

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Definisi Perjanjian

Membicarakan perihal Perjanjian sebagai salah satu aktivitas dalam bermasyarakat tidak akan pernah ada habisnya. Seluruh manusia dapat dipastikan pasti akan melakukan aktivitas ini selama hidupnya, hampir seluruh aspek kehidupan tidak lepas dengan istilah perjanjian sebagai konsekuensi manusia sebagai makhluk sosial. Dalam perjanjian selalu melibatkan minimal 2 (dua) atau lebih orang atau badan hukum, yang kemudian perjanjian biasanya terjadi untuk membuat keputusan serta memperoleh keuntungan antara kedua belah pihak yang saling mengikatkan dirinya.<sup>23</sup>

Perjanjian menurut pasal 1313 KUHPerdara yakni “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih” Sedangkan pengertian Perjanjian menurut pakar hukum R wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak , dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

---

<sup>23</sup> A Rahim, Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori Dan Praktik (Makassar: Penerbit Humanities Geniu, 2022). Hal.1

Pendapat yang berbeda dikemukakan oleh R. Setiawan, Menurutnya pengertian perjanjian yang tertuang pada pasal 1313 KUHPerdara tidak lengkap dan sangat luas cakupannya, oleh karena itu perlu dilakukannya perbaikan terhadap definisi tersebut diantaranya:

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum
- 2) Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara
- 3) Sehingga perumusannya menjadi, “Perjanjian adalah perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Beberapa kelemahan mengenai definisi pasal 1313 KUHPerdara juga ditegaskan oleh Purwahid Patrick yakni:

- a) Definisi tersebut hanya menyangkut perjanjian sepihak saja. Hal ini dapat disimak dari rumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Kata „mengikatkan“ merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua pihak. Sedang maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri sehingga tampak kekurangannya yang seharusnya ditambah dengan rumusan “saling mengikatkan diri”

- b) Kata perbuatan mencakup juga tanpa consensus/kesepakatan termasuk perbuatan mengurus kepentingan orang lain (zaakwaarneming) dan perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad). Hal ini menunjukkan makna „perbuatan“ itu luas dan menimbulkan akibat hukum
- c) Perlu ditekankan bahwa rumusan Pasal 1313 KUHPerdata mempunyai ruang lingkup di dalam hukum harta kekayaan (vermogensrecht).<sup>24</sup>

## 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pada dasarnya siapapun dapat melakukan perjanjian, namun tidak semua perjanjian dapat dikatakan sah, ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian telah diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, meliputi:

- a. Adanya kata sepakat dari seluruh pihak yang saling mengikatkan diri.

Adanya kesepakatan dalam suatu perjanjian memastikan adanya persetujuan dari seluruh pihak terkait sehingga perjanjian tersebut dapat dikatakan sah menurut hukum. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian, dalam artian apa yang diinginkan oleh satu pihak juga menjadi keinginan pihak lainnya, sehingga tercipta persetujuan bersama.

---

<sup>24</sup> Taufik Hidayat Lubis, “Hukum Perjanjian Di Indonesia,” SOSEK Jurnal Sosial dan ekonomi 2, no. 3 (2022): 177–190. Hal.182-183

b. Adanya kecakapan untuk melakukan perjanjian

Selain adanya kesepakatan, kecakapan juga merupakan syarat sahnya perjanjian. Tidak semua perjanjian dapat dikatakan sah di mata hukum dalam artian perjanjian dapat batal demi hukum apabila perjanjian tersebut dilakukan oleh pihak yang belum memiliki kecakapan terhadap hukum, pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan anak-anak yang belum dewasa, orang yang berada dibawah pengampuan, perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu merupakan pihak-pihak yang tidak diperbolehkan dalam melakukan perjanjian berdasarkan undang-undang. Berdasarkan pasal tersebut maka yang cakap dalam membuat perjanjian adalah mereka yang telah dewasa yakni berusia 21 tahun dan berakal sehat.

c. Adanya suatu hal tertentu, dalam artian objek yang menjadi dasar timbulnya perjanjian.

Suatu hal tertentu (een bepaald onderwerp) yang artinya setiap perjanjian harus memiliki pokok suatu benda yang sedikitnya harus ditentukan jenisnya, ketentuan ini dijelaskan pada pasal 1333 KUHPerdara.

d. Adanya klausa yang halal.

