

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA ATAS
PUTUSNYA PERJANJIAN SEWA MENYEWA
AKIBAT KEADAAN *FORCE MAJEURE*
(Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT MDN)**

SKRIPSI

**OLEH:
SITI SARAH YOHANA MANIK
178400037**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2021**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)22/12/21

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Putusnya
Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Keadaan *Force*
Majeure (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn)
Nama : Siti Sarah Yohana Manik
NPM : 178400037
Fakultas : Hukum
Bidang Studi : Hukum Perdata

Disetujui Oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

H. Abdul Lawali Hasibuan, S.H, M.H

Mahalia Nola Pohan, S.H., M.Kn

Diketahui:

DEKAN FAKULTAS HUKUM

Dr. Rizkan Zulyadi, S.H, M.H

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2021**

Tanggal Lulus: 03 September 2021

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)22/12/21

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Siti Sarah Yohana Manik

NPM : 178400037

Bidang : Hukum Keperdataan

Judul Skripsi : **Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Putusnya**

Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Keadaan Force

Majeure (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn).

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi saya yang berjudul: **“Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Putusnya Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Keadaan Force Majeure (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn)”** adalah benar karya saya sendiri dan tidak menjiplak hasil karya orang lain sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang ataupun skripsi ini dibuat oleh orang lain.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan Gelar Akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 03 September 2021



Siti Sarah Yohana Manik

178400037

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Sarah Yohana Manik

NPM : 178400037

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Putusnya Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Keadaan *Force Majeure* (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn)”.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Dibuat di Medan,

Pada tanggal 03 September 2021

Yang membuat Pernyataan



Siti Sarah Yohana Manik

NPM : 178400037

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Sarah Yohana Manik

NPM : 178400037

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

“Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Putusnya Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Keadaan *Force Majeure* (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn)”.

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Dibuat di Medan,

Pada tanggal 03 September 2021

Yang membuat Pernyataan,



Siti Sarah Yohana Manik

NPM : 178400037

ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA ATAS PUTUSNYA PERJANJIAN SEWA MENYEWA AKIBAT KEADAAN *FORCE MAJEURE* (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT MDN)

Oleh:

SITI SARAH YOHANA MANIK
NPM: 178400037

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui eksistensi *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdara, perlindungan hukum bagi pihak penyewa dan yang menyewakan terhadap keadaan *force majeure* yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn. *force majeure* dapat dijadikan alasan tidak dilaksanakannya suatu perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdara dan asas kebebasan berkontrak, perlindungan hukum bagi pihak penyewa dan yang menyewakan terhadap keadaan *force majeure* yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa dan pertimbangan hakim dalam perkara Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn. Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah normatif-empiris yang bersifat deskriptif analisis. Teknik Pengumpulan Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berasal dari data primer dan sekunder. Eksistensi *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdara adalah melihat keadaan *force majeure* yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa. Peristiwa kebakaran adalah keadaan *force majeure*, namun tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak dilaksanakannya prestasi dalam perjanjian sewa menyewa, dikarenakan pihak yang menyewakan telah berjanji kepada pihak penyewa untuk membangun kembali bangunan objek sewa menyewa, sehingga peristiwa kebakaran yang terjadi tidak dapat dikategorikan sebagai *force majeure*. Perlindungan hukum bagi pihak penyewa dan yang menyewakan terhadap keadaan *force majeure* secara umum diamanatkan oleh UUD 1945, Pasal 28D (1) dan Pasal 28G ayat (1). Pertimbangan Hakim dalam Perkara Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn sudah tepat, karena dalam perjanjian tersebut terdapat klausul ganti rugi atau pengembalian sisa uang sewa jika terjadi kebakaran. KUHPerdara tidak mengatur mengenai *force majeure*, disarankan kepada pembuat Undang-Undang agar membuat pengaturan khusus mengenai *force majeure*. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam suatu perjanjian tidak diatur secara khusus, disarankan bagi para pihak dalam membuat suatu perjanjian memasukkan klausula mengenai hal tersebut. Disarankan kepada hakim agar lebih jeli dan teliti dalam membuat pertimbangan hukum, dalam hal ini keputusan hakim sudah tepat.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Perjanjian Sewa Menyewa, *Force Majeure*.

ABSTRACT

**LEGAL PROTECTION OF RENTALS DUE TO THE TERMINATION OF A RENTAL
AGREEMENT DUE TO THE STATE OF A FORCE MAJEURE
(Decision Study Number 307 / Pdt / 2019 / PT MDN)**

By:

