghukum Termohon PKPU I dan Termohon PKPU II untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

b. Pertimbangan Hakim Pengadilan Niaga Surabaya

Maksud dan tujuan permohonan Para Pemohon Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (“**PKPU**”) yaitu terdapat utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih kepada Para Termohon PKPU, dimana bukti-bukti yang diajukan di persidangan menjadi pertimbangan Majelis Hakim, apakah permohonan PKPU yang diajukan Para Pemohon terhadap Para Termohon beralasan hukum untuk dikabulkan atau tidak.

Permohonan PKPU yang telah ditandatangani oleh Para Pemohon dan Advokat harus diajukan kepada Pengadilan, yang mana permohonan hanya dapat dikabulkan apabila memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (2) jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang¹⁷⁹ (“UUK-PKU”) yaitu Debitor memiliki lebih dari satu Kreditor; Debitor tidak dapat atau memperkirakan tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pemohon berupa Konfirmasi Pemesanan Unit Anemalou Villa & Condotel; Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: AVH.PPJB/02/2016 antara PT Anema Villas And Hotels dengan Annisa/Faisal pada tanggal 04 Februari 2016; Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: AVH.PPJB/02/2016 antara PT Anema Villas And Hotels dan Tan Say Tju. Beberapa hal tersebut membuktikan bahwa **telah adanya hubungan hukum antara Para Pemohon PKPU dengan Para Termohon PKPU.**

Berdasarkan Pasal 222 ayat (1) dan (3) UUKPKPU jo Pasal 8 ayat (4) UUKPKPU yang berbunyi bahwa:

Pasal 222 ayat (1) dan (3) UUKPKPU :

“(1) Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diajukan oleh Debitor yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor atau oleh Kreditor

¹⁷⁹ Pasal 222 ayat (2) jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

(2) ...

(3) Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitur tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitur diberi penundaan kewajiban pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitur mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran Sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya.”

Pasal 8 ayat (4) UUKPKPU:

“Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi”;

Dalam penjelasan sebagaimana diatas secara tegas diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UUKPKPU, yaitu adanya fakta bahwa terdapat dua atau lebih kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar. Sedangkan berdasarkan Surat Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI nomor: 109/KMA/SK/IV/2020:

“Pertimbangan hukum mengabulkan permohonan PKPU meliputi:

- a. Terdapat suatu keadaan yang dapat dibuktikan secara sederhana tentang:
 1. Debitur mempunyai 2 (dua) atau lebih Kreditor;
 2. Tidak membayar lunas 1 (satu) utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih;
 3. Utang diakui;
 4. Adanya utang dapat dibuktikan oleh Pemohon“

Berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemohon PKPU I yaitu dengan rincian sebagai berikut:

1. Form Konfirmasi Pemesanan Unit Anemalou Villa & Condotel No. Form: 0301 tertanggal 15 Desember 2014;

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: AVH.PPJB/02/2016 tertanggal 04 Februari 2016; Perjanjian Pengelolaan Kondotel tertanggal 4 Februari 2016;
3. Pelunasan pembayaran atas pembelian Unit Kondotel I milik Pemohon PKPU I;
4. Pembayaran *Down Payment* (DP) sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tertanggal 15 Desember 2014;
5. Putusan Pengadilan Negeri Mataram dalam Perkara Nomor: 78/Pdt.G/2020/PN Mtr tertanggal 28 September 2020;
6. Surat MINORITY LAW FIRM Nomor: 005/MLF/II/2022 tertanggal 10 Februari 2022;
7. Tanda Terima Somasi tertanggal 12 Februari 2022.