Syarat yang terakhir adalah klausa yang halal, dalam suatu perjanjian tidak diperbolehkan terdapat sebab yang terlarang. Pada

pasal Pasal 1337 KUH Perdata yang dimaksud dengan Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Keempat poin tersebut terbagi menjadi 2 Jenis yakni syarat subjektif dan syarat obyektif, yang membedakan kedua jenis perjanjian tersebut adalah dari segi batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian, poin pertama dan poin kedua bersifat subjektif yang artinya, apabila salah satu dari kedua poin tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau selama belum memperoleh putusan pengadilan maka perjanjian tersebut masih berlaku. Sedangkan poin ketiga dan poin keempat merupakan syarat objektif yang apabila salah satu dari kedua poin tersebut tidak terlaksana maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau dengan kata lain perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

Selain itu, perjanjian dianggap tidak sah apabila dalam suatu perjanjian didasari dengan adanya paksaan, kekhilafan atau penipuan, ketentuan tersebut ditegaskan dalam pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan bahwa apabila terjadi kekhilafan, paksaan, atau penipuan, artinya perjanjian tersebut menjadi cacat kehendak, dan karenanya perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Cacat kehendak berarti salah satu pihak sebenarnya tidak menghendaki isi perjanjian yang demikian.

### 3. Unsur-unsur Perjanjian

Setelah mengkaji mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian, dengann ini dapat ditarik Kesimpulan adanya unsur-unsur dadalam terbentuknya suatu perjanjian. Unsur tersebut terbagi menjadi 3 jenis yakni:<sup>25</sup>

#### a. Unsur *Essentialia*

Unsur ini bersifat mutlak artinya apabila suatu perjanjian tidak mengandung unsur ini maka perjanjian tidak akan dianggap pernah ada karena unsur ini memiliki sifat essesial yang mengakibatkan timbulnya perjanjian. Isi dari unsur essential dapat dilihat pada pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

#### b. Unsur *Naturalia*

Unsur ini merupakan unsur yang selalu melekat pada suatu perjanjian bahkan ketika dalam suatu perjanjian tidak menggunakan unsur inipun, unsur *Naturalia* akan tetap melekat dalam perjanjian tersebut.

#### c. Unsur *Accidentalia*

Merupakan unsur yang disebutkan secara tegas dalam suatu perjanjian, dengan kata lain unsur ini merupakan isi suatu perjanjian.

---

<sup>25</sup> M Zen Abdullah, "Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah Dan Unsur Unsur Dalam Suatu Perjanjian," Jurnal Lex Special, no. 11 (2010). Hal.25

#### 4. Asas-asas Perjanjian

Dalam sebuah perjanjian juga diterapkan beberapa asas-asas yang perlu diterapkan sehingga perjanjian tersebut sah secara hukum serta tidak menimbulkan kerugian diantara pihak dan tidak menimbulkan perselisihan pada masa mendatang. Asas berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan.<sup>26</sup> Satjipto Raharjo dalam Niru Anita Sinaga:2018 mengartikan asas sebagai suatu hal yang dianggap *basic truth* atau kebenaran asasi, malalui asas-asas inilah pertimbangan etis dan sosial masyarakat masuk kedalam hukum. Dengan demikian, asas hukum menjadi semacam sumber untuk menghidupi tata hukumnya dengan nilai-nilai moral dan sosial masyarakatnya. Asas-asas tersebut meliputi:

##### a. Asas Konsensualisme

Konsensualisme atau konsensualitas berasal dari perkataan "konsensus" yang berarti kesepakatan. Asas ini merupakan salah satu asas penting dalam hukum perjanjian. Asas konsensualisme menentukan bahwa dalam suatu perjanjian yang melibatkan dua atau lebih orang yang saling mengikatkan dirinya sehingga menimbulkan kewajiban terhadap salah satu atau lebih pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Binamulia Hukum* 7, no. 2 (2018). Hal.109

<sup>27</sup> Dhira Utari Umar, "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata," *Lex Privatum* 8, no. 1 (May 2020). Hal.39

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Salah satu kebebasan manusia mencakup kebebasan berkontrak, yang hanya dapat terwujud ketika individu dapat bertindak sesuai dengan hukum. Konsep ini memberikan kesempatan bagi setiap orang untuk menyusun perjanjian, termasuk menentukan bentuk dan klausulnya, yang kemudian berkembang menjadi perjanjian baku atau standar.<sup>28</sup> Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menjadi dasar berlakunya asas ini dalam suatu perjanjian, ketentuan ini menjelaskan bahwasanya setiap orang berhak untuk membuat perjanjian dengan siapa pun dan sebaliknya, juga berhak untuk tidak membuat perjanjian atau kontrak. Akan tetapi, adanya asas ini tidak serta merta membuat perjanjian menjadi sebebannya-bebasnya tanpa Batasan. aturan mengenai kebebasan berkontrak ini, dibatasi dengan Pasal 1337 KUH Perdata yang menegaskan apabila dilarang oleh undang-undang dan berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum maka hal tersebut menjadi terlarang. Salah satu wujud dari asas kebebasan berkontrak di Indonesia adalah munculnya berbagai perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang sebelumnya tidak dikenal dalam KUHPerdota.<sup>29</sup>