SITI SARAH YOHANA MANIK

NPM : 178400037

The purpose of this study is to determine the existence of force majeure in the lease agreement according to the Civil Code, legal protection for the lessee and the lessor against the force majeure situation that resulted in the termination of the lease agreement and the judge's considerations in deciding the case Number 307/Pdt/2019/PT Mdn. force majeure can be used as a reason for not implementing a lease agreement according to the Civil Code and the principle of freedom of contract, legal protection for the lessee and the lessor against force majeure conditions that result in the termination of the lease agreement and the judge's consideration in case Number 307/Pdt/2019/PT Mdn . The type of research in this thesis is normative-empirical which is descriptive analysis. Data collection techniques used in this study were derived from primary and secondary data. The existence of force majeure in the lease agreement according to the Civil Code is to see the force majeure situation that occurs in the lease agreement. A fire event is a force majeure situation, but it cannot be used as an excuse for not carrying out the achievements in the lease agreement, because the renting party has promised the lessee to rebuild the leased object building, so that the fire event that occurs cannot be categorized as force majeure. Legal protection for the lessee and the lessor against force majeure is generally mandated by the 1945 Constitution, Article 28D (1) and Article 28G paragraph (1). The judge's consideration in Case Number 307/Pdt/2019/PT Mdn is correct, because in the agreement there is a compensation clause or refund of the remaining rent in the event of a fire. The Civil Code does not regulate force majeure, it is recommended that lawmakers make special arrangements regarding force majeure. Legal protection for the parties in an agreement is not specifically regulated, it is recommended for the parties in making an agreement to include a clause regarding this matter. It is recommended to the judge to be more observant and thorough in making legal considerations, in this case the judge's decision is correct.

Keywords: *Legal Protection, Lease Agreement, Force Majeure.*

KATA PENGANTAR

Pertama sekali penulis mengucapkan segala puji dan syukur kepada Allah SWT dengan segala rahmat-Nya yang telah memberikan kesehatan dan kesempatan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Tidak lupa pula sholawat beriring salam penulis hadiahkan kepada junjungan kita nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, semoga kita mendapat syafa'atnya di hari akhir nanti.

Skripsi ini diberi judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA ATAS PUTUSNYA PERJANJIAN SEWA MENYEWA AKIBAT KEADAAN *FORCE MAJEURE* (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT MDN)** dimana merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Selama penyelesaian skripsi ini penulis telah banyak mendapat bimbingan, bantuan dan pengarahan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih secara khusus kepada **Bapak H. Abdul Lawali, S.H, M.H.**, selaku Dosen Pembimbing I dan **Ibu Mahalia Nola Pohan, S.H., M.Kn**, selaku Dosen Pembimbing II yang telah dengan berjasa kepada penulis memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini guna mendapat hasil yang terbaik.

Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Zaini Munawir, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, S.H., M.H, selaku ketua Bidang Jurusan Hukum Perdata Universitas Medan Area.
5. Bapak Darji Safutra, S.H., M.Kn, selaku Sekretaris penulis.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang telah banyak memberikan ilmu dan bimbingan yang sangat bermanfaat kepada penulis selama proses belajar.
7. Seluruh staf pegawai pada Fakultas Hukum yang telah banyak membantu penulis.

8. Teman-teman penulis yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan informasi, motivasi dan semangat kepada penulis selama perkuliahan sampai dengan penyelesaian skripsi ini.

Terima kasih pula penulis ucapkan khusus kepada orang tua penulis yaitu ayahanda Johnson Manik dan ibunda Desnawaty Sibarani yang tiada henti memberikan kasih sayang, waktu, tenaga, motivasi, semangat, doa, pengorbanan serta dukungan moril dan materil kepada penulis selama menjalani perkuliahan sampai dengan penyusunan skripsi ini dengan memperoleh gelar Sarjana Hukum ini, akan menjadi hadiah istimewa untuk kedua orang tua penulis.

Akhir kata, penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan, tidak lain karena kemampuan penulis yang terbatas. Akan tetapi, penulis menaruh harapan skripsi ini dapat bermanfaat bukan hanya kepada penulis melainkan bermanfaat juga bagi banyak pihak.

Medan, 03 September 2021

Penulis,



SITI SARAH YOHANA MANIK

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Hipotesa Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	9
1. Pengertian Perjanjian	9
2. Syarat Sahnya Perjanjian	12
3. Asas-Asas Perjanjian	13
4. Berakhirnya Perjanjian.....	16
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa	18
1. Subjek Dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa	18
2. Hak Dan Kewajiban Yang Melekat Pada Perjanjian Sewa Menyewa.....	21
C. Tinjauan Umum Tentang <i>Force Majeure</i>	27
BAB III METODE PENELITIAN	33
A. Lokasi Dan Waktu Penelitian	33
B. Metodologi Penelitian	33
1. Jenis Penelitian	34
2. Sifat Penelitian.....	35
3. Teknik Pengumpulan Data	35
4. Analisis Data.....	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	38

A. Hasil Penelitian	38
1. Pencantuman Klausula <i>Force Majeure</i> Dalam Perjanjian.	38
2. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa	41
B. Pembahasan.....	43
1. Eksistensi <i>Force Majeure</i> Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut KUHPerdota	43
2. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penyewa Dan Yang Menyewakan Terhadap Keadaan <i>Force Majeure</i> Yang Mengakibatkan Putusnya Perjanjian Sewa Menyewa	57
3. Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Nomor 307/Pdt/2019/PTMdn.....	67
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA.....	79
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹ Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.

Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan “sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.”

Dalam perjanjian sewa menyewa pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dengan mengadakan pemungutan dari hasil barang yang disewakan. Dan dalam perjanjian sewa menyewa, hak pemilik atas barang tersebut berada ditangan yang menyewakan. Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, merupakan suatu perjanjian konsesuiil.

