

## BAB II

### *OVERMACHT*

#### A. Pengertian Perjanjian

Dalam perundang-undangan Indonesia ada beberapa istilah yang digunakan yaitu perikatan, peruntangan, persetujuan, dan *memorandum of understanding (MoU)*.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>1</sup>

Perjanjian tersebut melahirkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>2</sup>

Menurut Prof. Subekti, S.H., perkataan mempunyai arti yang lebih luas dari perjanjian, karena perjanjian hanya merupakan salah satu sumber hukum dari perikatan, disamping yang lahir dari Undang-undang.

Perikatan mengandung suatu pengertian abstrak, sedangkan peristiwa hukum yang konkret. Oleh karena itu, perjanjian dan

---

<sup>1</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 6

<sup>2</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), 1

Undang-undang merupakan peristiwa konkret yang melahirkan perikatan sesuatu yang abstrak.<sup>3</sup>

Perjanjian dapat pula diartikan sebagai hubungan antara seseorang yang bertindak sebagai pekerja/buruh dengan seseorang yang bertindak sebagai majikan.<sup>4</sup>

Perjanjian dalam Islam pada dasarnya dapat dilakukan dalam segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum (penyebab munculnya hak dan kewajiban) bagi pihak-pihak yang terkait.

Bentuk perjanjian yang terjadi antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian adalah tergantung pada bentuk atau jenis obyek perjanjian yang dilakukan.

Sebagai misal, perjanjian dalam transaksi jual-beli (*Bai'*), sewa-menyewa (*Ijarah*), bagi hasil (*Mudhārabah*), penitipan barang (*wadi'ah*), perseroan (*syirkah*), pinjam meminjam (*ariyah*), pemberian (*hibah*), penangguhan utang (*kafalah*), wakaf, wasiat, kerja, gadai atau perjanjian perdamaian dan lain sebagainya.

## **B. *Overmacht***

### **Pengertian**

*Overmacht* berasal dari bahasa Belanda yang berarti suatu keadaan yang merajalela dan menyebabkan orang tidak dapat

---

<sup>3</sup> Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1987), 123

<sup>4</sup> Wiwoho Soedjono, *Hukum Perjanjian Kerja*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991), 9

menjalankan tugasnya.<sup>5</sup> Dalam kamus hukum *Overmacht* mempunyai arti keadaan memaksa, yaitu keadaan yang menghalangi penunaian perikatan yang membebaskan seseorang dari kewajiban mengganti biaya, kerugian dan bunga. Dalam bahasa Perancis disebut dengan istilah *Force Majeure* yang artinya sama dengan keadaan memaksa.<sup>6</sup>

*Overmacht* dalam arti luas berarti suatu keadaan di luar kekuasaan manusia yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tidak dapat memenuhi prestasinya.<sup>7</sup> jadi *Overmacht* ini tidak ada kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi prestasinya, sehingga menyebabkan suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perhubungan hukum tidak dapat dilaksanakan.

Selain dalam KUH Perdata istilah *Overmacht* juga terdapat pada Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), seperti yang disebutkan dalam pasal 48 dan 49 KUHP bahwa seorang tertuduh tidak boleh dihukum jika tindak pidana yang dilakukannya itu dalam keadaan *Overmacht*.<sup>8</sup> Jadi dalam hukum pidanapun suatu perbuatan yang *onrechtmatige* (perbuatan melawan hukum), tetapi perbuatan itu dilakukan di bawah tekanan atau pengaruh *Overmacht* melepaskan si pelanggar dari tuntutan.

---

<sup>5</sup> S. Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, (Jakarta : PT. Ikhtiar Baru-Van Hoevo, 1990), 478

<sup>6</sup> Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986), 425.

<sup>7</sup> F.X. Djumaldji, *Hukum Bangunan Dasar-Dasar Hukum Dalam Proyek Sumber Daya Manusia*, 17

<sup>8</sup> Moeljatno, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*,

Pasal 1244 dan 1245 tersebut sebagai dasar hukum bagi *Overmacht* sebagai landasan hukum yang membebaskan debitur dari kewajiban melaksanakan pemenuhan (nakoming) dan ganti rugi (schadevergoeding) sekalipun debitur telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Akan tetapi dijelaskan pula pada pasal 1444 (1) dan (4) KUH Perdata yang menjelaskan tentang pemenuhan ganti rugi yang berbunyi :

“(1) Jika barang tertentu yang menjadi pokok persetujuan musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang hingga tak diketahui sama sekali apakah barang itu masih ada, atau tidak, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya. (2) Dengan cara bagaimanapun suatu barang hilang atau musnah, orang yang mengambil barang itu sekali-kali tidak bebas dan kewajiban untuk mengganti harga.”