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

---

<sup>28</sup> Sri Redjeki Slamet, Fitria Olivia, and Henry Arianto, "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Konteks Perjanjian Baku Suatu Tinjauan Keabsahan Hukumnya," *Forum Ilmiah* 21, no. 3 (September 2024). Hal.69-174

<sup>29</sup> Rudyanti Dorotea Tobing, Calvariana Caruds Dukuy, and Ahyoanto Zadrakh Dukuy, *Hukum Perjanjian (Asas, Perkembangan Dan Hakikat Keadilan Dalam Perjanjian)* (Yogyakarta: Penerbit Laksbang justitia, 2024). Hal. 22

*Pacta sunt servanda* memiliki arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat para pihak dan berlaku sebagai undang-undang. Dengan demikian apabila terdapat pelanggaran terhadap perjanjian, maka perlu adanya penegakan hukum terhadap perjanjian tersebut.<sup>30</sup> *Pacta Sunt Servanda* merupakan asas atau prinsip dasar dalam sistem hukum *civil law*, yang dalam perkembangannya diadopsi kedalam hukum internasional.<sup>31</sup>

d. Asas Itikad Baik

Itikad baik menggambarkan sikap atau perilaku kejujuran dan kepatutan. Kejujuran merujuk pada asas itikad baik subjektif, sedangkan kepatutan atau kewajaran merujuk pada itikad baik objektif.<sup>32</sup> Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota menjelaskan bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik dalam teori klasik kontrak berlaku apabila perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibatnya pada teori ini asas itikad baik tidak memberi perlindungan terhadap pihak yang mengalami kerugian apabila perjanjian masih dalam tahap pra-kontrak atau tahap perundingan karena pada tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat hal tertentu.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> Yunanto, "Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Yang Dilandasi Perjanjian," *Law, Development & Justice Review* 2, no. 1 (May 2019): 33–49. Hal.33

<sup>31</sup> Agus Triansyah, "Pemberlakuan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Sengketa Kepailitan," *Badamai Law Journal* 5, no. 2 (September 2020): 218–229. Hal.222

<sup>32</sup> Afif Khalid, "Analisis Itikad Baik Sebagai Asas Hukum Perjanjian Good Faith Analysis as a Legal Principle Of Agreements (Study of Article 1338 Paragraph (3) of the Civil Code)," *Jurnal Legal Reasoning* 5, no. 2 (June 2023): 109–122. Hal.117

<sup>33</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori Dan Analisa Kasus)* (Jakarta: Prenada Media, 2004). Hal.5

Asas ini tidak hanya dilaksanakan pada tahap pra kontraktual saja, akan tetapi juga dilaksanakan pada tahap kontraktual dan pos kontraktual. Oleh sebab itu para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus selalu menjalan asas itikad baik pada setiap tahapan perjanjian.<sup>34</sup> Pendekatan asas itikad baik dalam hukum kontinental menitikberatkan pada hubungan para pihak, dan dalam hubungan tersebut mensyaratkan kewajiban itikad baik bukan hanya ketika kontrak ditandatangani akan tetapi juga diterapkan pada saat sebelum kontrak tersebut ditutup.<sup>35</sup>

Asas itikad baik secara teoritis dibedakan menjadi dua bagian, yakni:<sup>36</sup>

1. Itikad baik subjektif

Pada saat sebelum suatu perjanjian dilaksanakan, maka para pihak harus menunjukkan kejujuran, misalnya memberi informasi yang benar berkaitan dengan dirinya.

2. Itikad baik objektif

Sedangkan itikad baik objektif terletak pada saat pelaksanaan suatu perjanjian yang harus berkesesuaian dengan kepatutan dan keadilan.

e. Asas Kepribadian

---

<sup>34</sup> Deviana Yuanitasari and Hazar Kusmayanti, "Pengembangan Hukum Perjanjian Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik Pada Tahap Pra Kontraktual," TA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad 3, no. 2 (2020). Hal.294

<sup>35</sup> Cindawati, "Prinsip Good Faith (Itikad Baik) Dalam Hukum Kontrak Bisnis Internasional," Mimbar Hukum 3, no. 2 (2020). Hal.191

<sup>36</sup> Antari Innaka, Sa'ida Rusdiana, and Sularto, "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan," Mimbar Hukum 24, no. 3 (October 2012): 504–514. Hal.505