Hal tersebut membuktikan bahwa **Pemohon PKPU I merupakan kreditor dalam hubungan hukum dengan Para Termohon PKPU.**

Berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemohon PKPU I yaitu dengan rincian sebagai berikut :

1. Form Konfirmasi Pemesanan Unit Anemalou Villa & Condotel No. Form: 0302 tertanggal 22 Januari 2015;
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: AVH.PPJB/02/2016 tertanggal 04 Februari 2016;
3. Perjanjian Pengelolaan Kondotel;

4. Pelunasan pembayaran atas pembelian Unit Kondotel II milik Pemohon PKPU II;
5. Pembayaran DP 30% sebesar Rp 239.200.000,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta dua ratus ribu rupiah) tertanggal 05 Februari 2015;
6. Putusan Pengadilan Negeri Mataram dalam Perkara Nomor: 64/Pdt.G/2020/PN Mtr tertanggal 28 September 2020;
7. Surat MINORITY LAW FIRM Nomor: 006/MLF/II/2022 tertanggal 10 Februari 2022;
8. Tanda Terima Somasi tertanggal 12 Februari 2022.

Hal tersebut membuktikan bahwa **Pemohon PKPU II merupakan kreditor dalam hubungan hukum dengan Para Termohon PKPU.**

Dengan demikian dapat dibuktikan bahwa **terdapat fakta adanya dua atau lebih kreditor.**

Berdasarkan Pasal 1 angka 6 UUK-PKU yang menerangkan bahwa definisi utang yaitu:

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.”

Faktanya Para Pemohon PKPU telah membayar lunas 1 (satu) Unit Kondotel I dan 1 (satu) Unit Kondotel II kepada Termohon PKPU I, berdasarkan pasal Pasal 5 dan Pasal 6 dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Nomor: AVH.PPJB/02/2016 tertanggal 04 Februari 2016, sehingga Termohon PKPU I memiliki kewajiban untuk melakukan pendirian dan serah terima Unit Kondotel kepada Para Pemohon PKPU selambat-lambatnya jatuh waktu pada akhir Juni 2018.

Berdasarkan Pasal 43 ayat (1) dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ¹⁸⁰ (“**UU Rusun**”) yang berbunyi bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris, dan apabila telah dilakukan pembangunan rumah susun selesai, maka dapat dilakukan melalui akta jual beli dan diterbitkan Sertifikat Laik Fungsi dan SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“**PP Pendaftaran Tanah**”).¹⁸¹ Pembuatan akta tersebut dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

¹⁸⁰ Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹⁸¹ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Senyatanya tidak pernah ada kesingkronan waktu antara para pihak baik Para Pemohon maupun Para Termohon untuk menghadap notaris guna mendapat penjelasan mengenai masalah terkait AJB proyek Anemalou Villa & Condotel, dimana di Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara tidak tersedia *strata title* yaitu hak milik atas satuan rumah susun (Sarusun), tidak termasuk ruang publiknya karena hak kepemilikan bersama atas sebuah kompleks bangunan. Ketidaktersediaan tersebut berimplikasi pada tertundanya proses pengurusan penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Notaris.

Penyerahan pertama kali sarusun oleh pelaku pembangunan dilakukan dengan menyerahkan kunci setelah sertifikat laik fungsi diterbitkan sebagaimana tertuang dalam Pasal 84 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun¹⁸² (“**PP Rusun**”), kemudian dokumen dalam penyerahan sarusun pertama kali, dengan rincian sebagai berikut:

1. Berita Acara Serah Terima Kunci;
2. AJB; dan
3. SHMSRS atau Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Sarusun.

¹⁸² Pasal 84 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Tertundanya penandatanganan BAST dan AJB oleh para pihak akan mengakibatkan tertundanya terbitnya sertifikat laik fungsi sehingga belum dapat dilakukan penyerahan kunci Unit Kondotel milik Para Pemohon PKPU.

Pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, dimana ruang lingkupnya meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pelaksana pengelolaan berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan yang dibebankan kepada pemilik dan penghuni secara proporsional. Dalam kasus ini, **Para Pemohon menunjuk Termohon II untuk mengelola Unit Kondotel dan terdapat *feedback* pemberian *Return Of Investments* oleh Termohon II sebagaimana dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel yang telah disepakati.**

Dengan demikian membuktikan bahwa terdapat **Utang Termohon PKPU I terhadap Para Pemohon PKPU.**

Dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel antara Para Pemohon dan Para Termohon telah disepakati dan dituangkan dalam pasal 1 huruf (d) mengenai definisi klausula *Force Majeure* (keadaan memaksa) yaitu:

“Keadaan-keadaan yang terjadi di luar kekuasaan dan kemampuan para pihak untuk mencegahnya yang mengakibatkan terhentinya atau tertundanya pelaksanaan Perjanjian ini serta tidak dapat dituntut kepada salah satu pihak atau para pihak termasuk atau tidak terbatas pada bencana alam (seperti gempa bumi, banjir dan angin topan), wabah penyakit, perang, huru-hara,

pemberontakan, kebakaran, sabotase, pengeboman, aksi terorisme, pemogokan masa, peraturan atau kebijakan pemerintah yang baru.”

Kerusakan bangunan milik Para Pemohon PKPU yang diakibatkan oleh bencana alam dalam hal ini gempa bumi dengan kekuatan 7,0 *skala rictor* yang berpotensi tsunami pada tanggal 5 Agustus 2018 di Lombok, Nusa Tenggara Barat dapat dibuktikan dengan foto kerusakan unit Para Termohon PKPU dan Surat BMKG *Press Release* BMKG (Badan Meteorologi Klimatologi dan Geofisika). Kerusakan tersebut merupakan resiko hukum atas gempa bumi (*force majeure*) yang telah disepakati dalam Perjanjian Pengelolaan Kondotel.

Keberadaan utang tersebut harus dibuktikan oleh Para Pemohon, apabila utang tersebut belum dapat dibuktikan namun sudah dijadikan sebagai obyek utang dalam permohonan pailit, maka permohonan tersebut dianggap masih *premature*.¹⁸³ Dengan demikian kehancuran gempa bumi yang mengakibatkan terhalangnya pelaksanaan prestasi baik oleh Termohon PKPU I berupa serah terima Unit Kondotel maupun Termohon PKPU II berupa pemberian *Return Of Investments*. **Kerugian atas tidak terlaksananya prestasi tidak dapat dibebankan kepada Para Termohon PKPU, mengingat tidak dapat dituntut kepada salah satu pihak atau para pihak.**

Berdasarkan Putusan Hakim Pengadilan Niaga Surabaya tersebut dan beberapa pertimbangannya, peneliti menganalisis bahwa dasar pertimbangan

¹⁸³ Farlina Dwi Fitasari, *Keabsahan Permohonan Pailit Yang Diajukan Oleh Buruh Tanpa Putusan Pengadilan Hubungan Industrial*. Jurnal Jurist-Diction Vol. 3 (3) 2020. hal. 976

hukum yang digunakan oleh Hakim dalam memutus perkara tersebut dalam artian menolak permohonan PKPU Para Pemohon karena tidak dapat dibuktikan dengan permohonan secara sederhana sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) UUKPKPU. Mengingat terdapat keadaan memaksa (*force majeure*) yang mana telah disepakati oleh para pihak sehingga tidak beralasan hukum karena eksistensi utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 ayat (1) UUKPKPU menjadi **hapus dan tanggungjawab masing-masing para pihak**. Oleh karena dalam putusannya Majelis Hakim menolak permohonan PKPU Para Pemohon PKPU dan menghukum Para Pemohon PKPU untuk membayar biaya perkara sejumlah.

Dalam kasus ini, Unit Kondotel yang dimaksud telah menjadi tanggungan Para Pemohon sejak ditandatanganinya PPJB dan Perjanjian Pengelolaan dengan Para Termohon, **terlebih tidak ada unsur kelalaian dalam berprestasi sehingga tidak dapat meminta pertanggungjawaban ke Para Termohon**.