Itulah sebabnya *Overmacht* disebut sebagai dasar hukum yang memaafkan atau *rechtsvaardigings-ground*.<sup>9</sup>

### C. *Overmacht* dalam Islam

*Overmacht* ini diistilahkan dengan keadaan darurat. Dalam kaidah ushuliyah disebutkan:

العدل فيق القنون ورممتا فيق العدل

Kaidah ini maksudnya adalah apabila dalam suatu keadaan yang memaksa yakni suatu keadaan yang mengharuskan seseorang untuk

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, 84

melakukan sesuatu yang pada hakekatnya dilarang, maka melakukan perbuatan tersebut dibolehkan karena apabila tidak demikian itu akan dapat menimbulkan suatu madharat baginya. Hal tersebut berdasar pada Al-Qur'an surat al-Ahzab ayat 5, yang berbunyi :

أَدْعُوهُمْ لِأَبَائِهِمْ هُوَ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ ۚ فَإِنْ لَمْ تَعْلَمُوا آبَاءَهُمْ فَاِخْوَانُكُمْ فِي الدِّينِ  
وَمَوَالِيكُمْ ۚ وَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ فِيمَا أَخْطَأْتُمْ بِهِ ۚ وَلَكِنْ مَّا تَعَمَّدَتْ قُلُوبُكُمْ ۚ وَكَانَ اللَّهُ  
غَفُورًا رَحِيمًا ﴿٥﴾

Artinya:

“Panggilah mereka (anak-anak angkat itu) dengan (memakai) nama bapak-bapak mereka; Itulah yang lebih adil pada sisi Allah, dan jika kamu tidak mengetahui bapak-bapak mereka, Maka (panggilah mereka sebagai) saudara-saudaramu seagama dan maula-maulamu. dan tidak ada dosa atasmu terhadap apa yang kamu khilaf padanya, tetapi (yang ada dosanya) apa yang disengaja oleh hatimu. dan adalah Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang.”<sup>10</sup>

Dari dalil yang dikemukakan di atas berkaitan dengan keadaan terpaksa atau *Overmacht* dan menunjukkan bahwa hukum Islam memiliki sifat dinamis (*harakah*) dalam artian tetap sesuai dengan perkembangan zaman terutama dalam ruang lingkup muamalah.

#### Syarat terjadinya *Overmacht*

Dari pengertian diatas, maka *Overmacht* dapat disimpulkan merupakan peristiwa yang tidak terduga yang terjadi diluar kesalahan debitur setelah penutupan kontrak yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya.

<sup>10</sup> Departemen Agama RI,.....

Sebelum pemborong dinyatakan lalai dalam menjalankan prestasinya dan karena tidak dapat dipersalahkan serta tidak menanggung resiko atas kejadian tersebut. Maka, sebagai sarana bagi debitur melepaskan diri dari gugatan kreditor, maka adanya *Overmacht* haru memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Pemenuhan prestasi terhalang atau tecegah
- b. Terhalangnya pemenuhan prestasi tersebut di luar kesalahan debitur
- c. Peristiwa yang menyebabkan terhalangnya prestasi tersebut bukan resiko debitur.<sup>11</sup>

Adanya peristiwa yang dikategorikan sebagai *Overmacht* membawa konsekuensi (akibat hukum), sebagai berikut:

- a. Kreditor tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi
- b. Debitur tidak dapat lagi dinyatakan lalai
- c. Debitur tidak wajib membayar ganti rugi
- d. Resiko tidak dapat menuntut pembatalan dalam perjanjian timbal balik
- e. Perikatan dianggap gugur.<sup>12</sup>

*Overmacht* dapat dinyatakan tidak berhasil, apabila:

- a. *Overmacht* terjadi di luar kesalahan debitur, namun debitur telah dalam keadaan lalai

---

<sup>11</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 272.