Asas ini menjelaskan bahwa seseorang melakukan dan/atau mengakhiri suatu kontrak hanya untuk kepentingan orang tersebut.<sup>37</sup> Asas kepribadian tertuang pada pasal 1315 dan 1340 KUHPerdara. Kedua pasal memiliki makna bahwa berlakunya perjanjian hanya bagi para pihak yang membuatnya serta tidak merugikan dan menguntungkan pihak ketiga kecuali terjadi berbanding seperti yang diatur pasal 1317 KUHPerdara.<sup>38</sup> Ketentuan pada pasal 1315 dan 1340 tidak berlaku secara mutlak, akan tetapi terdapat pengecualian sebagaimana yang diatur pada pasal 1317 KUHPerdara.<sup>39</sup>

#### **B. Tinjauan Umum Mengenai Prestasi Perjanjian**

Setiap lahirnya perjanjian, maka akan timbul suatu prestasi dari satu orang atau lebih kepada satu orang atau lebih yang berhak atas prestasi tersebut. Prestasi merupakan suatu pemenuhan ketentuan perjanjian yang mewajibkan satu pihak atau kedua belah pihak melakukan sesuatu untuk pihak lainnya.<sup>40</sup> Kemampuan dalam melakukan prestasi ini dapat dibedakan menjadi 2 jenis, yakni kemampuan objektif dan kemampuan subjektif. Kemampuan objektif berarti kemampuan untuk melaksanakan suatu prestasi tanpa memperhatikan pihak yang melaksanakan prestasi tersebut.

---

<sup>37</sup> Marchelo Ivan Darmawan and Nany Suryawati, "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu," *Law, Development & Justice Review* 6, no. 2 (August 2023). Hal.183

<sup>38</sup> Taufiq El Rahman et al., "Asas Kebebasan Berkontrak Dan Asas Kepribadian Dalam Kontrak-Kontrak Outsourcing," *Mimbar Hukum* 23, no. 3 (2011): 583–596. Hal.586

<sup>39</sup> Novita Indah Sari, "Asas-Asas Perjanjian Dalam KUH Perdata," *Pdb-Lawfirm.Id.* (diakses pada 16:11 25/04/2025)

<sup>40</sup> Andry L. Natingkaseh, "Prestasi Dan Wanprestasi Dalam Perjanjian Bisnis Bank Umum Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998," *LEX PRIVATUM* 6, no. 5 (October 25, 2018), accessed June 21, 2025, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexprivatum/article/view/21368>.Hal.56

Sedangkan, kemampuan subjektif yakni melakat pada diri debitur yang dalam suatu perjanjian berkewajiban untuk memenuhi prestasi tertentu. secara teoritis dikenal dua macam prestasi, yakni prestasi yang hanya dapat dilaksanakan oleh debitur sendiri dan prestasi yang pelaksanaannya dapat dilakukan tanpa kehadiran debitur atau prestasi yang tidak perlu dilaksanakan sendiri oleh debitur.<sup>41</sup>

Peraturan perundang-undangan telah mengatur sedemikian rupa mengenai pelaksanaan prestasi dalam suatu perjanjian, bahkan ketika debitur tidak dapat memenuhi prestasi tersebut. Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara menyebutkan apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya dalam sebuah prestasi dengan keadaan yang tidak ada unsur kesengajaan dengan kata lain karena suatu hal yang tidak dapat dikendalikan, maka ia dapat terbebas dari tanggung jawab kerugian, apabila ia juga dapat membuktikan bahwa peristiwa tersebut memang tidak dapat diduga sebelumnya dan juga benar bahwa peristiwa tersebut bukan merupakan kesalahan dari debitur. R. Setiawan juga menjelaskan akibat hukum yang diterima berdasarkan ketentuan pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara tersebut, yakni:<sup>42</sup>

1. Kreditur tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi yang dalam perjanjiannya dinyatakan mengalami keadaan memaksa;

---

<sup>41</sup> Elvi Zahara Lubis, "Penerapan Alasan Pemaaf Dan Pembenaar Tidak Dapat Dilaksanakannya Suatu Prestasi Oleh Debitur Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen," *Penegakan Hukum* 1, no. 1 (2014): 71–79. hal.71-72

<sup>42</sup> Sujito Sujito, I Wayan Yasa, and Yusuf Adi Wibowo, "Force Majeure Atas Tidak Terpenuhinya Prestasi Dalam Perjanjian Di Masa Pandemi Covid-19," *INDEPENDEN: Jurnal Politik Indonesia Dan Global* 5, no. 1 (June 6, 2024): 37–48, doi:10.24853/independen.5.1.37-48.

2. Debitur tidak dapat dinyatakan lalai dan karenanya tidak wajib membayar ganti rugi;
3. Resiko tidak beralih kepada debitur;
4. Pada persetujuan timbal balik, pembatalan tidak dapat dituntut oleh kreditur, hal ini menunjukkan pada suatu perjanjian, apabila pihak debitur mengalami *force majeure* maka pihak kreditur tidak bisa meminta pembatalan secara sepihak.