Setelah penjabaran kasus diatas dan pembahasan dengan berbagai pertimbangan yang telah disebutkan diatas, peneliti setuju dan sudah tepat dasar pertimbangan hukum yang digunakan oleh Hakim Pengadilan Niaga Surabaya dalam memutus perkara Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby. Dengan menggunakan dasar hukum *force majeure* yang merupakan resiko hukum atas kehancuran akibat gempa bumi dan dapat dibuktikan

sebagaimana tercantum dalam Pasal 1244 KUHPer, sehingga **fakta atau keadaan yang sederhana tidak dapat dibuktikan.**

Dengan demikian **Para Pemohon telah beritikad buruk mengajukan permohonan pailit secara *premature*** tanpa melalui proses musyawarah baik melalui surat maupun secara langsung sebelumnya. Dapat dikatakan, Pemohon menghindari musyawarah dengan langsung mengajukan Permohonan kepada Termohon. Permohonan secara premature maka sama halnya tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukannya, mengingat Para Termohon mengalami *force majeure* sehingga menghalangi untuk dilaksanakan prestasi kepada Para Pemohon, yang mana kewajiban Para Termohon serta merta hapus dan tidak dapat diminta pertanggungjawaban mengenai ganti rugi.

Dalam menindaklanjuti suatu perkara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht*) dari Pengadilan Negeri (Putusan Nomor: 64/Pdt.G/2020/PN Mtr) dan bermaksud melanjutkannya di Pengadilan Niaga, maka harus menyelesaikan dan melaksanakan hasil putusan hakim tersebut terlebih dahulu sebelum mendaftarkan permohonan ke Pengadilan Niaga. Dengan demikian permohonan pailit yang *premature* dapat terjadi apabila permohonan pailit tersebut berdasarkan suatu putusan yang telah memiliki

kekuatan hukum tetap tetapi tidak terlaksana sehingga dianggap tidak memiliki kelayakan untuk diajukan sebagai permohonan.¹⁸⁴

Dalam perspektif Hukum Islam mengenai keadaan memaksa yang didasarkan pada hukum Islam mengenai bencana atau *al afāt al samāwiyyah*.¹⁸⁵ Gambaran bencana (*al afāt al samāwiyyah*) yang mengakibatkan musnahnya objek jual beli ketika penutupan akad telah terjadi, namun objek jual beli tersebut belum diserahkan kepada pembeli. Ahli hukum mazhab Hanafi,¹⁸⁶ Maliki,¹⁸⁷ Syafi'i,¹⁸⁸ dan Hanbali¹⁸⁹ sepakat bahwa objek jual beli yang musnah akibat terjadinya bencana (*al afāt al samāwiyyah*) setelah penutupan akad terjadi namun objek jual beli tersebut belum diserahkan kepada pembeli mengakibatkan akad jual beli menjadi batal, sehingga kewajiban para pihak di dalam akad jual beli tersebut menjadi mustahil dilaksanakan. Pembeli yang telah menyerahkan harga atas objek jual beli tersebut, maka penjual harus mengembalikan harga tersebut kepada pembeli. Pembeli tidak berkewajiban lagi membayar harga atas objek jual beli yang telah musnah akibat bencana (*al afāt al samāwiyyah*) tersebut walaupun telah terjadi penutupan akad sebelumnya. Dengan demikian

¹⁸⁴ *Ibid.*

¹⁸⁵ Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah; Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007 hal. 337.

¹⁸⁶ 'Ala al Din al Kasani. *Badā'i' al al Shanā'i' fī Tartīb al Syarā'i'*, Juz. V, Dar al Kutub al 'Arbi, Beirut, 1982 hal. 223

¹⁸⁷ Jalal al Din 'Abd Allah bin Najm bin Syas. *'Iqd al Jawāhir al Tsamīnah fī Madzhab 'Ālim al Madīnah*, Juz. II, Dar al Gharb al Islami, Jeddah, 1995 hal 505.

¹⁸⁸ Abu Hamid Muhammad bin Muhammad bin Muhammad al Ghazali. *Al Wasīth fī al Madzhab*, Juz. III, Dar al Salam, Kairo 1417 hal. 143..