<sup>12</sup> Ibid

- b. Tercegahnya pemenuhan prestasi dapat diduga pada waktu penutupan perjanjian
- c. Tercegahnya pemenuhan disebabkan kesalahan seseorang yang diikutsertakan dalam melaksanakan perikatan

Tercegahnya pemenuhan disebabkan oleh cacat-cacat benda yang digunakan debitur dalam melaksanakan perikatannya.<sup>13</sup>

#### **D. Macam-macam Perjanjian**

##### **1) Jual-beli**

Pengaturan tentang Jual beli sebagai perjanjian didapat pada Bab kelima, yang pada Pasal 1457 KUH Perdata diartikan sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut Subekti, yang dimaksud dengan Perjanjian Jual Beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>14</sup>

##### **2) Tukar Menukar**

---

<sup>13</sup> Ibid, 276

<sup>14</sup> Subekti, *Kuh Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), 366

Pasal 1541 KUH Perdata menyatakan bahwa tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertibal balik, sebagai gantinya barang lain.<sup>15</sup>

Sebagaimana dengan perjanjian jual beli, perjanjian ini juga bersifat konsensual dan sudah mengikat pada saat tercapainya kata sepakat di antara para pihak.

Dalam perjanjian ini pihak yang satu berkewajiban menyerahkan barang yang ditukar oleh para pihak, dapat berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Penyerahan barang bergerak cukup penyerahan nyata, sedangkan barang tidak bergerak menggunakan penyerahan secara yuridis formal.<sup>16</sup>

Objek tukar menukar, dalam KUH Perdata adalah semua yang dapat diperjual belikan, maka dapat menjadi objek tukar menukar. Terhadap hal ini juga dalam KUH Perdata menyatakan bahwa semua pengaturan tentang jual beli juga berlaku untuk perjanjian tukar menukar.

Lebih lanjut, ketentuan Pasal 1545 KUH Perdata mengatur tentang resiko yang berbunyi "Jika suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur dan siapa

---

<sup>15</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), 57

<sup>16</sup> *Ibid*, 57

yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar menukar”.<sup>17</sup>

### 3) Sewa-Menyewa

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.<sup>18</sup>

Seperti yang telah ditentukan dalam KUH Perdata yang mengatur tentang sewa menyewa pada Pasal 1548 yang berbunyi:

*”Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”.*<sup>19</sup>

Sebagaimana halnya dengan perjanjian lainnya, sewa menyewa adalah perjanjian konsensual yang artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga.

Penyerahan barang untuk dapat dinikmati oleh pihak penyewa diberikan oleh yang menyewakan, dengan mana kewajiban penyewa adalah untuk membayar harga. Penyerahan barang hanyalah untuk dipakai dan dinikmati.

---

<sup>17</sup> Subkti, ....., 380

<sup>18</sup> Salim, ....., 58

<sup>19</sup> Subkti, ....., 381

#### 4) Persekutuan

Perjanjian persekutuan berbeda dengan perjanjian-perjanjian lainnya yang juga bertujuan untuk mencari keuntungan bersama seperti Firma, maupun Perseroan Terbatas, dikarenakan dalam persekutuan perjanjian hanya lah antara para pihak yang mengikatkan dirinya dan tidak mempunyai pengaruh ke luar kepada pihak yang lain.

Begitu juga sebaliknya, pihak ketiga tidak mempunyai kepentingan bagaimana diaturnya kerjasama dalam persekutuan itu, karena para sekutu bertanggungjawab secara pribadi atau perseorangan tentang hutang-hutang yang mereka buat.<sup>20</sup>

Tentang pembagian keuntungan maupun bentuknya modal yang dimasukkan oleh masing-masing sekutu adalah tidak ditentukan oleh Undang-undang, untuknya semua diserahkan kepada mereka sendirinya untuk mengaturnya di dalam perjanjian persekutuannya.

Persekutuan diatur dalam KUH Perdata, yang dimulai dari Pasal 1618 sampai dengan Pasal 1652. Seperti yang tercantum dalam Pasal 1618 yang berbunyi:

*“Persekutuan adalah suatu perjanjian dengan mana dua orang atau lebih mengikatkan diri untuk memasukkan sesuatu dalam persekutuan, dengan maksud untuk membagi keuntungan yang terjadi karenanya.”<sup>21</sup>*

---

<sup>20</sup> Salim, ....., 63

<sup>21</sup> Subekti, ....., 426

#### 5) Perkumpulan

Perjanjian Perkumpulan menurut perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang bertujuan untuk mencapai tujuan tertentu dengan tidak mencari keuntungan tertentu, dalam hal mana kerja sama ini disusun dengan bentuk dan cara sebagaimana yang diatur dalam “anggaran dasar” ataupun “statuten” nya.