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hal. 1.

Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.²

Menurut Pasal 1553 KUH Perdata, dalam sewa menyewa, resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Tentang apakah artinya risiko itu sudah kita ketahui dari bagian umum hukum perjanjian. Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi objek dari suatu perjanjian.³

Peraturan tentang resiko dalam sewa menyewa tidak begitu ditegaskan dalam Pasal 1553 KUH Perdata tersebut. Peraturan tentang risiko dalam sewa menyewa dapat kita ambil dari Pasal 1553 KUH Perdata secara menyimpulkan. Dalam Pasal tersebut disebutkan “apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum”. Dari perkataan gugur demi hukum ini, dapat disimpulkan, bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, yang berarti kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan harus dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.⁴

Dalam melakukan suatu bisnis, pelaku usaha membutuhkan tempat usaha dalam menjalankan bisnisnya, baik milik sendiri maupun dengan cara menyewa. Dalam hal menyewa tempat usaha, pelaku usaha sering melakukan perjanjian sewa menyewa atas tempat usaha yang disewanya. Untuk itu dalam membuat perjanjian sewa menyewa, pelaku usaha diwajibkan untuk selalu membaca dengan

² *Ibid*, hal. 90.

³ *Ibid*, hal. 92.

⁴ *Ibid*.

hati-hati mengenai seluruh klausul yang terdapat dalam perjanjian. Akan fatal akibatnya jika pelaku usaha hanya membaca sekilas dan tidak mengerti isi perjanjian bahkan tidak sedikit pelaku usaha yang meminta bantuan jasa dari seorang ahli hukum untuk membantu menafsirkan isi perjanjian maupun untuk dalam tahapan negosiasi perjanjian. Dari sekian banyak klausul yang terdapat dalam perjanjian, terdapat satu klausul yang selalu ada, yaitu klausul mengenai *force majeure*.

Peristiwa *force majeure* sering dikaitkan dengan suatu kejadian yang disebabkan oleh kekuatan yang lebih besar biasanya berupa gempa bumi, banjir, gunung meletus (*acts of god*), perang, kerusuhan, tindakan pemerintah, tindakan teroris dan lain-lain yang menghalangi pihak untuk berprestasi terkait suatu perjanjian. Atas dasar adanya *force majeure* ini, pihak yang tidak berprestasi tersebut dibebaskan dari ganti rugi karena perbuatannya dianggap bukan sebagai tindakan wanprestasi.

Dalam perkara yang dibahas dalam penelitian ini yaitu berdasarkan putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn. Kasus ini bermula perjanjian sewa menyewa bangunan antara PT. Aksara Jaya Indah dengan PT. Cipta Selera Murni, yang terletak didalam Kotamadya Medan, pada Jalan Aksara simpang Jalan Prof. H.M Yamin, SH bangunan tersebut dikenal dengan nama Buana Plaza. PT. Cipta Selera Murni selaku Penggugat bertindak sebagai penyewa atas sebuah ruangan/kios di dalam kompleks bangunan Buana Plaza milik Tergugat seluas 268,53 m2 dan PT. Aksara Jaya Indah selau Tergugat bertindak sebagai Pihak yang menyewakan/pemilik bangunan.

Pada tanggal 12 Juli 2016 telah terjadi peristiwa kebakaran Gedung Buana Plaza dan berimbas juga terbakarnya kios yang disewa oleh Penggugat yang telah dibayar lunas kepada Tergugat sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa. Dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, Penggugat dan Tergugat telah sepakat apabila terjadi peristiwa *force majeure* maka Tergugat wajib membangun kembali bangunan gedung tersebut, atau jika bangunan tersebut tidak dapat dipergunakan lagi maka perjanjian sewa menyewa ini dinyatakan berakhir dan Tergugat akan mengembalikan seluruh uang sisa sewa yang belum dinikmati Penggugat.

Pada kenyataannya, Tergugat tidak membangun kembali bangunan gedung tersebut, namun tidak pula mengembalikan sisa uang sewa kepada Penggugat, sehingga Penggugat menderita kerugian baik moril dan materil. Oleh karena itulah Penggugat menggugat Tergugat guna mendapat perlindungan hukum dan mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh Penggugat.

Dalam hal ini Penggugat menganggap Tergugat telah wanprestasi karena terdapat klausul dalam perjanjian sewa menyewa apabila terjadi kebakaran pada gedung yang menjadi objek sewa menyewa tersebut, Tergugat selaku pihak yang menyewakan berjanji untuk membangun kembali gedung.

Oleh karena Penggugat merasa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi karena tidak menepati janjinya untuk membangun kembali gedung yang terbakar tersebut, maka Penggugat akhirnya melayangkan gugatannya kepada Pengadilan Negeri Setempat guna mendapat kepastian dan perlindungan hukum atas kerugian yang dialaminya tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas maka penulisan skripsi ini diberi judul “**Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Putusnya Perjanjian Sewa Menyewa Akibat Keadaan *Force Majeure* (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn)**”.

