

# IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI OBJEK TANAH DAN BANGUNAN YANG TIDAK MEMUAT KETENTUAN *FORCE MAJEURE*

Oleh:

Lola Thamara<sup>1)</sup>, Salim HS<sup>2)</sup>, Djumardin<sup>3)</sup>

<sup>1</sup>Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Mataram

<sup>2,3</sup>Fakultas Hukum Universitas Mataram

<sup>1</sup>Email : lolathamara24@gmail.com

<sup>2</sup>Email: salimhsfh@unram.ac.id

<sup>3</sup>Email: drdjumardin@gmail.com

## Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum musnahnya sebagian objek tanah dan bangunan dalam perjanjian perikatan jual beli yang tidak memuat ketentuan *force majeure* dan proses penyelesaian sengketa apabila musnahnya sebagian objek tanah dan bangunan dalam perjanjian perikatan jual beli yang tidak memuat ketentuan *force majeure*. Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan Undang-Undang (Statute Approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: 1) akibat hukum yang ditimbulkan yang tidak memuat *force majeure* adalah berubahnya hubungan antara para pihak, dimana dalam kasus yang diteliti perjanjian tersebut ditunda (akibat hukum relatif) sampai para pihak sepakat terhadap berbagai perubahan yang ada di dalam perjanjian tersebut. 2) Hukum memberikan perlindungan bagi para pihak dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa dari perjanjian. Para pihak diberikan kebebasan untuk memilih tata cara penyelesaian sengketa untuk menyelesaikan permasalahan dalam perjanjian yang tidak memuat *force majeure*, proses penyelesaian sengketa yang diteliti pada kasus musnahnya sebagian objek jual beli tanah dan bangunan dalam perjanjian perikatan jual beli yang tidak memuat ketentuan *force majeure* diselesaikan melalui jalur musyawarah.

**Kata Kunci :** Sengketa, *Force Majeure*, Jual Beli.

## 1. PENDAHULUAN

Pada zaman modern saat ini, perkembangan arus globalisasi dunia dan kerjasama disegala bidang sangat pesat. Dampak yang dirasakan akibat dari perkembangan tersebut salah satunya adalah dalam sektor ekonomi. Dengan perkembangan pesat dalam sektor ekonomi maka berdampak pada berkembang pesatnya perjanjian. Dimana anggota masyarakat semakin banyak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya, salah satunya yang terjadi di masyarakat adalah jual beli. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, bahwa syarat-syarat dari sahnya suatu perjanjian terdapat 4 macam, yaitu: Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; dan Suatu sebab yang halal. Jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah "suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerdata dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan,

sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.

Didalam suatu perjanjian atau perikatan terkadang terjadi permasalahan dimana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai yang sudah disepakati dari sejak dibuatnya kesepakatan yang disebut wanprestasi. Akan tetapi, apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya bukan karena kelalaian yang disengaja atau bukan karna itikad buruknya maka pihak tersebut dapat terbebas dari pembayaran ganti kerugian, itu dapat dikatakan sebagai keadaan memaksa (*force majeure*). Penulis melihat bahwa dalam KUH Perdata pengaturan mengenai *force majeure* hanya lebih ditekankan bagi para pihak yang melakukan perjanjian kredit atau perjanjian hutang piutang saja, dan tidak mencakup perjanjian jual beli, sehingga apabila terjadi permasalahan terkait *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian jual beli maka ketentuan pasal 1244 KUH Perdata dan 1245 KUH Perdata tidak dapat dijadikan sebagai acuan dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat peristiwa *force majeure*. Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat kekaburan norma dalam kaitannya dengan, dimana belum ada peraturan perundang-undangan yang secara khusus dan tegas mengaturnya, sehingga menimbulkan ketidakjelasan terkait dengan kepastian hukum tentang *force majeure* dalam pengaturan

hukum Indonesia mengakibatkan beberapa lembaga yang terlibat dalam kegiatan bisnis dengan pembelian mencantumkan klausul *force majeure* dalam setiap perjanjian yang dibuatnya. Permasalahan yang dijumpai oleh penulis adalah dalam sebuah perjanjian perikatan jual beli (PPJB) tidak mencantumkan ketentuan *force majeure*. Dimana di saat penjual dan pembeli masih terikat dalam perjanjian jual beli, musnahnya sebagian objek jual beli berupa bangunan karena akibat peristiwa bencana alam gempa bumi (*force majeure*) dan dari si penjual juga belum menyerahkan bangunan tersebut kepada pembeli, dikarenakan pembayarannya belum lunas. Maka dari itu penulis akan menitikkan melihat kembali bagaimana akibat hukum musnahnya sebagian objek jual beli tanah dan bangunan dalam perjanjian perikatan jual beli yang tidak memuat ketentuan *force majeure*. Mengingat bahwa hukum Indonesia sendiri tidak memberikan pengaturan yang jelas terkait tanggung jawab apabila terjadi peristiwa *force majeure*. Sehingga perlu untuk dikaji dan dianalisis lagi, mengingat bahwa Indonesia merupakan daerah yang rawan terjadi bencana alam gempa bumi, dan tidak mustahil bahwa permasalahan ini nantinya akan dialami oleh daerah-daerah lain di Indonesia.

