

## BAB II

### TINJAUAN UMUM

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Menurut KUH Perdata

Pertumbuhan ekonomi dunia jelas dapat dibaca dari maraknya transaksi bisnis yang mewarnainya. Pertumbuhan ini menimbulkan banyak variasi bisnis yang menuntut para pelaku melakukan banyak penyesuaian yang salah satu mekanisme penyesuaiannya ditempuh dengan mengadakan kerjasama di antara para pelaku bisnis, karena tidak semua jenis bisnis dikuasai.

Terlaksananya kerjasama tidak terlepas dari perjanjian atau yang lebih dikenal sebagai perjanjian yang mendasari kerjasama tersebut. Untuk itu sudah sepatutnya para pelaku bisnis mengenal hal-hal dasar yang meliputi perjanjian.

Perjanjian (sering disebut sebagai kontrak dalam pergaulan bisnis sehari-hari). Diliputi oleh berbagai istilah yang bagi banyak pihak dapat menimbulkan kebingungan atau malah dianggap sama, padahal hakikatnya berbeda. Maka dari itu, sebagai langkah awal ada baiknya diperkenalkan dahulu perbedaan istilah yang ada dalam hukum perjanjian yang diuraikan berikut.

Kata perjanjian dan kata perikatan merupakan istilah yang telah dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pada dasarnya KUH Perdata tidak secara tegas memberikan definisi dari perikatan, akan tetapi pendekatan terhadap pengertian perikatan dapat diketahui dari pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata yang didefinisikan sebagai suatu

perbuatan hukum dengan mana salah satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Sekalipun dalam KUH Perdata definisi dari perikatan tidak dipaparkan secara tegas, akan tetapi dalam pasal 1233 KUH Perdata ditegaskan bahwa perikatan selain dari Undang-Undang, perikatan belum tentu merupakan perjanjian.

Dengan demikian suatu perikatan belum tentu merupakan perjanjian sedangkan perjanjian merupakan perikatan. Dengan kalimat lain, bila definisi dari pasal 1313 KUH Perdata, tersebut dihubungkan dengan maksud dari pasal 1233 KUH Perdata, maka terlihat bahwa pengertian dari perikatan, karena perikatan tersebut dapat lahir dari perjanjian itu sendiri.

Sebagai bahan perbandingan untuk membantu memahami perbedaan dua istilah tersebut, perlu dikutip pendapat Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian mengenai perbedaan pengertian dari perikatan dengan perjanjian. Beliau memberikan definisi dari perikatan sebagai berikut:

“ Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan lain”.

Sedangkan perjanjian didefinisikan sebagai berikut:

“ Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.

Hakekat antara perikatan dan perjanjian pada dasarnya sama, yaitu merupakan hubungan hukum antar pihak-pihak yang diikat didalamnya, namun pengertian perikatan lebih luas dari perjanjian, sebab hubungan hukum yang ada dalam perikatan munculnya tidak hanya dari perjanjian tetapi juga dari aturan perundang-undang.

Hal ini yang membedakan keduanya adalah bahwa perjanjian pada hakekatnya merupakan hasil kesepakatan para pihak, jadi sumbernya benar-benar kebebasan pihak-pihak yang ada untuk diikat dengan perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1338 KUH Perdata. Sedangkan perikatan selain mengikat karena adanya kesepakatan juga mengikat karena diwajibkan oleh Undang-undang, contohnya perikatan antara orang tua dengan anaknya muncul bukan karena adanya kesepakatan dalam perjanjian diantara ayah dan anak tetapi karena perintah Undang-undang.

Selain itu, perbedaan antara perikatan dan perjanjian juga terletak pada konsekuensi hukumnya. Pada perikatan masing-masing pihak mempunyai hak hukum untuk menuntut pelaksanaan prestasi dari masing-masing pihak yang telah terikat. Sementara pada perjanjian tidak ditegaskan tentang hak hukum yang dimiliki oleh masing-masing pihak yang berjanji apabila salah satu dari pihak yang berjanji tersebut ternyata ingkar janji, terlebih karena pengertian perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata menimbulkan kesan seolah-olah hanya merupakan perjanjian sepihak saja.

Definisi dalam pasal tersebut menggambarkan bahwa tindakan dari satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, tidak

hanya merupakan suatu perbuatan hukum yang mengikat tetapi dapat pula merupakan perbuatan tanpa konsekuensi hukum.