B. Rumusan Masalah

Untuk mempermudah pemahaman materi dan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, maka dalam penelitian ini perlu penyusunan permasalahan secara terperinci sebagai berikut :

1. Bagaimana eksistensi *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUHPerdota?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak penyewa dan yang menyewakan terhadap keadaan *force majeure* yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa?
3. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn ?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian sudah barang tentu memiliki tujuan penyampaian. Tujuan dalam penelitian yang dilakukan ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui eksistensi *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUH Perdata.
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak penyewa dan yang menyewakan terhadap keadaan *force majeure* yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa.

3. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn.

D.Manfaat penelitian

Melalui penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan manfaat bagi para pembaca, diantaranya yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah ilmu hukum keperdataan khususnya perikatan/perjanjian terlebih mengenai force majeure yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan yang berguna bagi penulis khususnya dan bagi pembaca mengenai force majeure yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa.

E.Hipotesa Penelitian

Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah sementara waktu.⁵

Hipotesa berasal dari kata-kata *hypo* dan *thesis* yang masing-masing berarti sebelum dan dalil atau hukum atau pendapat dan kesimpulan. Hipotesa diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.⁶

Adapun hipotesis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

⁵ Samsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012, hal.38.

⁶ *Ibid.*

1. Eksistensi *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUH Perdata masih dapat dijadikan rujukan dalam perkembangan pembuatan perjanjian dalam masyarakat. Menurut Pasal 1533 KUH Perdata, jika selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja oleh pihak yang menyewakan maupun si penyewa, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. *Force majeure* dapat dijadikan alasan tidak dilaksanakannya suatu perjanjian sewa menyewa. Seiring kebutuhan, para pihak bisa saja memperjanjikan suatu keadaan *force majeure* seperti kebakaran yang terjadi dalam masa persewaan, sehingga dalam keadaan demikian pihak penyewa dapat memintakan ganti ruginya karena telah diperjanjikan sebelumnya.
2. Perlindungan hukum bagi pihak penyewa terhadap keadaan *force majeure* yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa tidak diatur secara khusus baik dalam KUH Perdata maupun Peraturan lainnya. Mengenai Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian sewa menyewa terdapat pada UUD 1945, Pasal 28D (1) dan Pasal 28G ayat (1), yaitu perlindungan hukum dalam arti umum bagi seluruh rakyat Indonesia, termasuk terhadap para pihak dalam perjanjian sewa menyewa.
3. Dalam perkara Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn, dalam amar putusan hakim mengabulkan sebagian gugatan Terbanding yang semula Penggugat, dengan menghukum Pemanding yang semula Tergugat untuk mengembalikan sisa uang sewa kepada Penggugat. Pertimbangan hakim tersebut menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena telah melanggar perjanjian yang

telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat untuk membangun kembali bangunan yang telah musnah terbakar. Berdasarkan perjanjian sewa menyewa tertanggal 03 November 2014 yang di sahkan dengan Nomor : 01/PTTDPKTSDBT/NOT-P/XI/2014 oleh Putri Ayub Rukiah Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris Kabupaten Deli Serdang, perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan adanya janji Pembanding pada saat rapat tanggal 20 November 2017, Pembanding telah berjanji apabila Pembanding tidak membangun kembali gedung tersebut sampai batas waktu bulan Juni 2018, maka Pembanding mengembalikan sisa sewa kepada Terbanding akan tetapi Pembanding hanya membayar sebesar Rp.150.000.000,- .(seratus lima puluh juta rupiah).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengaturan umum mengenai perjanjian di Indonesia terdapat di dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan. Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan: Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih. Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan diatas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas.⁷

Menurut teori yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.⁸

Menurut Soedikno Martokusumo perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan para pihak untuk menimbulkan akibat hukum, dan menentukan peraturan hukum atau hak dan kewajiban yang saling mengikat dan jika hak dan kewajiban ini dilanggar, maka ada akibatnya si pelanggar dapat dikenakan akibat hukum dan sanksi.⁹

Subekti mengemukakan bahwa, Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana 2 (dua) orang itu saling berjanji

⁷ Mariam Darul Badruljaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 65.

⁸ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hal. 161.

⁹ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hal. 77.

untuk melaksanakan sesuatu hal, yang dalam bentuknya perjanjian itu dapat dilakukan sebagai suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan maupun tertulis.¹⁰ Dari peristiwa tersebut, timbullah hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Suatu perjanjian mempunyai beberapa unsur-unsur penting, dalam salah satu kepustakaan hukum perjanjian disebutkan ada tiga unsur dalam perjanjian yaitu terdiri dari :

- a. Unsur esensialia
- b. Unsur naturalia
- c. Unsur aksidentalialia.¹¹

Unsur esensialia adalah unsur perjanjian yang harus ada dalam perjanjian atau unsur mutlak di dalam suatu perjanjian. Unsur ini mewakili ketentuan-ketentuan berupa prestasi wajib dilakukan oleh salah satu atau lebih pihak. Unsur naturalia yaitu bagian yang menurut sifatnya ada dan dianggap ada meskipun tidak tegas dijanjikan. Unsur esensialia adalah unsur dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Unsur aksidentalialia adalah bagian yang secara kebetulan dihubungkan dalam perjanjian itu dimasukkan ke dalam perjanjian itu oleh para pihak secara tegas. Unsur aksidentalialia adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian.¹²

Menurut pendapat Adil Samadani unsur-unsur perjanjian terdiri dari:

- a) Ada pihak-pihak;

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hal.1.