Pada penelitian sebelumnya yang diteliti oleh Maulidya Ningrum, dengan judul Analisis Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Jual Beli Properti Akibat Gempa Bumi, Hasil dari penelitian tersebut, peristiwa *force majeure*, karena gempa bumi merupakan kejadian atau keadaan yang terjadi diluar kuasa para pihak berkepentingan yang terikat dalam sebuah perjanjian, di Indonesia belum terdapat pengaturan dan konsep klausula *force majeure* dalam perjanjian jual beli properti yang melindungi kepentingan pembeli secara jelas dan komprehensif, hal ini menggambarkan adanya kekosongan hukum sehingga diperlukannya pengaturan yang lebih lanjut mengenai *force majeure* dalam suatu undang-undang perumahan dan permukiman. Akan tetapi ada beberapa hal yang dapat dilakukan sebelum penandatanganan AJB antara pihak penjual developer atau pengembangan dengan pembeli serta pihak bank, yaitu memberikan penawaran terhadap pihak pembeli berbentuk asuransi properti kepada jasa asuransi, agar pembeli dapat dibebaskan dirinya dari properti terjadinya resiko dikemudian hari, baik yang diakibatkan karena kebakaran, tanah longsor, gempa bumi, tsunami, dan sebagainya. Dengan mengikut sertakan diri sebagai tertanggung/pemegang polis berkewajiban membayar kerugian, kerusakan, biaya yang timbul, kehilangan keuntungan, atau tanggung jawab hukum pada pihak ketiga yang mungkin diderita tertanggung atau pemegang polis asuransi. Akibat hukum yang terjadi sebagai akibat bencana alam gempa bumi adalah timbulnya kerugian bagi masyarakat atau konsumen, khususnya dalam hal ini adalah kerugian akibat rusaknya perumahan yang dibeli melalui perusahaan pengembangan dan pengembangan juga mengalami kerugian apabila

perumahan yang belum dilakukan serah terima unit namun mengalami kerusakan, tentunya perusahaan pengembangan harus mengeluarkan biaya lebih untuk melakukan renovasi atau perbaikan terhadap rumah yang mengalami kerusakan akibat gempa bumi.

## 2. METODE

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. *Statute approach* adalah pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji undang-undang yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti. *Conceptual approach* adalah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang diteliti. Dan *case approach* adalah melakukan telaah pada kasus yang berupa akta perjanjian perikatan jual beli.

## 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Akibat Hukum terhadap Perjanjian dengan Adanya *Force Majeure*

Adanya peristiwa yang dikategorikan sebagai *force majeure* membawa konsekuensi atau akibat hukum. *Force majeure* terkait dengan persoalan resiko. Resiko menurut Subekti adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan kejadian diluar kesalahan salah satu pihak. Persoalan resiko berpangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain, persoalan resiko adalah tuntutan dari keadaan memaksa atau *force majeure*. Menurut Salim HS ada tiga akibat dari keadaan memaksa atau *force majeure*, yaitu: Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata); Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara; Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH Perdata. Ketiga itu dibedakan menjadi dua macam yaitu akibat keadaan memaksa absolut dalam poin (1) dan (3), dan akibat keadaan memaksa relatif pada poin (2). Ketentuan Pasal 1460 KUH Perdata telah dicabut berdasarkan SEMA Nomor 3 Tahun 1963, sehingga ketentuan ini tidak dapat diterapkan secara tegas, namun penerapannya harus memperhatikan: Bergantung pada letak dan tempat beradanya barang itu; Bergantung pada orang yang melakukan kesalahan atas musnahnya barang tersebut.

Kemudian R. Setiawan merumuskan bahwa suatu keadaan memaksa menghentikan kerjanya perikatan dan menimbulkan beberapa akibat, yaitu: Kreditur tidak lagi dapat meminta pemenuhan prestasi; Debitur tidak lagi dapat dinyatakan lalai, dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi; Risiko

tidak beralih kepada debitur; Pada persetujuan timbal balik, kreditur tidak dapat menuntut pembatalan. Menurut M. Yahya Harahap memberikan pendapatnya mengenai keadaan memaksa berdasarkan Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata, keadaan memaksa telah ditetapkan sebagai alasan yang membebaskan debitur dari kewajiban melaksanakan pemenuhan (*nakoming*) dan ganti rugi (*schadevergoeding*) sekalipun debitur telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatig*). Itulah sebabnya keadaan memaksa disebut sebagai dasar hukum yang membenarkan atau *rechtvaardigingsgrond*. Ada dua hal yang menjadi akibat *overmacht*, yaitu sebagai berikut: Membebaskan debitur dari membayar ganti rugi (*schadevergoeding*). Dalam hal ini, hak kreditur untuk menuntut, gugur untuk selama-lamanya. Jadi, pembebasan ganti rugi sebagai akibat keadaan memaksa adalah pembebasan mutlak. Membebaskan debitur dari kewajiban melakukan pemenuhan prestasi (*nakoming*). Pembebasan pemenuhan (*nakoming*) bersifat relatif. Pembebasan itu pada umumnya hanya bersifat menunda, selama keadaan memaksa masih menghalangi atau merintangangi debitur melakukan pemenuhan prestasi. Bila keadaan memaksa hilang, kreditur kembali dapat menuntut pemenuhan prestasi. Pemenuhan prestasi tidak gugur selama-lamanya, hanya tertunda, sementara keadaan memaksa masih ada.

