

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP RUSAKNYA BANGUNAN OBJEK  
PERJANJIAN YANG DI SEBABKAN OLEH PERISTIWA *FORCE  
MAJEURE***

**Comerce Law**



**Oleh:**

**LALU MOH HANDIKA HASYIM  
D1A117150**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MATARAM  
2022**

**HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING**  
**TINJAUAN HUKUM TERHADAP RUSAKNYA BANGUNAN OBJEK**  
**PERJANJIAN YANG DI SEBABKAN OLEH PERISTIWA *FORCE***  
***MAJEURE***



Oleh :  
**Lalu Moh Handika Hasyim**  
D1A117150

Menyetujui :  
Pembimbing Pertama

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Sudiarto", is written over the printed name of the supervisor.

**Prof. Dr. H. Sudiarto, SH., M.Hum.**

**NIP.19580101 1987703 1 004**

**IMPLEMENTASI TINJAUAN HUKUM TERHADAP RUSAKNYA  
BANGUNAN OBJEK PERJANJIAN YANG DI SEBABKAN OLEH  
PERISTIWA *FORCE MAJEURE***

**Lalu Moh Handika Hasyim**

*Fakultas Hukum Universitas Mataram*

*E-mail : sudiartomataram@gmail.com*

*Fakultas Hukum Universitas Mataram*

*E-mail : yudhisetiawan1974@gmail.com*

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian yang tidak memuat *force majeure* di dalamnya. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan metode pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Adapun faktor yang mempengaruhi terjadinya rusaknya objek perjanjian yang disebabkan oleh peristiwa *force majeure* antara lain : kurangnya pengetahuan tentang *force majeure*, tidak memasukan ketentuan *force majeure* dalam perjanjian, terjadinya peristiwa *force majeure*. Hasil dari penelitian ini yaitu bagaimana proses perjanjian berlangsung terkait dengan prestasinya apabila tidak dimasukanya klausul *force majeure* dalam suatu perjanjian.

**Kata kunci : Rusaknya bangunan objek perjanjian oleh *force majeure*.**

**IMPLEMENTATION AND LEGAL ANALYSIS OF THE DAMAGE TO  
THE AGREEMENT OBJECT BUILDING CAUSED BY A FORCE  
MAJEURE**

**FACULTY OF LAW**

**MATARAM UNIVERSITY**

**ABSTRACT**

This study's purpose is to determine the process of implementing an agreement that does not contain force majeure in it. This study uses a normative legal research method, with the approach method, namely a statutory approach and a conceptual approach. The factors that influence the damage to the object of the agreement caused by force majeure namely: lack of knowledge about force majeure, not including force majeure provisions in the agreement, force majeure occurred. The results of this study are how the agreement process takes place related to its achievements if a force majeure clause is not included in an agreement.

**Keywords: Damage to the object of the agreement building by force majeure.**

## A. Pendahuluan

Manusia merupakan makhluk sosial yang berarti manusia membutuhkan manusia yang lain untuk saling berinteraksi dalam kehidupan. Hal ini disebabkan manusia itu cenderung mempunyai keinginan untuk selalu hidup bersama (*appetitus societas*).<sup>1</sup> Sedangkan P.J. Bouman mengatakan “*De mens wordt erst mens door samenleving met anderen*”.<sup>2</sup> Yang berarti “Manusia itu baru menjadi manusia karena ia hidup bersama dengan manusia lainnya”.

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, di mana 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 KUH Perdata, bahwa syarat-syarat dari sahnya suatu perjanjian terdapat 4 macam, yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

---

<sup>1</sup> Dudu Duswara Machmuddin, *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa* Bandung Refika Aditama, 2001, hlm. 9.

<sup>2</sup> Ibid hlm. 9.

Syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek dari suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat subjektif), sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat objektif). Apabila salah satu dari keempat syarat di atas tidak terpenuhi maka bisa menyebabkan cacatnya suatu perjanjian.

Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah

Suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian / perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1457 KUH Perdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.<sup>3</sup> 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

---

<sup>3</sup> Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hlm. 2-3

dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika dikemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.<sup>4</sup>

### **Rumusan Masalah**

1. bagaimana akibat hukum terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli di tinjau dalam perspektif *force majeure*,
2. bagaimana Implikasi Hukum Perjanjian Terkait Dengan Force Majeure ?