### **C. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pemborongan**

Perjanjian pemborongan adalah kesepakatan antara pemberi pekerjaan dan penerima pekerjaan untuk menyelesaikan suatu pekerjaan tertentu dengan hasil akhir yang telah disepakati. Perjanjian pemborongan menurut Pasal 1601 KUHPerdara merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu, yang dalam perjanjian ini disebut si pemborong mengikatkan dirinya untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan tertentu bagi pihak lain, yaitu pihak yang memborongkan, dengan menerima harga yang telah ditentukan.

Pasal 64 Undang-undang nomor 13 tahun 2003 tentang ketenagakerjaan menyatakan bahwa Perusahaan dapat menyerahkan sebagian pelaksanaan pekerjaan kepada perusahaan lainnya melalui perjanjian pemborongan pekerjaan atau penyediaan jasa pekerja/buruh yang dibuat secara tertulis.

Dari ketentuan diatas maka pekerjaan pemborongan dapat dibedakan menjadi dua kelompok yakni:

1. Penyerahan suatu pekerjaan oleh suatu perusahaan kepada perusahaan lain untuk dikerjakan ditempat perusahaan lain tersebut (titik beratnya pada produk kebendaan).
2. Penyediaan jasa pekerja oleh perusahaan penyedia jasa pekerja yang dipekerjakan pada perusahaan lain yang membutuhkan (titik beratnya lebih kepada orang per orang yang jasanya dibutuhkan).<sup>43</sup>

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pemborongan ini bukan hanya pengusaha dan pekerja saja. Namun melibatkan perusahaan penerima pekerjaan, perusahaan pemberi pekerjaan serta pekerja/buruh.

Perjanjian pemborongan yang dibuat tidak selalu dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Penyebabnya biasanya disebabkan oleh pihak kedua (penyedia jasa). Namun tidak jarang juga permasalahan diakibatkan oleh pihak pertama (pemberi pekerjaan) Oleh karena itulah dalam perjanjian pemborongan selalu dijelaskan klausul mengenai penyelesaian sengketa apabila salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian, wanprestasi atau bahkan salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum.

Untuk mengantisipasi adanya, wanprestasi atau bahkan salah satu pihak melakukan perbuatan melawan hukum. Maka dalam melaksanakan suatu perjanjian pemborongan sekurang-kurangnya harus mencakup klausul mengenai:<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Siti Kunarti, "Perjanjian Pemborongan Pekerjaan (Outsourcing) Dalam Hukum Ketenagakerjaan," Jurnal Dinamika Hukum 9, no. 1 (January 2009). Hal.69

<sup>44</sup> I Gusti Ngurah Anom, "Addendum Kontrak Pemborongan Perspektif Hukum Perjanjian Di Indonesia," Jurnal Advokasi 5, no. 2 (2015). Hal.191

- a. Para pihak;
- b. Rumusan pekerjaan, diuraikan secara jelas mengenai ruang lingkup pekerjaan, nilai pekerjaan, batasan waktu pekerjaan;
- c. Masa Pemeliharaan, merupakan tanggung jawab penyedia jasa;
- d. Tenaga Ahli, memuat tentang jumlah, klasifikasi dan kualifikasi tenaga ahli yang akan melaksanakan pekerjaan;
- e. Hak dan kewajiban para pihak;
- f. Tata cara pembayaran;
- g. Cidera janji, yakni ketentuan mengenai tanggung jawab salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya;
- h. Penyelesaian perselisihan;
- i. Pemutusan kontrak kerja konstruksi.

Klausul tersebut wajib dicantumkan dalam perjanjian pemborongan dalam rangka memenuhi hak-hak serta kewajiban para pihak, selain itu untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak yang dalam perjanjian tersebut, maka penting diterapkannya asas itikad baik sebagai dasar dari Tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait.<sup>45</sup>