Selanjutnya, konsekuensi dari perikatan yang batal ialah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan jika perikatan itu sudah dilaksanakan. Tetapi jika satu pihak sudah mengeluarkan biaya untuk melaksanakan perjanjian itu sebelum waktu pembebasan, pengadilan berdasarkan kebijaksanaannya boleh memperkenankannya memperoleh semua atau sebagian biaya dari pihak lainnya, atau menahan uang yang sudah dibayar. Menurut Soedewi Masjchoen Sofwan, yang menyitir Dr. H.F.A Vollmar, *overmacht* harus dibedakan apakah sifatnya sementara ataukah tetap. Dalam hal *overmacht* sementara, hanya mempunyai daya menanggukkan dan kewajibannya untuk berprestasi hidup kembali jika dan sesegera faktor *overmacht* itu sudah tidak ada lagi, demikian itu kecuali jika prestasinya lantas sudah tidak mempunyai arti lagi bagi kreditur. Dalam hal terakhir ini, perutangannya menjadi gugur (misalnya taksi yang dipesan untuk membawa seseorang ke stasiun karena ada kecelakaan lalu lintas, tidak dapat datang pada waktunya, dan ketika lalu lintas sudah aman kembali, kereta api sudah tidak dapat dicapai lagi). Menurut Abdulkadir Muhammad membedakan keadaan memaksa yang bersifat objektif dan subjektif. Keadaan memaksa yang bersifat objektif dan bersifat tetap secara otomatis mengakhiri perikatan dalam arti perikatan itu batal (*the agreement would be void from the outset*). Menurut Mariam Darus Badruzaman, et.al., mengemukakan beberapa akibat keadaan memaksa terhadap

perikatan. Keadaan memaksa mengakibatkan perikatan tersebut tidak lagi bekerja (*werking*) walaupun perikatannya sendiri tetap ada, dalam hal ini maka: Kreditur tidak dapat menuntut agar perikatan itu dipenuhi; Debitur tidak dapat dikatakan berada dalam keadaan lalai dan karena itu tidak dapat menuntut; Kreditur tidak dapat meminta pemutusan perjanjian; Pada perjanjian timbal balik maka gugur kewajiban untuk melakukan kontraprestasi.

Dengan demikian, pada dasarnya perikatan itu tetap ada dan yang lenyap hanyalah daya kerjanya. Bahwa perikatan tetap ada, penting pada keadaan memaksa bersifat sementara. Perikatan itu kembali mempunyai daya kerja jika keadaan memaksa itu berhenti. Selanjutnya, hal-hal yang perlu diketahui sehubungan dengan keadaan memaksa ini adalah (a) debitur tidak dapat mengemukakan adanya keadaan memaksa itu dengan jalan penangkisan (eksepsi); (b) berdasarkan jabatan Hakim tidak dapat menolak gugat berdasarkan keadaan memaksa yang berutang memikul beban untuk membuktikan adanya keadaan memaksa. Pembentukan undang-undang tidak mengatur keadaan memaksa secara umum dalam KUH Perdata, akan tetapi secara khusus diatur untuk perjanjian-perjanjian tertentu saja. Oleh karena itu pihak-pihak bebas memperjanjikan tanggung jawab itu dalam perjanjian yang mereka buat apabila terjadi keadaan memaksa. Risiko keadaan memaksa pada perjanjian jual beli di tanggung oleh pihak kedua belah pihak, penjual dan pembeli, (Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1963 mengenai Pasal 1460 KUH Perdata). Risiko keadaan memaksa pada perjanjian tukar-menukar ditanggung oleh pemiliknya (Pasal 1545 KUH Perdata). Adapun risiko keadaan memaksa pada perjanjian sewa-menyewa ditanggung oleh pemilik benda (Pasal 1553 KUH Perdata).

### **3.2. Akibat Hukum Musnahnya Sebagian Obyek Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Tidak Memuat Ketentuan *Force Majeure***

Pihak pertama selaku pemilik tanah dan bangunan hendak menjual tanah dan bangunan yang terletak di Desa kekait Kecamatan Gunung sari Kabupaten Lombok Barat kepada pihak kedua senilai Rp. 250.000.000 (duaratus lima puluh juta rupiah), setelah harga disepakati pihak pertama dan pihak kedua sepakat untuk mengikatkan diri dengan membuat Akta Perikatan Jual beli sebagaimana akta PPJB. Pada saat penandatanganan Akta Pihak kedua telah melakukan pembayaran kepada pihak pertama sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua pada akhir bulan agustus tahun 2018. Bahwa kemudian pada sekitar tanggal 5 Agustus 2018 terjadi peristiwa gempa bumi yang mengakibatkan obyek jual beli berupa tanah dan bangunan dalam PPJB menjadi musnah sebagian. Kemudian atas peristiwa tersebut terjadilah perselisihan antara pihak pihak pertama dan

pihak kedua yang disebabkan pihak pertama meminta kepada pihak kedua agar melakukan pelunasan terhadap obyek jual beli sebagaimana telah disepakati dalam PPJB yaitu pihak kedua akan melakukan pelunasan pada akhir bulan agustus 2018 sementara pihak kedua tidak bersedia melakukan pelunasan dikarenakan obyek jual beli telah berkurang nilainya karena bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut telah hancur karena gempa bumi. Bahkan pihak kedua berkehendak untuk membatalkan jual beli dengan alasan obyek jual beli sudah tidak lagi sesuai dengan keadaan semula dan meminta pengembalian uang kepada pihak pertama akan tetapi pihak pertama tidak bersedia mengembalikan pembayaran yang telah di terima dengan alasan bahwa musnahnya obyek jual beli bukan karena kehendak pihak pertama. Dalam akta PPJB tersebut tidak termuat ketentuan *force majeure* yang mengakibatkan permasalahan antara pihak pertama dan pihak kedua tidak memiliki kepastian hukum terhadap kelanjutan jual beli, hingga akhirnya pada sekitar tahun 2020 pihak pertama dan pihak kedua sepakat untuk melakukan musyawarah dihadapan notaris dengan tujuan untuk mencari solusi terkait dengan kelanjutan jual beli tersebut. Adapun hasil dari musyawarah antara pihak pertama dan pihak kedua yaitu jual beli tetap dilanjutkan dengan ketentuan nilai obyek jual beli yang semula senilai Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) disepakati nilainya menjadi Rp. 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah).