¹¹ Agus Satria Hamonangan Pulungan, Skripsi, *Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah Antara Pemerintah Kota Medan Dengan Investor (Studi Pada Kantor Walikota Medan)*, Universitas Muhamadiyah Medan, 2018, hal. 16.

¹² *Ibid.*

Yang dimaksud dengan ada pihak-pihak adalah sedikitnya dua orang atau lebih, pihak ini disebut subyek perjanjian, dapat manusia atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

- b) Ada persetujuan antara pihak-pihak;
Persetujuan antara pihak-pihak adalah persetujuan antara pihak-pihak tersebut sifatnya tetap bukan merupakan suatu perundingan.
- c) Ada prestasi yang hendak dilaksanakan;
Prestasi yang hendak dilaksanakan adalah prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak sesuai syarat-syarat perjanjian, misalnya pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang dan penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang.
- d) Ada bentuk tertentu lisan atau tulisan;
Bentuk lisan atau tulisan adalah perlunya bentuk tertentu karena ada ketentuan tertentu dalam undang-undang yang menyebutkan bahwa dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.
- e) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian;
Syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian adalah dan dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban para pihak. Syarat-syarat ini terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan hak dan kewajiban pokok.
- f) Ada tujuan yang hendak dicapai;
Hendak dicapai adalah isi dari perjanjian itu sendiri dalam menentukan isi perjanjian meskipun didasarkan atas kebebasan berkontrak akan tetapi tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang.¹³

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan.

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1233 Buku III KUH Perdata menyatakan bahwa:

Tiap-tiap perikatan lahir baik karena persetujuan, baik karena Undang-undang.

Jadi, perikatan dapat lahir melalui perjanjian yaitu dengan dikehendaki oleh para pihak dan juga melalui Undang-undang, artinya perikatan dapat lahir antara orang atau pihak yang satu dengan pihak yang lain baik dengan atau tanpa orang-orang tersebut menghendakinya.

¹³ H.U. Adil Samadani, *Dasar-Dasar Hukum bisnis*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2013, hal. 32.

Ada perikatan yang lahir dari perjanjian ada juga yang lahir dari Undang-Undang.¹⁴ Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang diluar dari kemauan dari para pihak.¹⁵

2.Syarat Sahnya Perjanjian

Mengenai syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan: Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai obyek perjanjian.¹⁶ Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.¹⁷

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op. Cit, hal. 3.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Mariam Darul Badruljaman, *Op. Cit*, hal. 73.

¹⁷ Salim HS. *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika Jakarta, 2005, hal. 34-35.

Syarat yang pertama yaitu, sepakat mereka yang mengikatkan diri. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

Syarat yang kedua adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, yaitu kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum.

Syarat yang ketiga adalah, suatu hal tertentu, yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.¹⁸

Syarat keempat adalah suatu sebab yang halal. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

3. Asas-asas Perjanjian

Kitab Undang-undang Hukum Perdata diberikan berbagai asas umum yang merupakan pedoman atau patokan serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur

¹⁸ *Ibid.*

dan membentuk perjanjian yang akan dibuat, sehingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya. Berikut asas-asas umum hukum perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu antara lain:

a. Asas personalitas

Asas ini diatur dan dapat kita temukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerdata yang menyatakan bahwa: “Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu perjanjian yang dibuat oleh seorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri”.

Ketentuan didalam Pasal 1315 KUH Perdata membedakan mengenai masalah kewenangan bertindak seorang individu, yaitu:

- 1). Untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri. Dalam hal ini maka ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata berlaku secara pribadi.
- 2). Sebagai wakil dari pihak tertentu mengenai perwakilan ini dapat kita bedakan ke dalam:¹⁹

- a). Merupakan status badan hukum di mana orang-perorangan tersebut bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga. Dalam hal ini berlakulah ketentuan mengenai perwakilan yang diatur dalam anggaran dasar dari badan hukum tersebut, yang akan menentukan sampai berapa jauh

¹⁹ I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak; Contract Drafting Teori dan Praktek*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2003, hal. 17.

kewenangan yang dimilikinya untuk mengikat badan hukum tersebut serta batas-batasnya.

- b). Merupakan perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orang tua, kekuasaan wali dari anak di bawah umur, kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit.

b. Asas konsensualitas

Asas konsensualitas memperlihatkan kepada kita semua, bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih telah mengikat, dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan tersebut telah tercapai secara lisan semata karena perjanjian tidak harus memerlukan formalitas. Ketentuan tentang asas konsensualitas dapat ditemui juga dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat-syarat perjanjian yang salah satunya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.²⁰

c. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak menemukan dasar hukumnya yaitu pada pasal 1320 KUH Perdata yang eksistensinya terdapat dalam poin keempat yaitu suatu sebab yang tidak terlarang. Dengan asas kebebasan berkontrak ini para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama

²⁰ *Ibid*, hal.35.

dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang.²¹

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Pada ketentuan yang terdapat didalam asas ini menghendaki agar suatu perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:²²

1). Itikad baik *nisbi*

Pada itikad baik *nisbi*, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek.