Konsekuensi hukum lain yang muncul dari dua pengertian itu adalah bahwa oleh karena dasar perjanjian adalah kesepakatan para pihak, maka tidak dipenuhinya prestasi dalam perjanjian menimbulkan ingkar janji (wanprestasi), sedangkan tidak dipenuhinya suatu prestasi dalam perikatan menimbulkan konsekuensi hukum sebagai perbuatan melawan hukum (PMH).

Berdasarkan pemahaman tersebut jelaslah bahwa adanya perbedaan pengertian antara perjanjian dengan perikatan hanyalah didasarkan karena lebih hanya pengertian perikatan dibandingkan perjanjian. Artinya didalam hal pengertian perjanjian sebagai bagian dari perikatan, maka perikatan akan mempunyai arti sebagai hubungan hukum atau perbuatan hukum yang mengikat antara dua orang atau lebih, yang salah satu pihak yang melakukan perikatan tersebut tidak prestasi tersebut.

Bila salah satu pihak yang melakukan perikatan tersebut tidak melaksanakan atau terlambat melaksanakan prestasi, pihak yang dirugikan akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut berhak untuk menuntut pemenuhan prestasi atau penggantian kerugian dalam bentuk biaya, ganti rugi dan harga.

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, perjanjian bukanlah perikatan moral tetapi perikatan hukum yang memiliki akibat hukum. Akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah berlakunya perjanjian sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Yang dimaksud dengan berlakunya sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, adalah bahwa kesepakatan yang dicapai

oleh para pihak dalam perjanjian mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya suatu Undang-undang.

Para pihak dalam perjanjian tidak boleh keluar dari perjanjian secara sepihak, kecuali apabila telah disepakati oleh para pihak atau apabila berdasarkan pada alasan-alasan yang diatur Undang-undang atau hal-hal yang disepakati dalam perjanjian.

Sekalipun dasar mengikatnya perjanjian berasal dari kesepakatan dalam perjanjian, namun suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, dan kebiasaan atau Undang-undang. Untuk itu setiap perjanjian yang disepakati harus dilaksanakan dengan itikad baik dan adil bagi semua pihak.

Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.<sup>1</sup>

Berdasarkan berbagai pendapat mengenai perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian terdiri dari:

1. Adanya para pihak

Para pihak dalam perjanjian sedikitnya ada dua orang yang disebut sebagai subjek perjanjian. Yang menjadi subjek perjanjian dapat dilakukan oleh orang maupun badan hukum yang mempunyai

---

<sup>1</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 78.

wewenang untuk melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh Undang-undang.

2. Adanya persetujuan antara para pihak

Persetujuan tersebut bersifat tetap yang dihasilkan dari suatu perundingan yang pada umumnya membicarakan syarat-syarat yang akan dicapai.

3. Adanya tujuan yang akan dicapai

Tujuan yang akan dicapai dalam perjanjian tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-undang.

4. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi adalah suatu hal yang harus dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan syarat-syarat.

5. Adanya bentuk - bentuk tertentu

Bentuk-bentuk tertentu yang dimaksud adalah secara lisan maupun tulisan, sehingga mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.

6. Adanya syarat – syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu ini dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban.

Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu:<sup>2</sup>

1. Berdasarkan kesepakatan para pihak.

---

<sup>2</sup> KUHPerdata Pasal 1320

Kesepakatan merupakan faktor esensial yang menjiwai perjanjian. Kesepakatan biasanya di ekspresikan dengan kata “ setuju” disertai pembubuhan tanda tangan sebagai bukti persetujuan atas segala hal yang tercantum dalam perjanjian. Dalam perjanjian suatu kesepakatan dinyatakan tidak sah, apabila kesepakatan tersebut terjadi karena kehilafan atau dibuat suatu tindakan pemaksaan atau penipuan.

2. Pihak-pihak dalam perjanjian harus cakap untuk membuat perjanjian. Setiap orang dan badan hukum (legal entity) adalah subjek hukum, namun KUH Perdata membatasi subjek hukum yang dapat menjadi pihak dalam perjanjian.

Untuk itu kita perlu mengetahui siapa saja yang menurut hukum tidak cakap atau tidak mempunyai kedudukan hukum untuk membuat perjanjian. Berikut adalah pihak-pihak yang tidak cakap secara hukum untuk membuat perjanjian :

1. Orang yang belum dewasa, yaitu yang berumur 21 tahun
2. Orang-orang yang ditaruh bawah pengampuan, misalnya anak-anak, orang yang pikirannya kurang sehat atau mengalami mental.
3. Semua pihak yang menurut Undang-undang yang berlaku tidak cakap atau dibatasi kecakapannya untuk membuat perjanjian, misalnya istri melakukan perjanjian untuk transaksi-transaksi tentu mendapatkan persetujuan suami.
3. perjanjian menyekapati suatu hal

Hukum mewajibkan setiap perjanjian harus mengenai suatu hal sebagai objek dari perjanjian, misalnya tanah sebagai objek perjanjian jual beli.