#### 6) Hibah

Perjanjian Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah (pemberi hibah) pada masa hidupnya, dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut. Pengaturan atas hibah didapat pada Pasal 1666 sampai dengan 1693 KUH Perdata.<sup>22</sup>

Hibah sebagaimana perjanjian lainnya adalah bersifat obligatoir, penyerahan hak milik baru akan terjadi jika telah terlaksananya ”levering”, yang untuk barang tetap dilakukan melalui akta notaris sedangkan untuk barang bergerak tidak diperlukan formalitas ini, namun demi kepentingan para pihak sangat lah dianjurkan melalui akta notaris, terutama jika benda nya bernilai tinggi.

Penting juga untuk memperhatikan bahwa dalam pelaksanaannya perjanjian hibah tetap harus memperhatikan

---

<sup>22</sup> Salim, ....., 74

ketentuan serta tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan

#### 7) Penitipan Barang

Perjanjian Penitipan barang merupakan suatu perjanjian riil yang baru akan terjadi apabila seseorang telah menerima sesuatu barang dari seorang lain dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dengan mengembalikannya dalam wujud asal. Dasar hukumnya bisa dapati pada Pasal 1694 KUH Perdata.

#### 8) Pinjam-Pakai

Perjanjian pinjam pakai adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan Cuma-Cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakai atau setelah lewat waktu tertentu akan mengembalikannya. Pengaturan umum bisa kita dapatkan pada Pasal 1794 KUH Perdata.

Perjanjian pinjam pakai mensyaratkan pihak yang meminjam pakai untuk mengembalikan barangnya dan memperlakukan barangnya sebagaimana bapak rumah yang baik . dan terhadap objeknya ditentukan adalah setiap barang yang dapat dipakai oleh orang dan mempunyai sifat tidak musnah karena pemakaian.

#### 9) Pinjam Meminjam

Perjanjian pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu baran-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula. Ketentuan umum terhadapnya dapat kita lihat pada Pasal 1754 KUH Perdata.

#### 10) Untung-Untungan

Perjanjian ini adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak adalah bergantung pada suatu keadaan yang belum tentu. Yang termasuk dalam perjanjian ini adalah perjanjian pertanggungan, bunga cagak hidup dan perjudian dan pertaruhan.

Pasal 1774 KUH perdata mengatur tentang perjanjian untung-untungan yang menyatakan bahwa suatu perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak maupun bagi sementara pihak, adalah bergantung kepada suatu keadaan yang belum tentu.

### **E. Asas-asas Perjanjian**

#### a. Asas Ibahah (*Mabda' al-Ibahah*)

Asas Ibahah adalah asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat secara umum. Asas Ibahah memiliki arti segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas atas tindakan

itu. Bila dikaitkan dengan tindakan hukum , khususnya perjanjian, maka ini berarti bahwa tindakan hukum dan perjanjian apa pun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.<sup>23</sup>

b. Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyah at Ta'aqud*)

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesame dengan jalan yang batil.

Adanya asas kebebasan berakad dalam hukum Islam didasarkan kepada firman Allah dalam surat al-Maaidah ayat 1, yaitu:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ..... ﴿١﴾

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.....”<sup>24</sup>

<sup>23</sup> Ibid, 83

<sup>24</sup> Departemen Agama Ri, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, (Surabaya: Ud Mekar Surabaya, 2000), 156

Dari ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat membuat akad apa saja baik yang bernama maupun yang tidak bernama dan akad-akad itu wajib dipenuhi.

Kaidah hukum Islam, pada dasarnya akad itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji.<sup>25</sup>

c. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam pada umumnya perjanjian-perjanjian itu bersifat konsensual.

d. Asas Janji yang Mengikat

Dalam al-Qur'an dan Hadits terdapat banyak perintah agar memenuhi janji. Dalam kaidah usul fiqh, "perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib". Ini berarti bahwa janji itu mengikat dan wajib dipenuhi. Sesuai dengan firman Allah dalam surat al-Isra' ayat 34 yang berbunyi:

.....وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَاتِبٌ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

Artinya:

".....dan penuhilah janji, sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawaban."<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 85

<sup>26</sup> Departemen Agama RI, ..., 429

e. Asas Keseimbangan (*Mabda' at-Tawazun fi al Mu'awadhah*)

Dalam keadaan sesungguhnya jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian Islam tetap menekankan perlunya keseimbangan itu, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko.