2). Itikad baik mutlak.

Pada baik mutlak, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

4. Berakhirnya Perjanjian

Perjanjian dapat hapus karena:²³

- a. Ditentukan di dalam perjanjian oleh para pihak, misalnya perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu;

²¹ *Ibid*, hal.45.

²² Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 11.

²³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999, hal. 71.

b. Undang-Undang menentukan batas berlakunya suatu perjanjian.

Misal menurut Pasal 1066 ayat (3) bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan. Akan tetapi waktu perjanjian tersebut oleh Pasal 1068 ayat (4) dibatasi berikutnya hanya untuk waktu lima tahun;

c. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus.

Misalnya: jika salah satu pihak meninggal dunia maka perjanjian menjadi hapus.

1) Perjanjian perseroan pada Pasal 1646 ayat (4);

2) Perjanjian pemberian kuasa pada Pasal 1813;

3) Perjanjian kerja pada Pasal 1803

d. Pernyataan menghentikan persekutuan (*opzegging*).

Opzegging dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau oleh salah satu pihak.

Opzegging hanya ada pada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara, misalnya: perjanjian kerja dan perjanjian sewa menyewa.

e. Perjanjian hapus karena putusan hakim;

f. Tujuan perjanjian telah tercapai;

g. Dengan perjanjian para pihak (*herroeping*).

Seperti dijelaskan pada uraian sebelumnya, pada dasarnya perjanjian bersifat konsensual, namun demikian terdapat perjanjian-perjanjian tertentu yang mewajibkan dilakukan sesuatu tindakan yang lebih dari hanya sekadar kesepakatan lisan, sebelum pada akhirnya perjanjian tersebut dapat dianggap

sah dan karenanya mengikat serta melahirkan perikatan diantara para pihak yang membuatnya. Dalam uraian sebelumnya tersebut telah dijelaskan bahwa ilmu hukum membedakan perjanjian ke dalam perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil.

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Subyek Dan Obyek Perjanjian Sewa Menyewa

Subjek hukum dalam perjanjian adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat menjadi pendukung (dapat memiliki) hak dan kewajiban. Yang dapat dikategorikan sebagai Subjek Hukum adalah Manusia (*Natuurlijk persoon*) dan Badan Hukum (*Rechts persoon*). Subyek dari perjanjian sewa menyewa adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan rumah kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa rumah dari pihak yang menyewakan.

Wiryono Prodjodikoro mengemukakan, pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian sewa-menyewa adalah:²⁴

1. Pihak yang menyewakan

2. Pihak Penyewa

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lain untuk menikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak

²⁴ Sukardi, Jurnal Hukum, *Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beluung Kecamatan Pontianak Barat*, hal. 56.

harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.²⁵ Dengan demikian, subyek dalam perjanjian sewa menyewa meliputi yang menyewakan / menyerahkan baik itu pemilik barang atau tidak perlu pemilik barang dalam artian seseorang yang mempunyai hak menikmati hasil atas suatu barang sudah “dapat” dengan persyaratan tertentu secara sah menyewakan barang tersebut. Di pihak yang lain, yaitu yang menerima serta menikmati barang yang disewa tersebut dengan memberikan imbalan/ harga sewa.

Meskipun sewa menyewa rumah adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh Undang Undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa rumah secara tertulis dan sewa menyewa secara lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa rumah berakhir demi hukum atau (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis, maka tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya sewa menyewa rumah itu dibuat dengan lisan, maka sewa menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan harus memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan

²⁵ Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 55.

menghentikan sewanya. Pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa menyewa diperpanjang untuk waktu yang sama.

Meskipun waktunya telah ditentukan tetapi tidak dibuat secara tertulis maka perjanjian sewa menyewa rumah tidak berakhir tepat pada waktunya. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak mengakhiri sewa menyewa tersebut. Sedangkan perjanjian sewa menyewa rumah baik tertulis atau tidak tertulis mengenai waktunya tidak ditentukan maka penghentiannya dan berakhirnya sewa menyewa rumah berjalan sampai saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan mau dipakai sendiri rumah yang disewakan, kecuali ditentukan lebih dahulu dalam perjanjian (Pasal 1579 KUH Perdata).

Obyek hukum dalam perjanjian adalah segala sesuatu yang bermanfaat bagi subjek hukum dan dapat menjadi obyek dalam suatu hubungan hukum. Obyek hukum berupa benda atau barang ataupun hak yang dapat dimiliki dan bernilai ekonomis. Dapat dibedakan antara lain benda berwujud dan tidak berwujud serta benda bergerak dan tidak bergerak. Obyek sewa menyewa berupa barang tak bergerak dan barang bergerak. Dengan syarat barang yang disewakan adalah barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.

Sebagai obyek perjanjian, jenis barang yang disewakan tidak dibatasi jenisnya. Tidak hanya benda tidak bergerak seperti tanah dan bangunan tetapi juga benda-benda bergerak seperti dinyatakan pada Pasal 1549 KUH Perdata alinea terakhir yang masih diberlakukan yaitu; “Semua jenis barang, baik yang tak bergerak, baik yang bergerak dapat disewakan”.