4. Dibuat berdasarkan suatu sebab yang hal.

Perjanjian menuntut daya itikad baik dari para pihak dalam perjanjian, oleh karna itu perjanjian yang disebabkan oleh suatu yang tidak halal, misalnya karna paksaan atau tipu muslihat tidak memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian.

Perjanjian yang telah disepakati bersama dan memenuhi keempat persyaratan di atas adalah sah di mata hukum (begitu kata sepakat dicapai) dan memiliki ketentuan pembuktian jika suatu saat salah satu pihak lalai dari apa yang telah disepakati. Ini merupakan konsekuensi dari azas konsensuil yang dianut dalam hukum perjanjian umumnya.

Jenis – jenis Perjanjian

Jenis – jenis Perjanjian dapat kita beda-bedakan menurut berbagai cara, adapun perbedaan tersebut sebagai berikut:

- a. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Perjanjian sepihak yaitu perjanjian di mana salah satu pihak saja yang membebani satu kewajiban. Dalam perjanjian jenis ini yang menjadi kriteria adalah kewajiban berprestasi



kedua pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud maupun tidak berwujud seperti hak.<sup>3</sup>

b. Perjanjian percuma dan perjanjian dengan alas hak yang membebani.

Adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja. Perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua belah pihak itu ada hubungannya menurut hukum.<sup>4</sup>

c. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

Adalah perjanjian yang punya nama sendiri yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus karena jumlahnya terbatas, misalnya perjanjian jual beli.

d. Perjanjian kebendaan dan obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir. Obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya terjadinya perjanjian, timbul hak dan kewajiban pihak-pihak.

e. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian riil adalah perjanjian

---

<sup>3</sup> M. Arsyad Sanusi, *Etikad Baik, Kepatutan, dan Keadilan Dalam Hukum Perdata*, Varia Peradilan No. 103: 1995, hlm. 112.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 87.

disamping ada persetujuan kehendak, juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atau barangnya.

Asas- asas perjanjian sebagai berikut:

a. Asas kebebasan berkontrak

Adalah asas yang mengatakan bahwa orang bebas untuk mengadakan perjanjian, bebas menentukan bentuk dan isi perjanjian.

b. Asas Konsesualitas

Adalah suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formal.<sup>5</sup>

c. Asas itikad baik

Adalah sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum dan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan dan apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

d. Asas pacta sunt servanda

Merupakan asas yang dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat mereka yang membuatnya.

e. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada prinsipnya asas ini menentukan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, jadi pada dasarnya perjanjian ini hanya

---

<sup>5</sup>Djaja Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007, hlm. 89.

berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja, tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga dan pihak ketiga pun tidak bisa mendapatkan keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam Undang-undang.

Pengertian perjanjian dapat ditemukan dalam KUH Perdata pasal 1313 yang berbunyi :<sup>6</sup>

“ Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”

Sehubungan dengan pengertian perjanjian tersebut, subekti mendefinisikannya sebagai berikut:

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Dari peristiwa itu, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>7</sup>

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>8</sup> Selanjutnya perjanjian atau *verbintennis* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan harta benda antara dua orang atau lebih yang

---

<sup>6</sup> KUHPerdata Pasal 1313

<sup>7</sup> R. Subakti, Aneka Perjanjian, Bandung, Cet, ke-X, PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 1.

<sup>8</sup> Wirjono Prodjodikoro, Azas-Azas Hukum Perjanjian, Bandung, PT. Bale, 1996, hlm. 11.

memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melakukan prestasi.<sup>9</sup>

Dengan adanya pengertian tentang perjanjian seperti ditentukan diatas, dapat diambil kesimpulan bahwa kedudukan antara para pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan seimbang. Akan tetapi jika pertemuan mengenai perjanjian sertai di atas dilihat secara mendalam, akan terlihat bahwa pengertian tersebut ternyata mempunyai arti yang luas dan umum sekali sifatnya, selain itu juga tanpa menyebutkan untuk tujuan apa perjanjian tersebut dibuat.