Asas keseimbangan dalam transaksi (antara apa yang diberikan dengan apa yang diterima) tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi yang mencolok.<sup>27</sup>

f. Asas Kemaslahatan (Tidak Memberatkan)

Dengan asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*). Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 91

<sup>28</sup> Ibid, ... 91

### g. Asas Amanah

Dalam hukum Islam, terdapat suatu bentuk perjanjian yang disebut perjanjian amanah, salah satu pihak hanya bergantung kepada informasi jujur dari pihak lainnya untuk mengambil keputusan untuk menutup perjanjian bersangkutan.

Diantara ketentuannya adalah bahwa bohong atau menyembunyian informasi yang semestinya disampaikan dapat menjadi alasan pembatalan akad bila dikemudian hari ternyata informasi itu tidak benar yang telah mendorong pihak lain untuk menutup perjanjian.

### h. Asas Keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan langsung merupakan perintah al-Qur'an yang dijelaskan dalam surat al-Maaidah ayat 8, yang berbunyi:

.....وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ عَلٰٓى اَلَّا تَعْدِلُوْٓا ۗ اَعْدِلُوْٓا هُوَ

اَقْرَبُ لِلتَّقْوٰى ۗ وَاتَّقُوا اللّٰهَ ۗ اِنَّ اللّٰهَ خَبِيْرٌۢ بِمَا تَعْمَلُوْنَ ﴿٨﴾

Artinya:

“Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa. dan bertakwalah kepada Allah, Sesungguhnya Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.”<sup>29</sup>

## F. Rukun dan Syarat Perjanjian

### a. Rukun Perjanjian

<sup>29</sup> Departemen Agama RI, ..., 159

Perjanjian atau perikatan secara etimologi perjanjian atau perikatan adalah ikatan. Sedangkan menurut terminology perjanjian atau perikatan adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa lain.

Secara umum, rukun perjanjian dalam hukum Islam adalah adanya shigat aqad itu sendiri, yang terdiri dari ijab dan qabul, yaitu suatu cara bagaimana rukun-rukun akad tersebut dinyatakan dan menunjuk kepada kehendak kedua belah pihak.

Adapun syarat-syarat shigat akad ini adalah:

- 1) Harus jelas atau terang pengertiannya, dalam artian bahwa lafaz yang dipakai dalam ijab dan qabul harus jelas maksud dan tujuannya menurut kebiasaan ('urf) yang berlaku.
- 2) Harus ada kesesuaian (tawaffuq) antara ijab dan qabul dalam semua segi perjanjian, untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak yang melakukan perjanjian di kemudian hari.
- 3) Harus memperlihatkan kesungguhan dan keridhaan (tidak ada paksaan) dari para pihak yang terkait untuk melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuat, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang penuh.

Sementara bentuk-bentuk shigat akad itu sendiri dapat dilakukan secara lisan (dengan kata-kata), tulisan (catatan), isyarat (khusus bagi mereka yang tidak dapat melakukannya

dengan dua cara sebelumnya, seperti karena bisu dan buta huruf) ataupun dengan perbuatan (seperti dalam akad sewa-menyewa dan sebagainya).

Apapun bentuk shigat akad itu tidak menjadi masalah, namun yang terpenting adalah dapat menyatakan kehendak dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

#### **b. Syarat Sahnya Perjanjian**

Dalam melakukan perjanjian memiliki beberapa syarat yang harus dipenuhi, syarat-syarat yang dimaksud adalah dalam hukum Islam dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad (*syuruth al-in'iqab*). Ada delapan syarat-syarat terbentuknya akad, yaitu:

- 1) Tamyiz
- 2) Berbilang pihak
- 3) Persesuaian ijab dan qobul (kesepakatan)
- 4) Kesatuan majelis akad
- 5) Objek akad dapat diserahkan
- 6) Objek akad tertentu atau dapat ditentukan
- 7) Objek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki/*mutaqawwim* dan *mamluk*)
- 8) Tujuan akad tidak bertentangan dengan syara'.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), 98