### **Tujuan dan manfaat**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli objek tanah dan bangunan ditinjau dalam perspektif *force majeure*.
2. Untuk Mengetahui dan menganalisis Pihak mana yang memikul kerugian karena keadaan *force majeure*

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah:

1. Secara teoritis, diharapkan berguna untuk pembangunan ilmu hukum pada umumnya dan juga mengetahui bagaimana pengembangan ilmu hukum, khususnya tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli serta menambah literatur-literatur, referensi dan bahan-bahan informasi ilmiah serta pengetahuan pada bidang hukum.
- B. Manfaat fraktis, diharapkan penelitian ini dapat menjadi refrensi dan untuk menambah wawasan bagi orang lain dan khususnya pada perjanjian jual beli objek tanah dan bangunan, serta dapat menjadi acuan untuk penyusunan lainnya dengan bahan penelitian atau perkara yang serupa

---

<sup>4</sup> Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016, hal. 210

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode Normatif.

## **C. Pembahasan**

### **Akibat Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Objek Tanah dan Bangunan di Tinjau Dalam Perspektif *Force majeure***

#### **A. Unsur-Unsur *Force Majeure***

Dalam rumusan Pasal 1244 KUHPdata dan Pasal 1245 KUH Perdata dapat diketahui unsur-unsur keadaan memaksa (*force majeure*) adalah sebagai berikut:

1. Hal yang tidak terduga;
2. Tidak dapat dipersalahkan kepadanya atau tidak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya;
3. Tidak ada itikad buruk kepadanya.<sup>5</sup>

Dari pengertian *force majeure* dalam berbagai peraturan perundang-undangan dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur *force majeure* antara lain:<sup>6</sup>

- a. Terjadinya keadaan atau kejadian di luar kemauan, kemampuan, atau kendali para pihak;
- b. Menimbulkan kerugian bagi para pihak atau salah satu pihak;
- c. Terjadinya peristiwa tersebut menyebabkan tertunda, terhambat, terhalang, atau tidak dilaksanakannya prestasi para pihak;
- d. Para pihak telah melakukan upaya sedemikian rupa untuk menghindari peristiwa tersebut;

---

<sup>5</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982, hlm.250.

<sup>6</sup> Rahmat S.S. Soemadipradja, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: National Legal Reform Program, 2010, hlm. 77.



- e. Kejadian tersebut sangat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian.

Selama unsur-unsur *force majeure* tersebut tidak terpenuhi, maka suatu kejadian atau peristiwa yang menyebabkan terhambatnya pelaksanaan perjanjian tidak dapat dinyatakan sebagai *force majeure* sehingga pihak yang tidak dapat melaksanakan perjanjian, dapat dihukum untuk membayar kerugian yang diakibatkan terjadinya kejadian atau peristiwa yang tidak termasuk sebagai *force majeure*.

## **B. Jenis-Jenis *Force Majeure***

Dalam perkembangannya, keadaan memaksa (*overmacht* atau *force majeure*) dapat dibedakan menjadi beberapa jenis berdasarkan kriteria-kriteria yang berbeda diantaranya yaitu:<sup>7</sup>

### 1. Berdasarkan Penyebab

*Force majeure* berdasarkan penyebab pertama, dikarenakan keadaan alam yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu peristiwa alam yang tidak dapat diduga dan dihindari oleh setiap orang karena bersifat alamiah tanpa unsur kesengajaan

### 2. Berdasarkan Sifat

*Force majeure* berdasarkan sifat pertama, *overmacht* tetap yaitu keadaan memaksa yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak mungkin dilaksanakan atau tidak dapat dipenuhi sama sekali, karena keadaan memaksa bersifat tetap, perjanjian berhenti sama sekali. Misalnya musnahnya barang yang akan diserahkan. Kedua, *overmacht* sementara yaitu keadaan memaksa yang

---

<sup>7</sup> Raharjo Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 110.

mengakibatkan pelaksanaan suatu perjanjian ditunda daripada waktu yang ditentukan semula dalam perjanjian. Dalam keadaan yang demikian, perikatan tidak berhenti (tidak batal), tetapi hanya pemenuhan prestasinya yang tertunda

### 3. Berdasarkan Objek

Jika dilihat berdasarkan objeknya dibagi menjadi dua yakni *overmacht* lengkap artinya mengenai seluruh prestasi itu tidak dapat dipenuhi oleh debitur dan *overmacht* sebagian adalah hanya sebagian dari prestasi itu tidak dapat dipenuhi oleh debitur.