Hal tersebut terjadi karena dalam pengertian perjanjian menurut konsepsi pasal 1313 KUH Perdata, hanya menyebutkan tentang pihak yang atau lebih mengikatkan dirinya pada pihak lainnya, dan sama sekali tidak menentukan untuk tujuan apa suatu perjanjian tersebut dibuat. Karena itu suatu perjanjian akan luas lebih luas juga tegas artinya, jika pengertian perjanjian tersebut diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian dalam hukum kontrak Perancis.

Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukum.<sup>10</sup> Sebagaimana diketahui *Code Civil Perancis* mempengaruhi *Burgerlijk Wetboek Belanda*, dan selanjutnya berdasarkan asas konkordansi maka *Burgerlijk Wetboek Belanda* diadopsi dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia.

<sup>9</sup> M. Yahya Harahaf, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm. 6.

<sup>10</sup> Suharmoko, *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisa Kasus*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 4.

Berdasarkan asas kebebasan berkontak yang tercantum dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Akan tetapi, pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam melaksanakan haknya seorang kreditur harus memperlihatkan kepentingan debitur dalam situasi tertentu. Jika kreditur menuntut haknya pada saat yang paling sulit bagi debitur mungkin kreditur dapat dianggap melaksanakan kontrak dengan itikad baik.

Perjanjian tidak menimbulkan perselisihan apabila dilaksanakan berdasarkan kesepakatan-kesepakatan yang dituangkan didalamnya. Akan tetapi, kadangkala perbuatan penafsiran terhadap kesepakatan dalam perjanjian dapat menimbulkan perselisihan diantara para pihak yang terikat didalamnya sehingga mengganggu pelaksanaannya. Oleh karena itu KUH Perdata telah mengatur tata cara penafsiran perjanjian sebagai berikut :<sup>11</sup>

1. Jika kata-kata suatu perjanjian jelas, tidaklah diperkenankan untuk menyimpang dari pada perjanjian dengan cara penafsiran;
2. Jika kata-kata suatu perjanjian dapat diberikan berbagai macam penafsiran, harus dilakukan penyelidikan terhadap maksud para pihak yang membuat perjanjian tersebut daripada hanya berpatokan pada kata-kata dalam perjanjian;
3. Jika terhadap suatu janji dapat diberikan dua macam pengertian, maka haruslah dipilih pengertian yang memungkinkan janji dalam perjanjian

---

<sup>11</sup> Yusran Isnaini, *Artikel Sekilas Hukum Perjanjian*, diakses melalui situs <http://yusranandapartner.wordpress.com/2018/09/25/sekilas-mengenai-hukum-perjanjian-somasi/>.

dapat dilaksanakan dari pada memberikan pengertian yang tidak mungkin terlaksana;

4. Jika terhadap kata-kata dalam perjanjian dapat diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian;
5. Terhadap hal-hal yang menimbulkan keragu-raguan atas pengertian dan pelaksanaan perjanjian, maka hal yang meragukan tersebut haruslah ditafsirkan menurut kebiasaan dalam negara atau tempat dimana perjanjian dibuat;
6. Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan atau dianggap secara diam-diam dimaksudkan dalam perjanjian, meskipun tidak dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian;
7. Semua janji yang dibuat dalam suatu perjanjian harus diartikan dalam hubungan satu sama lain, yaitu tiap janji harus ditafsirkan berdasarkan kesepakatan dalam perjanjian secara keseluruhan, artinya tidak dapat ditafsirkan sendiri-sendiri terlepas dari janji-janji lain dalam perjanjian;
8. Jika terjadi keraguan-raguan terhadap suatu hal dalam perjanjian, maka suatu perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikannya sesuatu hal, dan untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu.

Menurut hukum perjanjian seorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendakinya. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, peraturan

mengenai hal ini dapat dilihat dalam pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang ia inginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap.

Perjanjian bukanlah perikatan moral tetapi perikatan hukum yang memiliki akibat hukum. Akibat hukum dari perjanjian yang sah adalah berlakunya perjanjian sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Adalah bahwa kesepakatan yang dicapai oleh para pihak dalam perjanjian mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya suatu Undang-undang. Para pihak dalam perjanjian tidak boleh keluar dari perjanjian secara sepihak, kecuali apabila telah disepakati oleh para pihak atau apabila berdasarkan pada alasan-alasan yang diatur oleh Undang-undang atau hal-hal yang disepakati dalam perjanjian.

Sekalipun dasar mengikatkannya perjanjian berasal dari kesepakatan dalam perjanjian, namun suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga mengikat untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, dan kebiasaan atau Undang-undang. Untuk itu setiap perjanjian yang disepakati harus dilaksanakan dengan itikad baik dan adil bagi semua pihak.