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

- a) Sepakat untuk mengikatkan diri, maksudnya adalah bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju untuk seiya sekata mengenai segala sesuatu yang diperjanjikan. Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dipihak ketiga dan tidak ada gangguan.
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian berarti mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.
- c) Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian. Syarat ini diperlukan untuk dapat menentukan kewajiban debitur jika terjadi perselisihan. Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian harus mempunyai sebagai suatu pokok yang paling sedikit ditetapkan jenisnya.
- d) Sebab yang halal ialah tujuan antara dua belah pihak yang mempunyai maksud untuk mencapainya. Menurut Pasal 1337 KUH Perdata, sebab yang tidak halal ialah jika ia dilarang oleh Undang Undang, bertentangan dengan tata susila atau ketertiban. Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, perjanjian tanpa

sebab yang palsu atau dilarang tidak mempunyai kekuatan atau batal demi hukum.

## G. Berakhirnya Akad

Akad akan berakhir, jika dipenuhi hal-hal sebagai berikut:

### 1. Berakhirnya Masa Berlaku Akad

Dalam suatu perjanjian telah ditentukan saat kapan perjanjian telah ditentukan saat kapan suatu perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir, kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak. Dalam Firman Allah pada surat At-Taubah ayat 4, yang berbunyi:

إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ثُمَّ لَمْ يَنْقُصُوكُمْ شَيْئًا وَلَمْ يُظَاهِرُوا عَلَيْكُمْ  
أَحَدًا فَأَتَمُّوْا إِلَيْهِمْ عَهْدَهُمْ إِلَىٰ مُدَّتِهِمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٤﴾

Artinya:

“Kecuali orang-orang musyrikin yang kamu telah Mengadakan Perjanjian (dengan mereka) dan mereka tidak mengurangi sesuatu pun (dari isi perjanjian)mu dan tidak (pula) mereka membantu seseorang yang memusuhi kamu, Maka terhadap mereka itu penuhilah janjinya sampai batas waktunya. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa.”<sup>31</sup>

### 2. Dibatalkannya oleh Pihak yang Berakad atau Terjadinya Pembatalan atau Pemutusan Akad (Fasakh)

Pembatalan perjanjian terjadi apabila salah satu pihak melanggar ketentuan perjanjian atau salah satu pihak mengetahui jika

<sup>31</sup> Departemen Agama RI, ....., 278

dalam pembuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan.<sup>32</sup>

Pembolehan untuk membatalkan perjanjian oleh salah satu pihak apabila pihak yang lain menyimpang dari apa yang diperjanjikan adalah didasarkan kepada ketentuan al-Qur'an di antaranya Surat At-Taubah ayat 7 :

كَيْفَ يَكُونُ لِلْمُشْرِكِينَ عَهْدٌ عِنْدَ اللَّهِ وَعِنْدَ رَسُولِهِ إِلَّا الَّذِينَ عَاهَدْتُمْ  
عِنْدَ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ<sup>ط</sup> فَمَا اسْتَقْتُمُوا لَكُمْ فَاسْتَقِيمُوا هُمْ<sup>ج</sup> إِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ  
الْمُتَّقِينَ ﴿٧﴾

Artinya:

“Bagaimana bisa ada Perjanjian (aman) dari sisi Allah dan RasulNya dengan orang-orang musyrikin, kecuali orang-orang yang kamu telah Mengadakan Perjanjian (dengan mereka) di dekat Masjidilharam? Maka selama mereka Berlaku Lurus kepadamu, hendaklah kamu Berlaku Lurus (pula) terhadap mereka. Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa.”<sup>33</sup>

Selain itu, pembatalan/pemutusan akad dapat terjadi dengan sebab-sebab seperti adanya hal-hal yang tidak dibenarkan oleh *syara'*, adanya khiyar, adanya penyesalan dari salah satu pihak (*iqalah*).