Dalam hal ini penulis akan melakukan penelitian tentang perjanjian perikatan jual beli yang obyek jual belinya berupa tanah dan bangunan yang terletak di Desa Kekait, Kabupaten Lombok Barat, Kecamatan Gunung Sari dengan setifikat nomor 642 dengan luas 181 Meter<sup>2</sup> sebagaimana akta perikatan Jual beli yang dibuat dihadapan Notaris yang mengalami peristiwa *force majeure*, sementara dalam Perjanjian perikatan jual beli tersebut tidak tertuang ketentuan *force majeure*. Dari contoh kasus akta perjanjian perikatan jual beli yang dimiliki oleh penulis, bahwa dalam PPJB yang disepakati oleh kedua belah pihak yang dibuat dihadapan notaris tidak ada mencantumkan resiko apabila terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*), disaat masih terjalannya sebuah perikatan terjadi gempa bumi di Lombok pada bulan Agustus yang mengakibatkan sebagian obyek berupa bangunan dalam PPJB musnah. Sebelum terjadinya peristiwa *force majeure* pembeli telah memberikan uang panjar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan harga tanah dan bangunan yang disepakati sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sisa uang yang akan di bayar sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu jatuh tempo pada akhir bulan Agustus 2018. Obyek yang diperjanjikan belum diserahkan kepada pembeli karena proses pembayarannya belum lunas, sehingga objeknya masih di pegang oleh penjual. Pembeli meminta pertanggung jawaban

kepada penjual dengan meminta uangnya di kembalikan karena bangunan dalam objek perjanjian tersebut telah musnah bukan karena wanprestasi atau kelalaian dari pembeli. Tetapi penjual tidak ingin mengembalikan uang tersebut, dikarenakan penjual pun merasa dirugikan akibat adanya peristiwa *force majeure*, penjual tetap ingin yang menjadi objek dalam perjanjian tetap dibayar sesuai dengan yang telah di janjikan.

Dalam hukum perdata khususnya hukum perjanjian dikenal asas hukum *pacta sunt servanda* yang sebagaimana tertuang dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” artinya perjanjian yang dibuat secara sah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Dalam pasal tersebut, secara eksplisit menyebut perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali, dengan demikian bahwa setelah adanya perjanjian sudah tentu para pihak untuk wajib saling menjalankan kewajibannya guna mencapai prestasi. Meskipun mendapat pengecualian, namun dalam penerapannya suatu kesepakatan akan sulit untuk sama-sama saling menerima pendapat. Persoalan utama yang dalam penelitian ini adalah tentang adanya kekaburan norma terkait apakah asas *pacta sunt servanda* berlaku secara absolut dalam sebuah perjanjian yang dibuat secara sah.

Jika berpedoman pada kasus yang diteliti oleh penulis dalam penelitian ini, dapat dicermati dalam PPJB yang dibuat oleh para pihak tidak memuat atau mengatur ketentuan *force majeure*. Sementara ketika perikatan tersebut sedang berjalan telah terjadi peristiwa gempa bumi yang mengakibatkan obyek jual beli dalam PPJB tersebut menjadi musnah sebagian. Pasca peristiwa gempa bumi yang mengakibatkan musnahnya sebagian obyek jual beli terjadi perselisihan antara para pihak yang termuat dalam PPJB tersebut yang dipicu karena tidak diaturnya ketentuan *force majeure*. Pihak pembeli yang telah menyerahkan pembayaran awal sejumlah Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) meminta agar jual beli dibatalkan dan meminta pengembalian uang yang telah disetorkan kepada penjual sedangkan penjual menolak permintaan tersebut dengan alasan bahwa musnahnya sebagian obyek jual beli bukan karena kelalaian atau kehendak dari penjual. Perlu diketahui, bahwa asas *pacta sunt servanda* berlaku secara internasional dan tidak hanya berlaku ruang lingkup nasional seperti yang diatur dalam KUH Perdata. Jika tidak ada asas *pacta sunt servanda*, maka dalam penyelesaian sengketa atau perkara tentang perjanjian akan mengalami kesulitan bahkan sia-sia. Karena peristiwa hukum akan terjadi ketika para pihak melakukan kontrak perjanjian yang saling mengikatkan dirinya.

Asas *pacta sunt servanda* memberikan perlindungan hukum secara otomatis ketika perjanjian dilakukan dan disahkan oleh para pihak. Sehingga dapat tercapai rasa aman terhadap

perjanjian yang dilakukan oleh para pihak. Tingkat kelengkapan perjanjian dalam klausula menentukan kekuatan perlindungan hukum bagi para pihak. Perlindungan hak dan kewajiban yang didapat dari asas *pacta sunt servanda* merupakan hak mutlak bagi para pihak pelaku perjanjian. Para pihak wajib mendapatkan haknya ketika apa yang diperjanjikan telah sampai pada ketentuan yang diperjanjikan. Kewajiban para pihak dalam melaksanakan prestasi bersifat wajib sebelum ada ketentuan yang membuat perjanjian antara para pihak berubah sesuai kesepakatan para pihak. Pelanggaran dalam pemenuhan kewajiban terhadap isi perjanjian oleh salah satu pihak, dapat melakukan tuntutan atas dasar wanprestasi atas isi perjanjian dari pihak lawan. Asas ini memiliki arti siapa yang berjanji maka wajib menepatinya atau siapa berutang harus melunasi. Asas *pacta sunt servanda* dibutuhkan pada tahap pra kontraktual (sebelum terjadi kontrak), hal tersebut memiliki kaitan dengan niat baik dari subjek perjanjian sebelum membuat dan mengesahkan perjanjian.