¹⁸⁹ 'Abd al Rahman bin 'Abd Allah al Ba'li. *Kasyf al Mukhdarāt wa al Riyādh al Muzharāt li Syarh Akhshar al Mukhtasharāt*, Juz. I, Dar al Basya'ir al Islamiyyah, Beirut: 2002 hal. 390.

terdapat akibat hukum yang sama antara ajaran mengenai bencana (*al afāt al samāwiyyah*) dalam hukum Islam dan *force majeure* dalam hukum kontrak, khususnya keadaan memaksa yang absolut, namun kesamaan tersebut tidak berarti keduanya dapat dipersamakan secara menyeluruh karena seluruh mazhab hukum Islam klasik, baik mazhab Hanafi,¹⁹⁰ Maliki,¹⁹¹ Syafi'i¹⁹² dan Hanbali¹⁹³ membatasi adanya ajaran mengenai bencana (*al afāt al samāwiyyah*) hanya peristiwa yang tidak diakibatkan oleh perbuatan manusia seperti bencana alam.

Disamping itu ajaran keadaan memaksa di dalam hukum kontrak mencakup lebih luas jika dibandingkan dengan ajaran tentang bencana (*al afāt al samāwiyyah*) menurut hukum Islam. Dalam hukum kontrak tidak hanya meliputi peristiwa yang tidak diakibatkan oleh perbuatan manusia saja seperti bencana alam, namun juga meliputi peristiwa yang merupakan akibat dari perbuatan manusia seperti kebijakan pemerintah, perang, pemogokan, sabotase, dan kerusuhan

Peristiwa-peristiwa yang digolongkan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*) di dalam hukum kontrak yang tidak terjangkau dalam ajaran tentang bencana (*al afāt al samāwiyyah*), namun para ahli hukum Islam mengakui

¹⁹⁰ 'Abd al Rahman bin Muhammad bin Sulaiman al Kalyubuli. *Majma' al Anhar fi Syarh Multaqa al Abhar*, Juz. IV, Dar al Kutub al 'Ilmiyyah, Beirut: 1998 hal. 112.

¹⁹¹ Syihab al Din Ahmad bin Idris al Qarafi. *Al Dzakhīrah*, Juz. V, Beirut, 1994, hal. 212

¹⁹² al Nawawi. *Raudhah al Thālibīn wa 'Umdah al Muftīn*, Juz. III, al Maktab al Islami, Beirut: 1405 H, hal. 562.

¹⁹³ Abu Ishaq Burhan al Din Ibrahim bin Muhammad bin 'Abd Allah bin Muhammad ibn Muflih. *Al Mubdi' Syarh al Muqni'*, Juz. IV, Dar 'Alam al Kutub, al Riyadh: 2003, hal. 62.

bahwa sebagian memiliki kemiripan dengan ajaran tentang *force majeure* tersebut.¹⁹⁴ Kemiripan yang dimaksud tersebut terletak pada kesamaan akibat hukum yang disebabkan oleh suatu peristiwa keadaan memaksa ataupun bencana (*al afāt al samāwiyyah*) yang dapat membebaskan debitor dari kewajibannya sekalipun peristiwa-peristiwa yang tergolong keadaan memaksa (*force majeure*) dan bencana (*al afāt al samāwiyyah*) tidak selalu identik sama. Terdapat potensi pembebasan tanggung jawab risiko (*dhamān*) oleh kreditor, yang mana risiko ketika terjadi peristiwa keadaan memaksa (*force majeure*).