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Sewa Menyewa**

Sewa menyewa diatur dalam buku III Bab VII Pasal 1548 – 1600 KUH Perdata. Yang menyebutkan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada

pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Pihak –pihak dalam sewa menyewa adalah pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak penyewa merupakan pihak yang membayar uang sewa sedangkan pihak yang menyewakan adalah pihak pemilik yang menyerahkan kenikmatan atas barang. Sedangkan objek dari sewa menyewa yang menjadi unsur sewa adalah harga, barang dan waktu sewa. Sama seperti jual beli, pada sewa menyewa juga menganut asas konsensual artinya pada detik terjadinya kata sepakat maka perjanjian sewa menyewa tersebut sudah sah dan mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya.

Sewa menyewa merupakan perbuatan hukum yang termasuk dalam hukum perjanjian. Hukum perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak (*opnebaar system*) dengan tujuan memberikan kesempatan kepada setiap orang yang cakap untuk membuat perjanjian seluas-luasnya sepanjang tidak melanggar undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.<sup>12</sup>

Dari definisi diatas, terdapat beberapa unsur sebagai berikut:

1. Perjanjian dua belah pihak;

---

<sup>12</sup> KUH Perdata (BW) Pasal 1528.



2. Ada pihak menerima kenikmatan dari suatu barang;
3. Selama suatu waktu tertentu; dan
4. Pembayaran suatu harga.

Pihak-pihak dalam sewa menyewa adalah pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak penyewa merupakan pihak yang membayar uang sewa sedangkan pihak yang menyewakan adalah pihak pemilik yang menyerahkan kenikmatan atas barang. Sedangkan objek dari sewa menyewa yang menjadi unsur sewa adalah harga, barang dan waktu sewa.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian *konsensual*. Artinya ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan kepada sipenyewa kenikmatan tenang dari barang yang disewakan selama berlangsungnya penyewaan.

Sedangkan kewajiban pihak penyewa adalah:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai seorang yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

- c. Mengembalikan barang sewaan dengan kondisi sesuai dengan kesepakatan.

Kewajiban salah satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lainnya, sedangkan kewajiban pihak terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka ia tidak usah pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seseorang yang mempunyai hak nikmat hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Kalau seseorang diserahkan suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam pakai yang terjadi melainkan sewa menyewa. Karena sewa menyewa menyangkut bisnis maka segala sesuatu dianggap uang, dimana harga sewa disini selalu dalam bentuk uang.

Tetapi menurut kalangan sarjana seperti pendapat hotman yang dikutip oleh Wirjono Prodjodikoro.<sup>13</sup> Bahwa harga sewa itu harus selalu berwujud uang dan dalam, hal tertentu kepada pemilik barang harus diberi lain-lain barang,

---

<sup>13</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, 1985, hlm. 51.

seperti bagian dari hasil pertanian tanah yang disewakan maka persetujuan itu tidak boleh dinamakan sewa menyewa melainkan dianggap sebagai persetujuan yang tidak punya nama.

Harga sewa itu juga dapat berwujud barang lain dari pada uang, tetapi harus barang-barang bertubuh. Jadi kalau harga sewa itu berwujud menyediakan tenaga di penyewa untuk kepentingan pihak penyewa, seperti misalnya untuk menolong dalam surat menyurat, maka persetujuan itu tidak dapat dinamakan uang sewa.<sup>14</sup>

Tetapi walaupun demikian mengingat sifat hukum perjanjian tersebut bersifat terbuka para pihak dapat memperjanjikan lain dari yang ditetapkan oleh undang-undang. Hal ini di mungkinkan asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian dianutnya sistem terbuka hukum perjanjian itu, juga berarti bahwa hukum perjanjian dalam buku ke III KUH Perdata sekaligus sebagai hukum pelengkap mengandung maksud sebagai berikut:<sup>15</sup>

1. Masing-masing pihak dalam mengadakan perjanjian dapat menyimpang, dari ketentuan undang-undang, dalam hal ini mengenai suatu hal masing-masing pihak menentukan sendiri isi perjanjian.
2. Bilamana ada pihak tidak mengaturnya sama sekali, maka ketentuan dalam buku III KUH Perdata berlaku seluruhnya.

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok – Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 2.

3. Ketentuan-ketentuan dalam buku ke III KUH Perdata tersebut hanyalah bersifat melengkapi apabila mengenai suatu hal para pihak tidak mengaturnya secara lengkap.

Perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1548 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama satu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak kedua belakangan itu sanggupi pembayaran.

Rumusan 1548 KUH Perdata di atas diketahui bahwa perjanjian sewa menyewa sama dengan perjanjian pada umumnya yang mana sumbernya adalah persetujuan.

Pasal 1320 KUH Perdata menjelaskan bahwa sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:<sup>16</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Kata sepakat harus diberikan secara bebas walaupun tanpa syarat kata sepakat ini sudah dirasakan atau sudah dipenuhi, mungkin terdapat suatu kekhilafan dimana suatu persetujuan yang terjadi itu, pada dasarnya ternyata bukan perjanjian, apabila kedua belah pihak beranggapan menghendaki sesuatu yang sama akan tetapi tidak, keadaan ini kita jumpai bilamana terjadi kekhilafan. Perjanjian yang timbul secara demikian dalam beberapa hal dapat dibatalkan.

---

<sup>16</sup> KUHPperdata Pasal 1320

## 2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Cakap adalah mereka yang berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin, tidak termasuk orang-orang yang sakit ingatan atau bersifat pemboros yang karena itu pengadilan diputuskan berada dalam pengampunan dan seseorang perempuan yang masih bersuami.

Orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- a). Orang yang belum dewasa
- b). Mereka yang ditaruh dibawah pengampunan
- c). Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan Undang-undang, dan semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian.

## 3. Sesuatu hal tertentu.

Maksudnya adalah sedikit-dikitnya macam atau jenis berada dalam perjanjian itu sudah ditentukan, jadi harus disebutkan macam, jenis, dan rupanya, adanya penyebutan yang demikian adalah batal.

## 4. Sesuatu sebab yang halal.

Maksud adalah tujuan dari perjanjian itu sendiri sebab yang tidak halal berlawanan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas sesuatu benda. Perjanjian sewa menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, ia hanya memberikan suatu hak perorangan terhadap orang yang menyewakan barang.

Hak sewa itu bukan suatu hak kebendaan, maka jika sipenyewa tidak dapat diganggu oleh pihak ketiga dalam melakukan haknya itu, maka ia tidak dapat secara langsung menuntut orang yang mengguna itu, tetapi ia harus mengajukan tuntutan kepada orang yang menyewakan.

Perjanjian sewa menyewa juga suatu hubungan hukum antara dua orang subjek hukum atau lebih yang sering mengikatkan diri dengan hak dan kewajiban.

Pihak pemilik atau pemberi sewa pada perjanjian sewa menyewa disebut sebagai kreditur, sedangkan pihak penyewa disebut sebagai debitur. Dalam perjanjian sewa menyewa yang harus dibayarkan ditentukan oleh kreditur atau si pemberi sewa.

### **C. Tinjauan Tentang Wanprestasi**

Prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan.<sup>17</sup>

Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan. Kewajiban memenuhi prestasi dari debitur selalu disertai dengan tanggung jawab, artinya debitur mempertahankan harta kekayaan sebagai jaminan pemenuhan hutangnya kepada kreditur.

Menurut ketentuan pasal 1131 dan pasal 1132 KUH Perdata, semua harta yang akan ada menjadi jaminan pemenuhan hutangnya terhadap kreditur, jaminan semacam ini disebut jaminan umum.<sup>18</sup>

Pada prakteknya tanggung jawab berupa jaminan harta kekayaan ini dapat dibatasi sampai jumlah yang menjadi kewajiban debitur untuk memenuhinya yang

---

<sup>17</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Asas-asas Hukum Perikatan*, FH USU, Medan, 1970, hlm. 8.

<sup>18</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 17.

disebutkan secara khusus dan tertentu dalam perjanjian, ataupun hakim dapat menetapkan batas-batas yang layak atau patut dalam keputusannya jaminan harta kekayaan yang dibatasi ini disebut jaminan khusus.<sup>19</sup>

Artinya jaminan khusus itu hanya mengenai benda tertentu saja yang nilainya sepadan dengan nilai hutang debitur, misalnya rumah, kendaraan bermotor, bila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya maka benda yang menjadi jaminan khusus inilah yang dapat diuangkan untuk memenuhi hutang debitur.

Prestasi merupakan sebuah esensi dari pada suatu perikatan. Apabila esensi ini tercapai dalam arti dipenuhi oleh debitur maka perikatan itu berakhir.