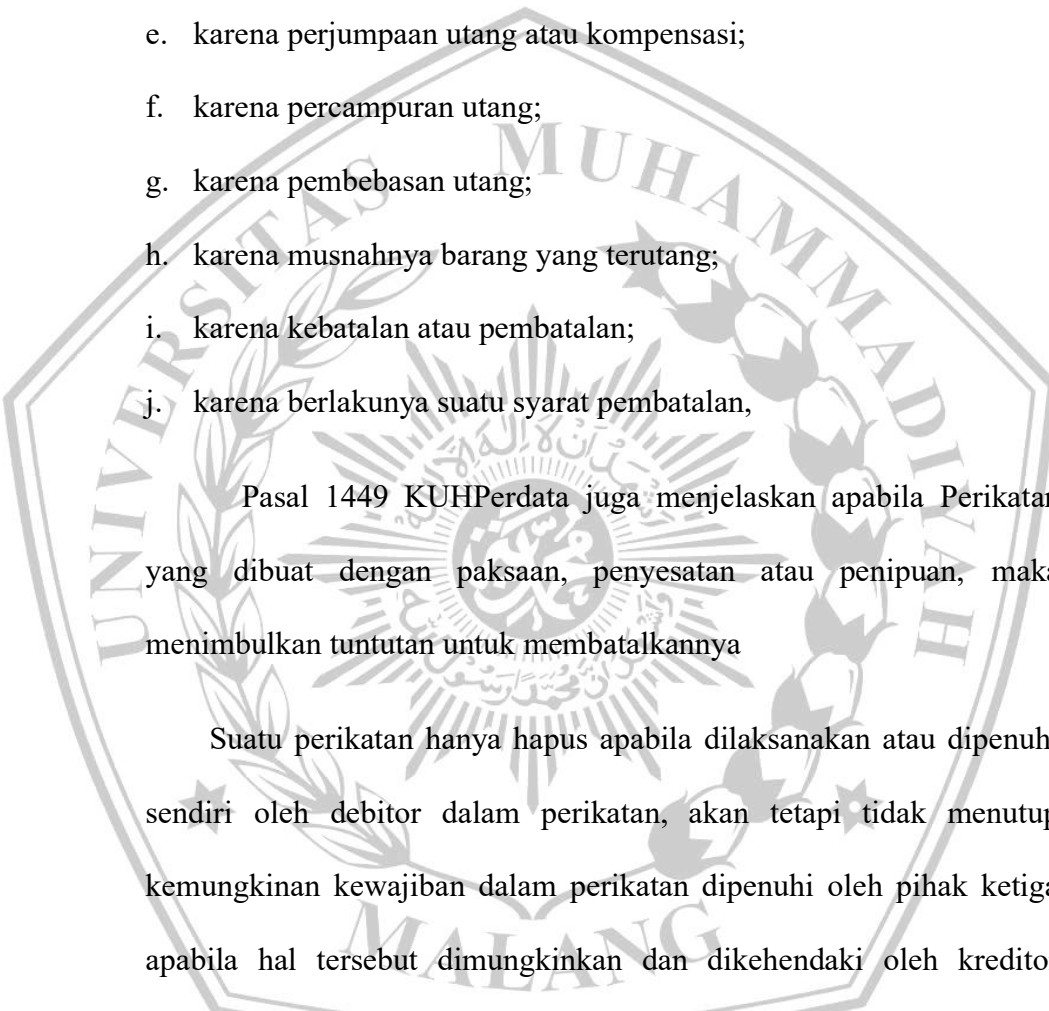
#### **D. Tinjauan Umum Tentang Hapusnya Perikatan**

##### **1. Sebab Terhapusnya Perikatan**

Pasal 1381 menyebutkan beberapa sebab yang menjadikan terhapusnya perikatan yakni:

---

<sup>45</sup> Noor Alaysia Amaylia and Muttaqin Labib, "Analisis Penerapan Asas Itikad Baik Dan Pertanggungjawaban Para Pihak Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Sama Pemborongan Rumah," *Jurnal Interpretasi Hukum* 4, no. 3 (November 17, 2023): 478–486. Hal.480

- 
- a. karena pembayaran;
  - b. karena penawaran pembayaran tunai;
  - c. diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
  - d. karena pembaruan utang;
  - e. karena perjumpaan utang atau kompensasi;
  - f. karena percampuran utang;
  - g. karena pembebasan utang;
  - h. karena musnahnya barang yang terutang;
  - i. karena kebatalan atau pembatalan;
  - j. karena berlakunya suatu syarat pembatalan,

Pasal 1449 KUHPdata juga menjelaskan apabila Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, maka menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya

Suatu perikatan hanya hapus apabila dilaksanakan atau dipenuhi sendiri oleh debitor dalam perikatan, akan tetapi tidak menutup kemungkinan kewajiban dalam perikatan dipenuhi oleh pihak ketiga apabila hal tersebut dimungkinkan dan dikehendaki oleh kreditor berdasarkan pada sifat dan jenis perikatannya.<sup>46</sup>

Apabila akibat dari hapusnya perikatan terdapat satu pihak yang mengalami kerugian pihak yang dirugikan perlu mengajukan gugatan untuk memperoleh ganti rugi dan bagi pihak yang menyebabkan

---

<sup>46</sup> Gunawan Widjaja and Kartini Muljadi, Hapusnya Perikatan (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003). Hal.14

kerugian harus memenuhi ganti kerugian sebagai wujud dari ketaatannya pada perjanjian yang telah disepakati dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>47</sup>

## 2. Subjek dan Objek Perikatan

Objek perikatan atau prestasi berupa memberikan sesuatu, berbuat dan tidak berbuat sesuatu.