Dalam kasus dalam topik penulisan, jika dihubungkan ke dalam Hukum Islam maka **telah memenuhi syarat sebagai keadaan memaksa mengenai bencana atau *al afāt al samāwiyyah***¹⁹⁵ yang mana keadaan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian antara para pihak berupa gempa bumi telah mengakibatkan musnahnya objek jual beli Unit Kondotel saat akad telah terjadi. PPJB antara Para Pemohon dan Termohon tetap *exist*, walau nyatanya bencana gempa bumi telah mengakibatkan hancurnya Unit Kondotel tersebut namun dalam Pasal 12 mengenai klausula *force majeure* berbunyi bahwa segala kerugian yang disebabkan oleh keadaan kahar (*force majeure*), mengakibatkan pihak yang satu tidak akan menuntut pihak yang lain dan Para

¹⁹⁴ Peter J. Mazzacano. "Force Majeure, Impossibility, Frustration, and the Like; Excuses for Non-Performance; the Historical Origins and Development of an Autonomous Commercial Norm in the CISG". *Nordic Journal of Commercial Law*. Issue. 2 (2011) hal. 42

¹⁹⁵ Syamsul Anwar. *Op.Cit.* hlm. 337.

Pihak sepakat untuk melakukan musyawarah mufakat guna menindaklanjuti perjanjian ini.

Berdasarkan penjelasan diatas, keadaan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian antara para pihak berupa bencana alam dalam hal ini gempa bumi telah memenuhi syarat keabsahan agar termasuk kategori *al afāt al samāwiyyah* (bencana) atau *force majeure absolut*, merupakan hal yang sertamerta membebaskan Para Termohon dari kewajibannya dan tanggung jawab risiko sehingga kerugian yang diderita oleh para pihak menjadi tanggungjawab masing-masing dan Para Pemohon tidak dapat meminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi kepada Para Termohon.

Peristiwa yang terjadi dalam perkara yang dibahas dalam penulisan ini memberikan ruang dan celah bagi debitor untuk melakukan upaya hukum yaitu penangkisan atas kejadian yang tidak terduga, bukan merupakan kelalaian oleh debitor dan tidak ada itikad buruk. Mengingat bahwa wanprestasi yang terjadi pasti akan menimbulkan kerugian bagi para pihak, namun dalam hal ini kecermatan dan kejelian dalam melihat sudut pandang para pihak agar tercipta keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum sebagaimana sebagai cita-cita hukum yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 maupun Perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Adanya penulisan klausa *force majeure* dalam Perjanjian sangat membantu agar dalam pelaksanaannya dapat meminimalisir konflik maupun perbedaan pendapat atau multitafsir, terlebih

secara praktek di lapangan ada kemungkinan terjadi hal-hal yang tidak terduga. Dalam hal ini perkara ini dapat lebih mudah dikerucutkan analisisnya bahwa penyusunan pra kontrak, pelaksanaan kontrak, pasca kontrak perlu dipersiapkan secara runtut dan kritis sebagai upaya preventif karena sejatinya dalam bisnis apabila semakin kecil konflik akan mempercepat proses bisnis dalam hal ini meminimalisir biaya-biaya dan *wasting time* atas *dispute* yang terjadi.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peristiwa bencana alam (*force majeure*) yang terjadi dalam perkara ini yaitu gempa bumi yang menyebabkan tidak tercapainya maksud dan tujuan perjanjian, peristiwa tersebut tidak terduga, tidak ada kesalahan, tidak dapat dipertanggungjawabkan, tidak adanya itikad buruk dari seorang debitor sesuai dengan Pasal 1244 KUHPer. Akibat hukum atas peristiwa tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak namun mengingat sifat *force majeure objektif, permanen*, dan lengkap sehingga tanggungjawab masing-masing dan Para Pemohon PKPU tidak dapat meminta pertanggungjawaban berupa ganti rugi kepada Para Termohon PKPU.
2. Pembuktian perkara ini mengenai fakta atau keadaan tidak sederhana mengingat eksistensi utang Para Termohon PKPU yang merupakan prestasi/kewajiban yang tidak dapat dilaksanakan karena adanya halangan (keadaan memaksa/*force majeure*) yang mana berdasarkan fakta-fakta yang ada dalam persidangan telah memenuhi syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 1244 KUHPer dan telah disepakati klausa *force majeure* dalam Perjanjian mengenai kesepakatan untuk mengidentifikasi peristiwa yang terjadi. Penulis sepakat dengan putusan Majelis Hakim untuk menolak Permohonan Kepailitan dengan dasar pertimbangan yang telah disebutkan di atas.