Pada hakikatnya perjanjian akan dilakukan secara disiplin, namun ketika muncul peristiwa di luar kuasa manusia. Maka, di sinilah peran *force majeure* untuk memberikan konsekuensi hukum akibat kejadian atau peristiwa yang tidak terduga hingga menyebabkan perjanjian tidak bisa terlaksana dengan lancar oleh salah satu pihak, namun hal tersebut tidak dikatakan sebagai wanprestasi atau tidak melakukan kewajiban karena alasan-alasan tertentu. Pasal 1244, Pasal 1245, Pasal 1444, Pasal 1445 dalam KUH Perdata mengatur tentang keadaan-keadaan yang menyebabkan *force majeure*. Unsur-unsur *force majeure* meliputi: Peristiwa tidak terduga; Tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur; Tidak ada itikad buruk dari debitur; Adanya keadaan yang tidak disengaja oleh debitur; Keadaan itu menghalangi debitur berprestasi; Jika prestasi dilaksanakan maka akan terkena larangan; Keadaan di luar kesalahan debitur; Debitur tidak gagal berprestasi (menyerahkan barang); Kejadian tersebut tidak dapat dihindari oleh siapa pun (baik debitur maupun pihak lain); Debitur tidak terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian.

Selain pasal yang terdapat pada KUH Perdata, penjelasan mengenai *force majeure* dapat diperoleh dari peraturan perundang-undangan. Namun tidak semua ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang *force majeure* terdapat pengertian tentang *force majeure*. Peraturan perundang-undangan yang mengatur dan memberikan pengertian tentang *force majeure* di antaranya adalah peraturan mengenai jasa konstruksi, pengadaan barang dan jasa, perbankan, dan lalu lintas dan jasa angkutan. Namun, ketentuan *force majeure* dalam peraturan perbankan dan lalu lintas dan angkutan jalan tidak terkait dengan perjanjian atau kontrak. Berikut adalah ruang lingkup *force majeure* yang diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan: Peraturan Pengadaan Barang

dan Jasa, ruang lingkup *force majeure* antara lain: peperangan, kerusuhan, revolusi, bencana alam, wabah penyakit, pemogokan, dan gangguan industri lainnya. Peraturan Perbankan, ruang lingkup *force majeure* antara lain: kebakaran, kerusuhan massa, perang, sabotase, dan bencana alam yang ditetapkan oleh pemerintah terkait. Peraturan Lalu Lintas dan Jasa Angkutan, ruang lingkup *force majeure* antara lain: amukan massa, dan keadaan yang secara teknis tidak mungkin dihindarkan. Peraturan Pertambangan Mineral dan Batu Bara, ruang lingkup *force majeure* antara lain: perang, kerusuhan sipil, pemberontakan, epidemi, gempa bumi, banjir, kebakaran, dan bencana alam diluar kemampuan manusia. Peraturan Pertambangan dan Mineral dikenal juga istilah "keadaan yang menghalangi", yang terdiri atas: blokade, pemogokan, perselisihan perburuhan di luar kesalahan pemegang IUP (Izin Usaha Pertambangan) atau IUPK (Izin Usaha Pertambangan Khusus), dan peraturan perundang-undangan yang dapat menghambat kegiatan usaha pertambangan.

Pada pokoknya, asas *pacta sunt servanda* memang menghendaki para pihak agar saling menunaikan kewajibannya sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata. Perjanjian tersebut akan terlaksanakan jika sudah memenuhi syarat pada Pasal 1320 KUH Perdata dan para pihak saling setuju seperti pada pengertian Pasal 1313 KUH Perdata. Ketika perjanjian disahkan oleh para pihak, maka asas *pacta sunt servanda* akan berlaku. Namun, akan ada permasalahan dalam pemenuhan prestasi jika ada hal-hal keadaan memaksa atau *force majeure* yang mengakibatkan ketidakmampuan salah satu para pihak untuk memenuhi prestasi. Hal tersebut tidak menjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum bagi para pihak yang tidak bisa melakukan prestasi. Ketika kriteria, syarat dalam undang-undang, doktrin terpenuhi unsurnya sehingga dapat dikatakan keadaan memaksa yang menimbulkan akibat hukum baru pada kemudian masa. Dalam kontrak akta perjanjian agar menjadi jelas dalam kontrak perjanjian, khususnya mengantisipasi hal-hal yang tidak diinginkan dan di luar kuasa atau batas kemampuan, maka perlu ditambahkan pasal mengenai jika terjadi keadaan memaksa (*force majeure*), khusus pada hal teknis dan penyelesaian perkara. Lebih baik lagi, jika penyelesaian perkara dilakukan melalui *Alternative Dispute Resolution (ADR)*. Perjanjian atau kontrak antara para pihak seyogyanya untuk saling memenuhi hak dan kewajiban. Asas *pacta sunt servanda* menjadi landasan utama pemenuhan prestasi para pihak. Prestasi wajib dilakukan dan tidak dapat diubah dengan cara sepihak, yang sudah tentu akan membuat salah satu pihak menimbulkan kerugian. Pada keadaan tertentu perjanjian menjadi sulit dilaksanakan. Keadaan-keadaan demikian membuat salah satu pihak atau para pihak kesulitan dalam pemenuhan prestasi, baik teknis maupun isi perjanjian. Keadaan yang tidak memungkinkan, secara rasional tidak akan dapat melakukan prestasi

sesuai klausula perjanjian. Ditinjau dengan asas *pacta sunt servanda* tentu perjanjian harus sesuai yang diperjanjikan kecuali para pihak atau undang-undang berkehendak lain ketika perjanjian telah dibuat. Keadaan memaksa atau *force majeure* dapat merelaksasi perjanjian yang mengikat para pihak sesuai asas *pacta sunt servanda*. Ketentuan-ketentuan dan unsur-unsur menjadi hal penting dalam menentukan suatu keadaan sehingga dapat dikategorikan sebagai *force majeure*. Penetapan oleh Pemerintah dalam suatu keadaan, dapat menjadi faktor pendukung untuk pemenuhan unsur *force majeure*.