Agar esensi itu dapat tercapai yang artinya kewajiban tersebut dipenuhi oleh debitur maka harus diketahui sifat-sifat dari prestasi tersebut, yaitu:

1. Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan.
2. Harus mungkin.
3. Harus diperbolehkan (halal).
4. Harus ada mamfaatnya bagi kreditur.
5. Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.<sup>20</sup>

Semua subjek hukum baik manusia atau badan hukum dapat membuat suatu persetujuan yang menimbulkan perikatan diantara pihak-pihak yang membuat persetujuan tersebut. Persetujuan ini mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sebagai mana yang diatur di dalam pasal 1338 KUH Perdata. Di dalam perjanjian selalu ada dua

---

<sup>19</sup>*Ibid.*, hlm. 18.

<sup>20</sup>*Ibid.*, hlm. 20.

subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi.

Didalam pemenuhan suatu prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula penyewa lalai melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang lahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena Undang-undang.<sup>21</sup>

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapatkan keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan. Istilah mengenai wanprestasi ini terdapat di berbagai istilah yaitu “ingkar janji”, cedera janji, melanggar janji, dan lain sebagainya.

Dengan adanya bermacam-macam istilah mengenai wanprestasi ini, telah menimbulkan kesimpangan siuran dengan maksud aslinya yaitu “wanprestasi” ada beberapa sarjana yang tetap menggunakan istilah wanprestasi dan memberikan pendapat tentang pengertian mengenai wanprestasi tersebut.

Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah keadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus

---

<sup>21</sup>*Ibid.*, hlm. 21.



dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barang kali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”<sup>22</sup>

R. Subekti, mengemukakan bahwa “wanprestasi’ itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.<sup>23</sup>

Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa apabila debitur karena kesalahannya, tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cedera janji. Kata karena salahnya sangat penting, oleh karena debitur tidak melaksanakan prestasi yang diperjanjikan sama sekali bukan karena salahnya.<sup>24</sup>

Menurut M. Yahya Harahap bahwa Wanprestasi dapat di maksudkan juga sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya.<sup>25</sup>

Hal ini mengakibatkan apabila salah satu pihak tidak memenuhi atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang telah mereka sepakati atau yang telah mereka

---

<sup>22</sup> Wirjono Prodjodikoro, *op. cit*, hlm. 17.

<sup>23</sup> R. Subekti, *op. cit*, hlm. 50.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 59.

<sup>25</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, Cet ke 2, hlm. 60.

buat maka yang telah melanggar isi perjanjian tersebut telah melakukan perbuatan wanprestasi.

Dari uraian tersebut di atas dapat mengetahui maksud dari wanprestasi itu, yaitu pengertian yang mengatakan bahwa seorang dikatakan melakukan wanprestasi bilamana “ tidak memberikan prestasi sama sekali, terlambat memberikan prestasi, melakukan prestasi tidak menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Faktor waktu dalam suatu perjanjian adalah sangat penting, karena dapat dikatakan bahwa pada umumnya dalam suatu perjanjian kedua belah pihak menginginkan agar ketentuan perjanjian itu sangat penting untuk mengetahui tibanya waktu yang berkewajiban untuk menepati janjinya atau melaksanakan suatu perjanjian yang telah disepakati.

Dengan demikian bahwa dalam setiap perjanjian prestasi merupakan suatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perjanjian. Prestasi merupakan isi dari suatu perjanjian, apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian maka dikatakan wanprestasi.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan.

Syarat-syarat prestasi menurut ketentuan pasal 1234 KUH Perdata, tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, maka dari itu wujud prestasi itu berupa:

**a. Memberikan sesuatu**

Dalam pasal 1235 dinyatakan “Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termaksud kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang yang baik, sampai pada saat penyerahannya. Kewajiban yang terlahir ini adalah kurang atau lebih luas terhadap perjanjian-perjanjian tertentu, yang akibat-akibatnya mengenai hal ini ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan.

**b. Berbuat sesuatu**

Berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti melakukan perbuatan seperti yang telah ditetapkan dalam perikatan. Jadi wujud prestasi disini adalah melakukan perbuatan tertentu.<sup>26</sup>

Dalam melaksanakan prestasi ini debitur harus memenuhi apa yang telah ditentukan dalam perikatan. Debitur bertanggung jawab atas perbuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diperjanjikan oleh para pihak. Namun bila ketentuan tersebut tidak diperjanjikan, maka disini berlaku ukuran kelayakan atau kepatutan yang diakui dan berlaku dalam

---

<sup>26</sup> Abdul Kadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 19.

masyarakat. Artinya sepatutnya berbuat sebagai seorang pekerja yang baik.<sup>27</sup>

### c. Tidak Berbuat Sesuatu

Tidak berbuat sesuatu dalam suatu perikatan yakni berarti tidak melakukan suatu perbuatan seperti yang telah diperjanjikan .<sup>28</sup> jadi wujud prestasi disini adalah tidak melakukan perbuatan. Disini kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif, tetapi justru sebaliknya yaitu bersifat pasif yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung.<sup>29</sup> Disini bila ada pihak yang berbuat tidak sesuai dengan perikatan ini maka ia bertanggung jawab atas akibatnya.