### 3. Salah Satu Pihak yang Berakad Meninggal Dunia

Hal ini berlaku pada perikatan untuk berbuat sesuatu, yang membutuhkan adanya kompetensi khas. Sedangkan jika perjanjian

<sup>32</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 71

<sup>33</sup> Departemen Agama RI, ....., 278

dibuat dalam hal memberikan sesuatu dalam bentuk uang/barang maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya.<sup>34</sup>

#### 4. Jika ada Kelancangan dan Bukti Pengkhianatan (penipuan)

Jika dalam suatu perjanjian terbukti adanya penipuan, maka akad tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang tertipu. Hal ini berdasarkan kepada firman Allah SWT QS. Al-Anfal ayat 58, yang berbunyi :

وَأَمَّا تَخَافُ مِنْ قَوْمٍ خِيَانَةً فَانْبِذْ إِلَيْهِمْ عَلَىٰ سَوَاءٍ ۗ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ الْخَائِبِينَ



Artinya:

“Dan jika kamu khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, Maka kembalikanlah Perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat.”<sup>35</sup>

### H. Prosedur Pembatalan Perjanjian

Prosedur pembatalan perjanjian yaitu terlebih dahulu para pihak yang bersangkutan dalam perjanjian tersebut diberitahu, bahwa perjanjian yang telah dibuat dibatalkan, disertai alasannya.

Pemberian waktu yang cukup dimaksudkan untuk salah satu pihak yang membuat akad, bertujuan untuk memberikan waktu kepada mereka untuk bersiap-siap menghadapi resiko pembatalan.<sup>36</sup>

<sup>34</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, ..... , 73

<sup>35</sup> Departemen Agama RI, ..... , 270

<sup>36</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, ..... , 73

## I. Perjanjian Borongan

Menurut pasal 1601 b KUH Perdata, perjanjian pemborongan adalah perjanjian dimana pihak satu (si pemborong), mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak yang lain (pihak yang memborongkan), dengan menerima suatu harga yang ditentukan.<sup>37</sup>

Perjanjian borongan diatur dalam pasal 1604 sampai dengan pasal 1617 KUH Perdata, salah satunya yang berbunyi sebagai berikut:

Ketentuan KUH Perdata yang mengatur tentang pemborongan pekerjaan pada Pasal 1608 yang berbunyi:

*“Jika suatu pekerjaan dikerjakan sepotong demi sepotong atau seukuran demi seukuran, maka pekerjaan itu dapat diperiksa sebagian demi sebagian, pemeriksaan tersebut dianggap terjadi untuk semua bagian yang telah dibayar, apabila pihak yang memborongkan tiap-tiap kali membayar si pemborong menurut imbalan dari apa yang telah selesai dikerjakan.”*

Perjanjian borongan dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam praktek, apabila perjanjian pemborongan menyangkut biaya yang besar, biasanya perjanjian pemborongan dibuat secara tertulis.

Untuk proyek-proyek Pemerintah perjanjian pemborongan biasanya dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam bentuk formulir-formulir tertentu.

## J. Isi Perjanjian Borongan

---

<sup>37</sup> F. X. Djumialdji, *Perjanjian Pemborongan* (Jakarta: PT. Rineka CiPTa, 1991), 3

Mengenai isi perjanjian standar dalam KUH Perdata tidak ditentukan lebih lanjut. Dengan demikian para pihak dapat menentukan sendiri sesuai dengan asas kebebasan berkontrak.

Dalam pasal 20 Keppres no. 29 tahun 1984 tentang pelaksanaan APBN ditentukan bahwa perjanjian borongan harus memuat ketentuan sebagai berikut:

- a. Pokok yang diperjanjikan dengan uraian yang jelas mengenai jenis-jenis jumlahnya.
- b. Harga yang tetap dan pasti serta syarat-syarat pembayaran.
- c. Persyaratan dan spesifikasi teknis yang jelas dan terperinci.
- d. Jangka waktu penyelesaian/pengerahan dengan disertai jadwal waktu penyelesaian/penyerahan yang pasti serta syarat penyerahan.
- e. Jaminan teknis/hasil pekerjaan yang dilaksanakan.
- f. Sanksi dalam hal rekanan ternyata tidak memenuhi kewajibannya.
- g. Penyelesaian perselisihan.
- h. Status hukum.
- i. Hak dan kewajiban para pihak yang terkait di dalam perjanjian yang bersangkutan.
- j. Penggunaan barang dan jasa hasil produksi dalam negeri secara tegas diperinci dalam lampiran kontrak.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> Ibid, 5

Dari penjelasan diatas, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian borongan harus bersifat pasti. Dengan demikian perjanjian dengan metode biaya pemborongan yang jumlahnya tidak dinyatakan dengan pasti lebih dahulu, melainkan akan ditetapkan dikemudian hari dengan menghitung biaya tambahan beserta upah/keuntungannya.