### 4. Berdasarkan Subjek

Pada dasarnya keadaan memaksa dapat dibedakan atas keadaan memaksa absolute dan keadaan memaksa relatif. “Keadaan memaksa absolute adalah suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya (perikatannya) kepada kreditur.

### 5. Berdasarkan Waktu

Apabila di lihat dari segi jangka waktu berlakunya keadaan yang menyebabkan terjadinya *force majeure* atau *overmacht* dapat dibedakan kedalam:<sup>8</sup> *Force majeure* permanen.

## **C. Ruang Lingkup *Force Majeure***

Ruang lingkup *force majeure* yang diatur dalam peraturan perundang-undangan maupun dalam berbagai kontrak tidak sama. Makna *force majeure* telah disesuaikan dengan karakteristik setiap peraturan perundang-undangan atau kontrak. Misalnya, dalam kontrak terkait kegiatan perdagangan dibursa

---

<sup>8</sup> R. Subekti Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermedia, Jakarta, 1987, hlm 44

efek, peristiwa terjadinya perubahan di bidang politik, pasar modal, ekonomi, dan moneter dapat dijadikan sebagai suatu peristiwa konkret, mengingat kegiatan bursa sangat rentan atas peristiwa-peristiwa tersebut. Namun, dalam kontrak sewa menyewa, kontrak penangkaran satwa primata, dan kontrak pengangkutan hasil hutan, peristiwa demikian jarang sekali dicantumkan sebagai bentuk atau peristiwa *force majeure*.

#### **D. Alasan Pentingnya Mencantumkan Klausula *Force Majeure* dalam Perjanjian**

Dalam konteks hukum, *force majeure* dapat diartikan sebagai klausula yang memberikan dasar pemaaf pada salah satu pihak dalam suatu perjanjian, untuk menanggung sesuatu hal yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, yang mengakibatkan pihak tersebut tidak dapat menunaikan kewajibannya berdasarkan kontrak yang telah diperjanjikan. Klausula *force majeure* mempunyai kemiripan dengan perjanjian untung-untungan karena sama-sama bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu akan terjadi akan tetapi klausula *force majeure* bukanlah merupakan suatu persetujuan untung-untungan.

#### **E. 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 di luar kesalahan salah satu pihak. Persoalan resiko berpangkal pada terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak

yang mengadakan perjanjian. Dengan kata lain, persoalan resiko adalah buntut dari keadaan memaksa atau *force majeure*.<sup>9</sup>

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:<sup>10</sup>

- a. Bergantung pada letak dan tempat beradanya barang itu;
- b. 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:

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

### **Implikasi Hukum Perjanjian Terkait Dengan *Force majeure***

#### **A. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli**

Apabila kesepakatan antara para penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Yang menjadi hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli

---

<sup>9</sup> Rahmat S.S *Hukum Perjanjian*, Jakarta: National LegalReform Program, 2010, hlm 120

<sup>10</sup> Salim, HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, hlm.186

Apabila kesepakatan antara para penjual dan pembeli telah tercapai maka akan menimbulkan hak dan kewajiban di antara para pihak. Yang menjadi hak penjual adalah menerima harga barang yang telah dijualnya dari pihak pembeli.

## **B. Implikasi Hukum Perjanjian atau Kontrak Suatu *Force Majeure***

### 1. Ketidakmungkinan (*impossibility*)

Ketidakmungkinan pelaksanaan kontrak adalah suatu keadaan di mana seseorang tidak mungkin lagi melaksanakan kontraknya karena kejadian di luar tanggung jawabnya.

### 1. Ketidakpraktisan (*impracticability*)

Sementara itu, terdapat juga apa yang disebut dengan “ketidakpraktisan” dalam melaksanakan kontrak. Maksudnya adalah terjadinya peristiwa juga tanpa kesalahan dari para pihak, peristiwa tersebut sedemikian rupa, di mana dengan peristiwa tersebut para pihak sebenarnya secara teoritis masih mungkin melakukan prestasinya

### Frustasi (*frustration*)

Yang dimaksud dengan frustrasi disini adalah frustrasi terhadap maksud dari kontrak. Yakni, dalam hal ini terjadi peristiwa yang tidak dipertanggung jawabkan kepada salah satu pihak, kejadian mana mengakibatkan tidak mungkin lagi dicapainya tujuan dibuatnya kontrak tersebut