### d. Wujud Wanprestasi

Untuk menetapkan apakah seorang debitur itu telah melakukan wanprestasi dapat diketahui melalui 3 (tiga) keadaan berikut:<sup>30</sup>

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Artinya debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan Undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.

2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru

Artinya debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 20.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 21.

<sup>29</sup> J. Satrio, *op. cit.*, hlm. 52.

<sup>30</sup> Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hlm. 20.

mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan oleh undang-undang.

3. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya

Artinya debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat, waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi.

**e. Sebab Terjadinya Wanprestasi**

Dalam pelaksanaan isi perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian yang sah, tidak jarang terjadi wanprestasi oleh pihak yang dibebani kewajiban (wanprestasi) ini dapat dikarenakan oleh dua kemungkinan alasan. Dua kemungkinan alasan tersebut antara lain yakni:

**f. Karena kesalahan debitur**, baik karena kesengajaan ataupun kelalaiannya.

Kesalahan disini adalah kesalahan yang menimbulkan kerugian.<sup>31</sup>

Dikatakan orang mempunyai kesalahan dalam peristiwa tertentu kalau ia sebenarnya dapat menghindari terjadinya peristiwa yang merugikan itu baik dengan tidak berbuat atau berbuat. Lain dan timbulnya kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya. Dimana tentu semuanya dengan memperhitungkan keadaan dan suasana pada saat peristiwa itu terjadi.

Kerugian itu dapat dipersalahkan kepadanya (debitur) jika ada unsur kesengajaan yang merugikan itu pada diri debitur yang dapat dipertanggung jawabkan kepadanya.

---

<sup>31</sup> J. Satrio, *op.cit*, hlm. 90.

Kita katakan debitur sengaja kalau kalau kerugian itu memang diniati dan dikehendaki oleh debitur, sedangkan kesalahan adalah peristiwa dimana seseorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan timbul kerugian.<sup>32</sup> Disini debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul atau tidak, tetapi sebagai orang yang normal seharusnya tahu atau bisa menduga akan kemungkinan munculnya kegiatan tersebut.<sup>33</sup> Dengan demikian kesalahan disini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat atau bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan munculnya kerugian).<sup>34</sup>

**g. Karena keadaan memaksa** (*overmacht/ force majeure*), diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.

Keadaan memaksa ialah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan.<sup>35</sup> Vollmar menyatakan bahwa *overmacht* itu hanya dapat timbul dari kenyataan-kenyataan dan keadaan-keadaan tidak dapat diduga lebih dahulu.<sup>36</sup> Dalam hukum anglo sexon (inggris) keadaan memaksa ini dilakukan dengan istilah “*frustration*” yang berarti halangan, yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi diluar tanggung jawab pihak-pihak yang membuat perikatan (perjanjian) itu tidak dapat dilaksanakan sama sekali.<sup>37</sup>

---

<sup>32</sup>*Ibid.*, hlm. 91.

<sup>33</sup>*Ibid.*, hlm. 91.

<sup>34</sup>*Ibid.*, hlm. 92.

<sup>35</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit*, hlm. 27.

<sup>36</sup>*Ibid.*, hlm. 31.

<sup>37</sup>*Ibid.*, hlm. 27.

Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak dapat dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul diluar kemauan dan kemampuan debitur. Wanprestasi yang dilakukan oleh keadaan memaksa bisa terjadi karena benda yang menjadi objek perikatan itu binasa atau lenyap, bisa juga terjadi karena perbuatan debitur untuk berprestasi itu terhalang seperti yang telah diuraikan diatas. Keadaan memaksa yang menimpa benda objek perikatan bisa menimbulkan kerugian sebagian dan dapat juga menimbulkan kerugian total. Sedangkan keadaan memaksa yang menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi itu bisa bersifat sementara maupun bersifat tetap.<sup>38</sup> Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa itu adalah:

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap
2. Tidak dapat dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara
3. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 28.

<sup>39</sup> *Ibid.*, hlm. 31.