*Force majeure* berfungsi untuk melindungi para pihak walaupun dalam peraturan di Indonesia multitafsir karena pengaturannya yang tidak cukup jelas, akan tetapi secara khusus diatur perjanjian-perjanjian tertentu saja, oleh karena itu pihak-pihak bebas memperjanjikan tanggung jawab itu dalam perjanjian yang mereka buat apabila terjadi keadaan memaksa, namun pada umumnya *force majeure* memiliki kekuatan untuk memberikan perlindungan terhadap kerugian yang disebabkan gempa bumi. Terjadinya bencana alam gempa bumi mengakibatkan lahirnya akibat hukum. Akibat hukum *force majeure* dapat berupa pengakhiran atau penundaan perjanjian. Pengakhiran perjanjian dilakukan apabila halangan bersifat tetap, tidak mungkin lagi dilaksanakan prestasinya. Penundaan perjanjian dilakukan apabila halangan bersifat sementara, apabila halangan berakhir maka prestasi bisa dilaksanakan. Menurut pendapat Mariam Darus Badruzaman, agar debitur dapat mengemukakan alasan *force majeure* harus dipenuhi 3 syarat yaitu debitur harus membuktikan bahwa ia tidak bersalah, debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dengan cara lain, dan debitur tidak menanggung risiko, baik menurut ketentuan undang-undang maupun perjanjian atau karena itikad baik harus menanggung resiko.

Risiko termasuk bagian keadaan memaksa, artinya beban yang harus diterima oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan. Risiko dalam teori hukum disebut dengan istilah *resicoleer* (ajaran tentang risiko). *Resicoleer* adalah beban yang harus ditanggung oleh pihak-pihak atau salah satu pihak yang melakukan kesalahan dan menyimpang dari perjanjian tanpa adanya unsur kesengajaan. Setelah mengamati peristiwa yang terjadi pada kasus yang diteliti oleh penulis yaitu peristiwa bencana alam gempa bumi yang mengakibatkan musnahnya sebagian objek jual beli berupa bangunan, seharusnya peristiwa ini termasuk *force majeure* yang bersifat absolute yang artinya bahwa pembebasan terhadap biaya, rugi, dan bunga yang timbul akibat dari perjanjian, pembebasan pihak dari pemenuhan prestasi dan dapat berdampak pada batalnya perjanjian. Tetapi karena pihak pertama selaku penjual menolak perjanjian ini dibatalkan dengan alasan bahwa musnahnya sebagian obyek jual beli bukan karena kelalaian atau kehendak dari penjual

dan menginginkan pihak kedua selaku pembeli tetap melakukan prestasinya dengan tetap membayar sisa uang dari yang diperjanjikan, maka peristiwa ini termasuk ke dalam *force majeure relative* yang artinya pembebasan terhadap biaya, rugi, dan bunga namun tidak sampai pada batalnya perjanjian, dalam sifat relatif pembebasan hanya bersifat sementara dan selama keadaan *force majeure* menghalangi debitur melaksanakan prestasinya. Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwasanya perjanjian antara pihak pertama selaku penjual dan pihak kedua selaku pembeli yang mengalami *force majeure* dapat berakibat hukum perjanjian tersebut berakhir dengan sendirinya, namun hanya pelaksanaan perjanjiannya saja yang tertunda selama keadaan yang dimaksud *force majeure* terjadi. Dari kesepakatan kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, pihak pertama dan pihak kedua mengambil jalan tengah dengan melakukan musyawarah. Dari hasil musyawarah yang disepakati oleh kedua belah pihak bahwa perjanjian itu tetap dilaksanakan dengan catatan adanya pengurangan harga pada objek yang diperjual belikan. Yang harga awalnya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), menjadi Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah).

### **3.3. Analisis Akibat Hukum Berdasarkan Teori Kepastian Hukum**

Dewasa ini membuat suatu perjanjian tidak cukup dengan 'kepercayaan'. Modal kepercayaan saja tanpa diikuti kepastian hukum akan menjadi masalah dikemudian hari. Berdasarkan teori kepastian hukum, jika salah satu pihak telah melakukan perjanjian jual beli, maka munculah hak dan kewajiban antara pihak yang melakukan perjanjian. Berdasarkan penelitian dalam perjanjian jual beli yang tidak memuat ketentuan *force majeure*, bahwasanya akibat hukum yang ditimbulkan yaitu perjanjian antara pihak pertama selaku penjual dan pihak kedua selaku pembeli yang mengalami *force majeure* dapat berakibat hubungan hukum dalam jual beli tetap ada, akan tetapi pelaksanaan perjanjiannya tertunda sampai dengan ditemukannya kata sepakat dalam musyawarah yang dilakukan oleh para pihak. Dari hasil musyawarah yang disepakati oleh kedua belah pihak bahwa perjanjian itu tetap dilaksanakan dengan catatan adanya pengurangan harga pada objek yang diperjual belikan. Yang harga awalnya sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), menjadi Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah). Sehingga kepastian hukum memberikan rasa aman bagi kedua belah pihak, terhadap penjual terjaminnya bahwa perjanjian jual beli tetap terlaksana, dilain sisi bagi pembeli tetap menjalankan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan ulang (hasil musyawarah).