2. Hak dan Kewajiban Yang Melekat Pada Perjanjian Sewa Menyewa

KUH Perdata menempatkan pengaturan terhadap sewa menyewa pada Bab Ketujuh tentang Sewa Menyewa yang merupakan bagian dari Buku Ketiga tentang Perikatan. Dapat dikemukakan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, sebagai berikut :

a. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat 1 KUH Perdata);
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat 2 KUH Perdata);
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata);
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata);
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).

Berikut ini diuraikan secara rinci kewajiban Pihak Yang Menyewakan sebagaimana ketentuan Pasal-Pasal yang terdapat dalam KUH Perdata.

- a. Pasal 1551 KUH Perdata, pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya;
- b. Pasal 1552 KUH Perdata, selama waktu sewa, ia harus menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali pembetulan yang menjadi kewajiban penyewa. Selain itu juga pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangi pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi;
- c. Pasal 1553 KUH Perdata, jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi;
- d. Pasal 1554 KUH Perdata, selama masa sewa berlangsung pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa, mengubah bentuk atau susunan barang yang disewakan;
- e. Pasal 1555 KUH Perdata, jika dalam masa sewa pada barang yang disewakan itu terpaksa diadakan pembetulan-pembetulan yang tidak dapat ditunda sampai

berakhirnya masa sewa, maka penyewa harus menerimanya betapapun beratnya kesusahan yang disebabkan, dan meskipun selama dilakukannya pembetulan-pembetulan itu ia terpaksa kehilangan sebagian dari barang yang disewakan;

f. Pasal 1556 KUH Perdata, tetapi jika pembetulan-pembetulan itu berlangsung lebih lama dari empat puluh hari, maka harga sewa harus dikurangi menurut banyaknya waktu yang tersita dan bagian barang sewa yang tidak dapat dipakai oleh penyewa. Jika pembetulan-pembetulan sedemikian rupa sifatnya, sehingga barang sewa yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya tak dapat didiami, maka penyewa dapat memutuskan sewanya. Selain itu pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin penyewa terhadap rintangan dalam menikmati barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga tanpa berdasarkan suatu hak atas barang sewa itu, hal ini tidak mengurangi hak penyewa untuk menuntut sendiri orang itu;

g. Pasal 1557 KUH Perdata, jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut pertimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik;

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang di sewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- a. Pasal 1560 KUH Perdata, penyewa harus menepati dua kewajiban utama memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan serta membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan;
- b. Pasal 1561 KUH Perdata, jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa;
- c. Pasal 1562 KUH Perdata, jika antara pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa telah dibuat suatu pertelaan tentang barang yang disewakan, maka pihak yang belakangan ini wajib mengembalikan barang itu dalam keadaan seperti waktu barang itu diterima menurut pertelaan tersebut kecuali yang telah musnah atau berkurang harganya sebagai akibat dari tuanya barang atau sebagai akibat dari kejadian-kejadian yang tak disengaja dan tak dapat dihindarkan;
- d. Pasal 1563 KUH Perdata, jika tidak dibuat suatu pertelaan maka penyewa mengenai pemeliharaan yang menjadi beban para penyewa, dianggap telah menerima barang yang disewa itu dalam keadaan baik, kecuali jika dibuktikan sebaliknya dan ia harus mengembalikan barang itu dalam keadaan yang sama;
- e. Seringkali selama masa sewa berlangsung terjadi kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan baik itu secara sengaja ataupun tidak sengaja sehingga membuat

barang sewaan itu rusak dan hal ini mengakibatkan kerugian bagi pihak yang menyewakan. Untuk mengantisipasi hal yang demikian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan suatu jaminan hukum seperti yang diatur dalam Pasal 1564, berbunyi Penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya, akan tetapi ia tidak bertanggung jawab atas kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan oleh kesalahan penyewa (Pasal 1565);

- f. Pasal 1566 KUH Perdata, Penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan pada barang sewa oleh teman-temannya atau oleh mereka yang mengambil alih sewanya.
- g. Pasal 1567 KUH Perdata, pada waktu mengosongkan barang yang disewa, penyewa boleh membongkar dan membawa segala sesuatu yang dengan biaya sendiri telah dibuat pada barang yang disewa asal pembongkaran dan pembawaan itu dilakukan tanpa merusak barang yang disewa;
- h. Pasal 1572 KUH Perdata, tidak hanya itu juga jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia berhak menghentikan sewanya, maka penyewa meskipun ia tetap menikmati barang yang bersangkutan, tidak dapat mengemukakan adanya suatu penyewa ulang secara diam-diam;
- i. Pasal 1573 KUH Perdata, jika setelah berakhir suatu penyewaan yang dibuat secara tertulis, penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan

menguasainya, maka terjadilah suatu sewa baru, yang akibat-akibatnya diatur dalam Pasal-pasal mengenai penyewaan secara lisan;