Obyek perikatan harus memenuhi beberapa syarat berikut:

1. Harus tertentu atau dapat ditentukan;
2. Obyeknya diperkenankan;
3. Prestasinya dimungkinkan.

Subjek perikatan yaitu para pihak yakni kreditur yang berhak dan debitur yang berkewajiban atas prestasi.<sup>48</sup>

## E. Tinjauan Umum Tentang *Misbruik Van Omstandigheden*

### 1. Definisi *Misbruik Van Omstandigheden*

Dalam hukum Indonesia, penyalahgunaan keadaan merupakan sebuah padanan untuk istilah *misbruik van omstandigheden* yang digunakan di Belanda dan *undue influence* yang digunakan pada negara common law. Sistem *common law* tidak hanya mengenal *undue influence* tetapi juga *unconscionability*. Walaupun kedua konsep ini berbeda, akan tetapi memiliki kesamaan yakni keduanya didasarkan

<sup>47</sup> Ficky Nento, "Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Lex Crimen* 5, no. 6 (August 2016). Hal.71

<sup>48</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan* (Bandung: Binacipta, 1978). Hal.4-5

pada adanya ketidakseimbangan posisi tawar para pihak.<sup>49</sup> Penyalahgunaan keadaan dapat terjadi apabila terdapat suatu Keadaan yang disalahgunakan, disebabkan oleh salah satu pihak merasa lebih superior dan pihak lainnya merasa inferior.<sup>50</sup>

*Misbruik Van Omstandigheden* atau penyalahgunaan keadaan terjadi apabila seseorang mengetahui atau harusnya menyadari bahwa pihak lain karena keadaan tertentu, seperti keadaan darurat, ketergantungan, terburu-buru, keadaan jiwa abnormal atau kurang pengalaman, tergerak untuk melakukan tindakan hukum, terpancing untuk melakukan tindakan hukum, atau setidaknya dia mengetahui atau harus menyadari bahwa pihak lain itu seharusnya dijauhkan dari tindakan itu.<sup>51</sup>

J. Satrio dalam Nanang:2022, menjelaskan bahwa terdapat beberapa faktor yang dapat dianggap sebagai ciri dari adanya penyalahgunaan keadaan, yakni;

- a. Pada waktu menutup perjanjian, salah satu pihak ada dalam keadaan terjepit;
- b. Karena keadaan ekonomis; kesulitan keuangan yang mendesak;

---

<sup>49</sup> Fatmah Papparang, “Misbruik Van Omstandigheden Dalam Perkembangan Hukum Kontrak,” Jurnal Hukum Unsrat 22, no. 6 (2016), accessed June 21, 2025, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/jurnalhukumunsrat/article/view/13192>. Hal.48

<sup>50</sup> Muhammad Adhi Utomo and Tundjung Hering Sitabuana, “Penyalahgunaan Keadaan Pada Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Kerja Sama Bagi Hasil,” Jurnal Supremasi 13, no. 2 (September 13, 2023): 50–59. Hal.57

<sup>51</sup> MR.C. Asser’s, Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian (Penuntun Dalam Mempelajari Hukum Perdata Belanda) (Bandung: Penerbit Yrama Widya, 2020). Hal. 262

- c. Karena hubungan atasan - bawahan; keunggulan ekonomis pada salah satu pihak; hubungan majikan - buruh; orang tua/wali - anak belum dewasa;
- d. Karena keadaan, seperti pasien yang membutuhkan pertolongan dokter ahli;
- e. Perjanjian tersebut mengandung hubungan yang timpang dalam kewajiban timbalbalik antara para pihak (prestasi yang tak seimbang); pembebasan majikan dari resiko dan menggesernya menjadi tanggungan si buruh;
- f. Kerugian yang sangat besar bagi salah satu pihak.

Lebih lanjut diterangkan oleh Van Dunne dalam Nanang:2022, terdapat beberapa syarat penyalahgunaan keadaan yang dibedakan menurut penyebabnya, 1. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis. 2. Penyalahgunaan keadaan kejiwaan. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomis: a. Salah satu pihak harus mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak yang lain. b. Pihak yang lain itu terpaksa mengadakan perjanjian. Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan kejiwaan: a. Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif misalnya dalam hubungan antara dokter dan pasien, pendeta dan jemaat, suami dan istri, orang tua dan anak. b. Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan, seperti adanya gangguan jiwa, tidak berpengalaman, gegabah, kurang pengetahuan, kondisi badan yang tidak baik, dan sebagainya.