### **3.4. Proses Penyelesaian Musnahnya Sebagian Objek Jual Beli Tanah dan Bangunan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Tidak Memuat Ketentuan Force Majeure**

Perjanjian yang mengalami force majeure mengakibatkan perjanjian tersebut berakhir dengan sendirinya dan peristiwa tidak dapat dilaksanakan ataupun tertunda. Namun, lain halnya apabila kedua belah pihak yang melakukan perjanjian saling berbeda pendapat mengenai force majeure yang terjadi. Sengketa perjanjian dimulai ketika salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lain. Ketika pihak yang merasa dirugikan menyampaikan ketidakpuasannya kepada pihak kedua dan pihak kedua menunjukkan perbedaan pendapat maka terjadilah perselisihan atau sengketa. Sengketa dapat diselesaikan melalui cara-cara formal yang berkembang menjadi proses adjudikasi yang terdiri dari proses melalui pengadilan dan arbitrase atau cara informal yang berbasis pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa melalui negosiasi dan mediasi. Proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dengan proses litigasi terbilang lebih kaku dari proses non litigasi yakni dengan perundingan. Dengan proses perundingan tidak membutuhkan biaya mahal dan menghasilkan penyelesaian yang sama rata bagi para pihak dengan hasil yang win-win serta suasana yang nenas emosi menjadikan hubungan para pihak tetap terjaga.

Penulis akan membahas mengenai proses penyelesaian perjanjian yang mengalami peristiwa force majeure pada akta PPJB. Perjanjian jual beli yang objeknya berupa tanah dan bangunan mengalami peristiwa force majeure yaitu peristiwa gempa bumi yang memusnahkan sebagian objek jual beli tersebut. Sehingga pihak kedua selaku pembeli tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang diperjanjikan karena alasan force majeure. Adanya alasan ini dikarenakan musnahnya sebagian objek jual beli berupa bangunan yang diakibatkan oleh peristiwa gempa bumi yang terjadi di bulan Agustus. Karena alasan tersebut pihak kedua menyatakan terjadi force majeure dalam pelaksanaan perjanjian. Sehingga pihak kedua selaku pembeli ingin membatalkan perjanjian dan meminta uangnya dikembalikan, tetapi pihak pertama selaku penjual tidak ingin membatalkan perjanjian tersebut dikarenakan peristiwa gempa bumi tersebut bukan akibat dari kelalaian pihak penjual, dan pihak penjual tetap ingin perjanjian yang telah dibuat tetap berjalan dan pihak pembeli tetap membayar sisa dari pembayaran yang disepakati sebelumnya.

Karena adanya perselisihan pendapat antar para pihak, maka para pihak sepakat untuk melakukan penyelesaian masalah secara musyawarah. Di karenakan hanya musnahnya sebagian objek jual beli yaitu hanya bangunannya saja yang musnah tetapi tanahnya tidak musnah. Maka perjanjian ini bersifat relatif atau sementara yaitu perjanjiannya tetap berjalan hanya saja pelaksanaannya yang tertunda untuk sementara waktu. Oleh karena itu, pihak pertama dan pihak kedua sepakat menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah. Musyawarah tersebut dihadiri oleh kedua belah pihak

secara langsung untuk melakukan perundingan untuk mencari penyelesaian yang terbaik tanpa ada pihak yang dirugikan. Dalam musyawarah tersebut, yang dilakukan kedua belah pihak lebih menitik beratkan pada perundingan mengenai tawar menawar harga jual yang sesuai dengan kondisi musnahnya sebagian objek jual beli berupa bangunan. Jika dilihat dari implikasi perjanjian, keadaan ini menjadi ketidakpraktisan dalam perjanjian karena secara teoritis para pihak masih mungkin melakukan prestasinya, dan secara praktis walaupun dilaksanakan prestasinya dalam kontrak akan memerlukan pengorbanan yang besar dari segi biaya, waktu atau pengorbanan lainnya.

Keuntungan melakukan penyelesaian permasalahan perjanjian dengan jalan musyawarah adalah para pihak bebas melakukan tawar menawar mengenai masalah yang dirundingkan secara terbuka tanpa ada intervensi dari pihak lain. Hal ini dapat membantu proses penyelesaian berjalan dengan mudah karena para pihak secara langsung mengemukakan titik permasalahan yang dihadapi, kendala-kendala dan penawaran solusi, sehingga mencari jalan penyelesaian dapat dilakukan dengan mudah. Musyawarah yang dilakukan pihak pertama selaku penjual dan pihak kedua selaku pembeli menghasilkan kesepakatan untuk membuat addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian jual beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli. Dalam addendum yang disepakati oleh para pihak, perubahan yang dibuat hanya pada harga jual objek yang diperjanjikan, yang semula harga objek sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), di kurangi menjadi Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah). Mengakibatkan harga jual sudah tidak sesuai lagi dengan harga yang telah disepakati sebelumnya pada PPJB.

Dengan adanya perubahan baru yang telah disepakati oleh para pihak, maka alasan force majeure yang mengakibatkan pihak kedua selaku pembeli tidak dapat melaksanakan perjanjian dikatakan telah berakhir dan pelaksanaan prestasi dapat dilanjutkan kembali. Alasan force majeure yang berakhir disini tidak diartikan bahwa keadaan yang mengakibatkan terjadinya force majeure telah berakhir. Namun para pihak telah sepakat untuk menyelesaikan masalah musnahnya sebagian objek jual beli yang berupa bangunan dikarenakan alasan force majeure, dengan membuat addendum yang memuat perubahan yang disesuaikan dengan adanya pengurangan harga objek jual beli. Menyelesaikan permasalahan melalui jalan musyawarah terbilang lebih fleksibel dan bersifat kekeluargaan serta menghasilkan penyelesaian yang win-win, sehingga tidak terjadi perasaan saling membenci karena hasil penyelesaian permasalahan yang dianggap tidak adil. Dan demi menjaga hubungan antar pihak agar tetap baik apabila dilakukan hubungan jual beli lagi dikemudian hari.