B. Saran

1. Perlunya ada ketentuan dan kedudukan *force majeure* di Indonesia dalam pengaturan yang jelas dan komprehensif mengenai *force majeure*, karena Indonesia masih menggunakan ketentuan warisan dari Belanda yang kemungkinan sudah tidak lagi relevan dengan keadaan ekonomi Indonesia saat ini. Padahal ketentuan ini dibutuhkan dan berpengaruh terhadap iklim usaha dan pembangunan ekonomi di Indonesia.
2. Pengaturan yang telah tertata dan terbaru akan mempermudah praktisi dalam melakukan *legal drafting* maupun aparat penegak hukum memiliki *legal standing* untuk menilai suatu peristiwa dapat dikategorikan sebagai *force majeure*, sehingga proses penyelesaian sengketa akan lebih cepat, praktis, akurat.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

R.Subekti dan R.Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*,
Jakarta:Pradnya Paramita, 1985

R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT Arga Printing, 2007.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1994 tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban
Pembayaran Utang

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 tentang Pengadaan Barang dan Jasa,

Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah

Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam
Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (“**Covid-19**”) sebagai Bencana Nasional.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan
Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman
Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Herziene Inlandsch Reglement

Putusan

Putusan Nomor 24/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga Sby

Rachmat S.S. Soemadipradja: Dalam: Putusan MA RI Reg. No. 15 K/Sip/1957; No. 24 K/Sip/1958; No. 558 K/Sip/1971; No. 409 K/Sip/1983; No. 3389 K/Sip/1984; No. 409 K/Sip/1983; 21/Pailit/2004/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Buku, Jurnal, Artikel

Abd al Rahman bin ‘Abd Allah al Ba’li. *Kasyf al Mukhdarāt wa al Riyādh al Muzharāt li Syarh Akhshar al Mukhtasharātm*, Juz. I, Dar al Basya’ir al Islamiyyah, Beirut: 2002.

Abd al Rahman bin Muhammad bin Sulaiman al Kalyubuli. *Majma’ al Anhar fī Syarh Multaqa al Abhar*, Juz. IV, Dar al Kutub al ‘Ilmiyyah,. Beirut: 1998.

Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Jakarta: Amzah, 2010

Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2010

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1982.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Cet. II, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1990.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Alumni, 1993.

Abdulkadir Muhammad. *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Abu Hamid Muhammad bin Muhammad bin Muhammad al Ghazali. *Al Wasīth fī al Madzhab*, Juz. III, Dar al Salam, Kairo 1417.

Abu Ishaq Burhan al Din Ibrahim bin Muhammad bin ‘Abd Allah bin Muhammad ibn Muflih. *Al Mubdi’ Syarh al Muqni’*, Juz. IV, Dar ‘Alam al Kutub, al Riyadh: 2003.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.

Ala al Din al Kasani. *Badā’i’ al al Shanā’i’ fī Tartīb al Syarā’i’*, Juz. V, Dar al Kutub al ‘Arbi, Beirut, 1982

Al Nawawi. *Raudhah al Thālibīn wa ‘Umdah al Muftīn*, Juz. III, al Maktab al Islami, Beirut: 1405 H,

A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty, 2010.

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Cet 5, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.

- Bayu Seto Hardjowahono (Ketua Tim), Naskah Akademik Rancangan Undang Undang Hukum Kontrak, Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Ham RI, 2013.
- Budiman N.P.D.Sinaga, 2005, Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta:Sinar Grafika, 1994.
- Elly Erawati, Herlien Budiono, Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian, Jakarta:Nasional Legal Reform Program-Gramedia, 2010.
- Faisal Santiago, *Pengantar Hukum Bisnis*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2012.
- Hajar M, Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh, Pekanbaru: UIN Suska Riau, 2015
- H. Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, Jakarta: Prenamedia Group, 2018.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Hasanudin, Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Perkara Perdata dengan menggunakan Terjemahan Burgerlijk Wetboek, diakses dari <https://pn-tilamuta.go.id/2016/07/12/pertimbangan-hukum-hakim-dalam-putusan-perkara-perdata-dengan-menggunakan-terjemahan-burgerlijkwetboek/>, pada tanggal 05 April 2023, pukul 12.41
- Hasna Farida Brilianto, Devi Siti Hamzah Marpaung. *Exceptio Non Adimpleti Contractus pada Kasus Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli*. Jurnal Widya Yuridika Vol. 05 No 2 Desember 2022.