## **C. Proses Penyelesaian Rusaknya Bangunan Objek 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.

Tabel. 1  
Perbedaan antara Perundingan Arbitrase dan Litigasi

<b>Proses</b>	<b>Perundingan</b>	<b>Arbitrase</b>	<b>Litigasi</b>
Yang mengatur	Para pihak	Arbiter	Hakim
Proses	Informal	Agak formal sesuai <i>rule</i>	Sangat formal dan teknis
Jangka waktu	Segera (3-6 minggu)	Agak cepat (3-6 bulan)	Lama (>2 tahun)
Biaya	Murah	Terkadang sangat mahal	Sangat mahal
Aturan pembuktian	Tidak perlu	Agak informal	Sangat formal dan teknis
Publikasi	Konfidensial	Konfidensial	Terbuka untuk umum
Hubungan para pihak	Kooperatif	Anatgonistis	Anatgonistis
Fokus penyelesaian	Masa depan	Masa lalu	Masa lalu
Metode negosiasi	Kompromis	Sama keras pada prinsip hukum	Sama keras pada prinsip hukum
Komunikasi	Memperbaiki yang sudah lalu	Jalan buntu	Jalan buntu
Result	<i>Win-win</i>	<i>Win-lose</i>	<i>Win-lose</i>
Pemenuhan	Sukarela	Selalu ditolak dan mengajukan oposisi	Ditolak dan mencari dalih
Suasana emosional	Bebas emosi	Emosional	Emosi bergejolak

*Sumber: Odhebore, Penyelesaian Sengketa, <http://odebhora.wordpress.com>, di*

*akses September 2022*

#### **D. Kasus Posisi**

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 peselisihan antara 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 di atas 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 diterima 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).

#### **E. Analisis Kasus**

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 penyusun, 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 dibayar sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dengan jangka waktu jatuh tempo pada akhir bulan Agustus 2018. Objek yang diperjanjikan belum diserahkan kepada pembeli karena proses pembayarannya belum lunas, sehingga objeknya masih dipegang oleh penjual.

#### **F. Upaya Pemerintah atas *Force Majeure* Akibat Gempa Bumi**

Upaya Pemerintah atas *force majeure* terjadi kerusakan pada rumah akibat gempa bumi yang terjadi di beberapa daerah yang mengalami bencana alam seperti gempa bumi yang terjadi di Lombok, maka Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB) mengeluarkan peraturan Gubernur Nusa Tenggara Barat Nomor 35 Tahun 2018 tentang Rencana Aksi Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana Gempa Bumi Provinsi Nusa Tenggara Barat.

#### **D. Kesimpulan**

pencantuman klausula *force majeure* dalam suatu perjanjian itu ditunjukkan untuk melindungi para pihak dari kewajiban menanggung kerugian atas kejadian yang belum tentu akan terjadi dalam pelaksanaan dari suatu perjanjian.

Dengan adanya klausula *force majeure* dalam suatu perjanjian maka dapat membawa akibat hukum bagi suatu perjanjian, *force majeure* terkait dengan persolanan resiko (kewajiban memikul kerugian yang disebabkan kejadian di luar kesalahan suatu pihak

Penyelesaian sengketa dapat dan biasanya dilakukan menggunakan dengan dua cara yaitu penyelesaian sengketa melalui Lembaga litigasi (melalui pengadilan) dan penyelesaian sengketa melalui non-litigasi (diluar pengadilan). Proses penyelesaian sengketa yang diteliti oleh penyusun pada kasus rusaknya objek jual beli tanah dalam perjanjian perikatan jual beli yang tidak memuat ketentuan *force majeure* diselesaikan melalui jalur musyawarah, di mana 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).

## **B. Saran**

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 di mana 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.

Dalam perjanjian yang mengalami *force majeure* sering kali menimbulkan sengketa antar pihak. 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

## Daftar Pustaka

### Buku

- Dudu Duswara Machmuddin, *Pengantar Ilmu Hukum Sebuah Sketsa* Bandung Refika Aditama, 2001
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982, hlm.250.
- Raharjo Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009
- S Rahmat S.S. Soemadipradja, 2010 *Hukum Perjanjian*, Jakarta: National LegalReform Program ubekti. 1987 *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermedia, Jakarta.

### Peraturan dan Jurnal

- Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018,
- Supriyadi, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016,