### 3.5. Analisis Perlindungan Bagi Para Pihak Menurut Teori Perlindungan Hukum

Sesuai dengan penjelasan Fitzgerald, teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat. Perlindungan hukum pada dasarnya memberikan perlindungan terhadap hak-hak para pihak dalam suatu hubungan hukum. Berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yakni musnahnya sebagian objek jual beli berupa bangunan, hukum memberikan perlindungan bagi para pihak dalam pelaksanaan penyelesaian sengketa dari perjanjian tersebut. Para pihak diberikan kebebasan untuk memilih tata cara penyelesaian sengketa untuk menyelesaikan permasalahan dalam perjanjian yang tidak memuat force majeure tersebut. Musyawarah untuk mencapai mufakat adalah cara yang dipilih dalam penyelesaian sengketa ini.

### 4. KESIMPULAN

Musnahnya sebagian objek perjanjian perikatan jual beli yang mengalami peristiwa force majeure yang telah dibahas sebelumnya yaitu mengakibatkan berubahnya suatu hubungan hukum antara para pihak yang melakukan perjanjian yaitu berkurangnya harga jual beli yang telah ditetapkan dari harga awal sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), menjadi Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah). Hal ini, dapat dikategorikan sebagai force majeure relatif yang mengakibatkan pelaksanaan perjanjian tertunda untuk sementara waktu. Keadaan force majeure jika sifatnya sementara hanyalah menunda kewajiban salah satu pihak saja, tidak mengakhiri suatu perjanjian kecuali ditegaskan dalam perjanjian atau adanya kesepakatan lain oleh para pihak. Perbedaan antara perjanjian yang mencantumkan force majeure dan tidak mencantumkan yakni terletak pada kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian itu sendiri. Perjanjian yang mencantumkan force majeure lebih menjamin perlindungan para pihaknya, karena ketika terjadi force majeure para pihak telah mengetahui langkah-langkah yang harus dilakukan. Sedangkan perjanjian yang tidak mencantumkan force majeure tidak menjamin kepastian hukum antara para pihak yang melakukan perjanjian. Sebagai contohnya kasus yang telah dijelaskan dalam pembahasan diatas, para pihak sama-sama ingin

melaksanakan keinginan pribadinya hingga akhirnya harus diselesaikan secara musyawarah di hadapan notaris.

Penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (di luar pengadilan). Proses penyelesaian sengketa yang diteliti oleh penulis pada kasus musnahnya sebagian objek jual beli tanah dan bangunan dalam perjanjian perikatan jual beli yang tidak memuat ketentuan force majeure diselesaikan melalui jalur musyawarah, dimana pihak pertama selaku penjual dan pihak kedua selaku pembeli menghasilkan kesepakatan untuk membuat addendum, dalam addendum yang disepakati oleh para pihak bahwa adanya perubahan yang dibuat hanya pada harga jual objek yang diperjanjikan, yang semula harga objek sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), di kurangi menjadi Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah). Mengakibatkan harga jual sudah tidak sesuai lagi dengan harga yang telah disepakati sebelumnya pada PPJB.

Berdasarkan hasil penelitian maka disarankan dalam perjanjian yang mengalami force majeure sering kali menimbulkan sengketa antar pihak. Hal ini dikarenakan perbedaan penafsiran arti dari force majeure itu sendiri bagi masing-masing pihak, tidak adanya pengertian khusus mengenai force majeure yang dimuat dalam perundang-undangan melahirkan perspektif yang berbeda-beda tentang force majeure, sebaiknya pemerintah menyikapi hal ini dengan memasukkan pengaturan khusus tentang force majeure dalam suatu perundang-undangan agar dapat menjamin kepastian hukum para pihak yang melakukan suatu kontrak dan dapat memberikan kemajuan bagi hukum kontrak di Indonesia. Dan Bagi setiap pembeli yang akan melakukan perjanjian jual beli harus mencantumkan Klausula force majeure, karena tidak adanya pencantuman klausula force majeure dianggap sebagai ketidakcermatan dalam penyusunan kontrak sehingga memicu sengketa dimana jika tidak adanya klausula force majeure dalam kontrak, dan pada saat pelaksanaan perjanjian terdapat force majeure, kedua belah pihak akan merasa dirugikan dan saling menghindari kewajiban yang akan berujung pada saling menuntut. Sehingga klausula force majeure sangat penting dicantumkan dalam sebuah kontrak.

### 5. REFERENSI

- Abdulkadir Muhammad, S.H., *Hukum Perikatan*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1982),  
Azkia Dwi Ambarwati, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terkait Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704/PDT/2016)*, Jurnal, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, hlm. 7.



- Bahri, Syaeful, *Penerapan Asas Pacta Sunt Servanda Pada Testament Yang Dibuat Di Hadapan Notaris Dalam Perspektif Keadilan*, Jurnal Akta, Vol.4 No. 2 Juni (2017),
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008,
- Malik Ibrahim, *Asas Kepastian Hukum (Rule of Law Principle)*, melalui <http://alikibe.blogspot.com>, Diakses tanggal 2 Maret 2022.
- Mariam Darus Badruzaman, et.al, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001),
- Maulidya Ningrum, *Analisis Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Jual Beli Properti Akibat Gempa Bumi*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, hlm 5-6.
- Nova Noviana, *Force Majeure Dalam Perjanjian (Studi Kasus PT. Bosowa Resources)*, Tesis, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Alauddin Makassar, hlm.6-33.
- Odhebore, Official Website of Odhebora, <https://odhebora.wordpress.com>, di akses pada 28 Januari 2022.
- Salim, HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Cet. V Sinar Grafika, Jakarta 2008),
- Salim, HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1980,
- Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016,
- Surat Edara Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap Burgelijk Wetboek Tidak Sebagai Undang-Undang.
- Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung, 2011,