- Herlien Budiono. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011.
- Jalal al Din ‘Abd Allah bin Najm bin Syas. *‘Iqd al Jawāhir al Tsamīnah fī Madzhab ‘Ālim al Madīnah*, Juz. II, Dar al Gharb al Islami ,Jeddah, 1995
- J. Satrio, *Perikatan pada Umumnya*, Bandung: Alumni, 1993.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003.
- Mariam Drus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994.
- Mariam Darus Badruzaman (*et al*), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung:PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- M. Nazir, “*Metode Penelitian*”, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Peter J. Mazzacano. “Force Majeure, Impossibility, Frustration, and the Like; Excuses for Non-Performance; the Historical Origins and Development of an Autonomous Commercial Norm in the CISG”. *Nordic Journal of Commercial Law*. Issue. 2 (2011).
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta:Kencana, 2005.
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari UU)*, Bandung: Mandar Maju, 1994.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian I)*, Diktat Kuliah: Fakultas Hukum Universitas Islam. 2014.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta: FH UII PRESS, 2016.

- R. Ssoeparmono, *Hukum Acara Perdata dan Yurisprudensi*, Bandung: Mandar Maju, 2005.
- Sinaga, Niru Anita. Darwis, Nurlily. 2020. *Jurnal Mitra Manajemen* Vol.7, Oktober. *Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian*.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1985.
- Sri Redjeki Slamet, *Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi*. *Jurnal Ilmu Hukum Lex Journalica* Vol.10 No.2 (Agustus 2013)
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata, Hukum Perutangan, Bagian A* (Jogjakarta: Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1980)
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermedia, 1990
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1993.
- Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik dalam Bayang-bayang Pelaku Usaha*, Bandung: Pustaka Sutra, 2008.
- Suparji. *Kepailitan*. (Jakarta Selatan: UAI Press, 2018).
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2003.
- Syamsul Anwar. *Hukum Perjanjian Syariah; Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Syihab al Din Ahmad bin Idris al Qarafi. *Al Dzakhīrah*, Juz. V, Beirut, 1994.
- Yahya Harahap. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet. II, Bandung: Alumni, 1986.

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Tamara Alifadina
2. TTL : Yogyakarta, 20 September 1996
3. Jenis Kelamin : Perempuan
4. Golongan Darah : A
5. Agama : Islam
6. Alamat Terakhir : Jalan Kemasan No. 42 Kotagede,
Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta,
55172
7. Alamat Asal : Jalan Purbayan No.26, Kotagede,
Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta,
55173
8. Email : tamaralifadina@gmail.com
9. Identitas Orang Tua
 - a. Nama Ayah : Ahmad Thofihul Falah
 - b. Pekerjaan Ayah : Karyawan Swasta
 - c. Nama Ibu : Suasti Rofida
 - d. Pekerjaan Ibu : Wiraswasta
10. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Muhammadiyah Sapen
 - b. SMP : SMP Negeri 9 Yogyakarta
 - c. SMA : SMA Negeri 11 Yogyakarta
 - d. S-1 : Fakultas Hukum Universitas Islam
Indonesia
11. Organisasi
 - a. Anggota UKM Musik
#158 2014/2018
 - b. Anggota Komunitas
Peradilan Semu
2016/2017
12. Pengalaman Bekerja
 - a. *Legal Officer* PT Wijaya Karya (Persero) Tbk. 2019
 - b. *Legal Officer* PT WIKA Industri Manufaktur 2019 - 2022