Penyalahgunaan keadaan tidak semata berhubungan dengan isi perjanjian, melainkan berhubungan dengan apa yang telah terjadi pada saat lahirnya perjanjian karena tidak bebas menentukan kehendaknya dalam kontrak.<sup>52</sup> Selain itu, Penyalahgunaan keadaan juga menyangkut keadaan-keadaan yang mempengaruhi terjadinya perjanjian.<sup>53</sup>

Pemahaman mengenai penyalahgunaan keadaan semakin berkembang, dewasa ini pandangan mengenai penyalahgunaan keadaan dilihat dari aspek kesepakatan. Karena kesepakatan merupakan syarat subyektif dan dengan tidak dipenuhinya syarat kesepakatan menimbulkan konsekuensi bahwa perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya. Pembatalan tersebut bisa berupa pembatalan seluruh perjanjian ataupun pembatalan klausula tertentu yang dianggap tidak akan disetujui jika tidak terjadi cacat kehendak.<sup>54</sup>

Apabila suatu perjanjian terdapat unsur penyalahgunaan keadaan, maka pihak yang merasa telah memberikan pernyataan namun mengandung cacat kehendak tersebut dapat memintaperjanjiannya untuk dibatalkan. Hal tersebut didasarkan pada Pasal 1321 KUHPdata yang menyatakan bahwa apabila dalam perjanjian terdapat cacat pada kesepakatan (kekhilafan, paksaan, atau penipuan), maka

---

<sup>52</sup> Muhammad Arifin, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak," *Jurnal Notarius* 3, no. 2 (October 2017). Hal.68

<sup>53</sup> Fani Martiawan Kumara Putra, "Paksaan Ekonomi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Dalam Perkembangan Hukum Kontrak," *Yuridika* 30, no. 2 (August 23, 2017): 232–253. Hal.240

<sup>54</sup> Bernadeta Resti Nurhayati, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 5, no. 1 (February 17, 2019). Hal.5

perjanjian tersebut dapat dibatalkan.<sup>55</sup> Penyalahgunaan keadaan termasuk dalam cacat kehendak, dengan akibat hukumnya menjadi batal. Penyalahgunaan keadaan yang merugikan salah satu pihak pada prinsipnya merupakan penyalahgunaan kesempatan pada pihak lain.<sup>56</sup> kedudukan dari penyalahgunaan keadaan lebih tepat sebagai suatu cacat kehendak dalam memberikan persetujuan di mana berdampak pada tidak terpenuhinya syarat subjektif yakni kesepakatan sehingga perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh hakim atau dapat dibatalkan (*voidable* atau *vernietigbaar*) oleh pihak yang merasa dirugikan. Namun, sebelum dinyatakan batal, perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana asas dalam hukum perdata yakni *pacta sunt servanda* yang terkandung di dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata.<sup>57</sup>

Dari tindakan permintaan pembatalan perjanjian, berakibat pada penuntutan pemulihan bahkan hak untuk meminta ganti kerugian oleh pihak yang merasa dirugikan, sedangkan pihak lainnya yang sudah menerima prestasi dari pihak lawannya, wajib mengembalikan seluruh

---

<sup>55</sup> Utiyafina Mardhati Hazhim and Heru Saputra Lumban Gaol, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Dalam Perjanjian Asuransi Melalui Telemarketing," Jurnal Kertha Patrika 41, no. 2 (2019). Hal.103

<sup>56</sup> Dona Berisa, "Perjanjian Simulasi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Kebatalan Perjanjian Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/PDT.G/2020/PN.MTR," Indonesian Notary 4, no. 1 (2022). Hal.9

<sup>57</sup> Bagas Febrianto and Akhmad Budi Cahyono, "Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Perkara Jual Beli Dengan Surat Di Bawah Tangan (Studi Kasus: Putusan Nomor 243/Pdt.G/2020/PN Mdn Dan Putusan Nomor 101/Pdt/2021/PT Mdn)," Lex Patrimonium 2, no. 2 (2023). Hal.4

prestasi tersebut.<sup>58</sup> Hal tersebut telah dijelaskan pada Pasal 1452 KUHPerdara yang menegaskan bahwa pernyataan batal yang berdasarkan adanya paksaan, penyesatan atau penipuan, juga mengakibatkan barang dan orang yang bersangkutan pulih dalam keadaan seperti sebelum perikatan dibuat.



---

<sup>58</sup> Jeanette Agire Medahalyusa and Achmad Busro, "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Yang Dibuat Atas Dasar Penyalahgunaan Keadaan," NOTARIUS 16, no. 2 (2023). Hal.645