- j. Pasal 1575 KUH Perdata, persetujuan sewa sekali-kali tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa;
- k. Pasal 1581 KUH Perdata, penyewa yang tidak melengkapi sebuah sewa rumah dengan perabot rumah secukupnya. dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu kecuali bila ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewa;
- l. Pasal 1582 KUH Perdata, seorang penyewa kedua tidak wajib membayar kepada pemilik lebih dari jumlah harga sewa kedua yang masih terutang kepada penyewa pertama pada waktu dilakukan suatu penyitaan. Dan ia tak boleh mengajukan pembayaran yang dilakukan sebelumnya. Kecuali jika pembayaran itu dilakukan menurut suatu perjanjian yang dinyatakan dalam persetujuan sewa itu atau menurut kebiasaan setempat;
- m. Pasal 1583 KUH Perdata, pembetulan-pembetulan kecil sehari-hari, dipikul oleh penyewa. Jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu maka dianggap demikianlah pembetulan pada lemari toko, daun jendela, kunci dalam, kaca jendela, baik di dalam maupun di luar rumah dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut kebiasaan setempat. Meskipun demikian, pembetulan-pembetulan itu harus dipikul oleh pihak yang menyewakan bila pembetulan itu terpaksa dilakukan karena kerusakan barang yang disewa atau karena keadaan yang memaksa;
- n. Pasal 1584 KUH Perdata, menjaga kebersihan sumur, kolam air hujan, dan tempat buang air besar dibebankan kepada pihak yang menyewakan, jika tidak

diperjanjikan sebaliknya. Menjaga kebersihan asap, jika tidak ada perjanjian dibebankan kepada pihak yang menyewa;

C. Tinjauan Umum Tentang *Force Majeure*

Istilah yang digunakan untuk menyebut *force majeure/overmacht* adalah keadaan memaksa meskipun para ahli hukum telah menerjemahkan terminologi tu dengan keadaan memaksa, dalam pembahasan masih juga menggunakan terminologi *overmacht*.²⁶ Dalam KUH Perdata, *force majeure* diatur dalam Pasal 1244 dan 1245, dalam bagian mengenai ganti rugi karena *force majeure* merupakan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi. Pasal 1244 KUH Perdata mengatur: “Jika ada alasan untuk itu si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga, bila ia tidak membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidak ada pada pihaknya”.²⁷

Faktor yang mempengaruhi keadaan memaksa (*force majeure*), menurut KUH Perdata ada 3 (tiga) unsur yang harus dipenuhi untuk keadaan memaksa, yaitu :²⁸ a. Tidak memenuhi prestasi; b. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan debitur ; c. Faktor penyebab itu tidak dapat di duga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

²⁶ Daryl John Rasuh, *Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 Dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lex Privatum*, Vol. IV/No. 2/Feb/2016, hal. 56.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa *force majeure* atau *vis major* dapat diterima sebagai suatu alasan untuk tidak memenuhi pelaksanaan kewajiban karena hilangnya/lenyapnya objek atau tujuan yang menjadi pokok perjanjian. Keadaan ini ditujukan terhadap pelaksanaan secara fisik dan hukum, bukan dikarenakan hanya kesulitan dalam melaksanakan kewajiban. Mieke Komar Kantaatmadja memberikan pandangan senada yaitu:²⁹

1. Perubahan suatu keadaan tidak terdapat pada waktu pembentukan perjanjian.
2. Perubahan tersebut perihal suatu keadaan yang fundamental bagi perjanjian tersebut.
3. Perubahan tersebut tidak dapat diperkirakan sebelumnya oleh para pihak.
4. Akibat perubahan tersebut haruslah radikal, sehingga mengubah luas lingkup kewajiban yang harus dilakukan menurut perjanjian itu.
5. Penggunaan asas tersebut tidak dapat diterapkan pada perjanjian perbatasan dan juga terjadinya perubahan keadaan akibat pelanggaran yang dilakukan oleh pihak yang mengajukan tuntutan.

Force majeure pengaturannya di Indonesia terdapat dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, namun apabila dikaji lebih lanjut ketentuan tersebut lebih menekankan bagaimana tata cara penggantian biaya, rugi dan bunga akan tetapi dapat dijadikan acuan sebagai pengaturan *force majeure*. Ketentuan resiko dalam kontrak sewa-menyewa yang terlihat dalam Pasal 1553 KUH Perdata menempatkan kedua belah pihak untuk menanggung resiko dalam keadaan *force majeure*, tanpa adanya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk meminta ganti rugi. Ini juga merupakan ketentuan yang dapat dicontoh bagi penafsiran resiko dan *force majeure* untuk kontrak timbal balik lain selain dari kontrak sewa menyewa tersebut.

²⁹ Harry Purwanto, *Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional*, Jurnal Mimbar Hukum Edisi Khusus, November 2011, hal.. 115.

Keadaan *force majeure* berdasarkan Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata, harus memenuhi empat unsur yang harus dibuktikan, yaitu : a) Suatu hal yang tidak terduga menyebabkan pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya; b) Suatu hal tersebut tidak dapat dipersalahkan kepadanya; c) Tidak ada unsur kesengajaan; d) Ada itikad baik dari pihak yang terhalang pemenuhan kewajibannya.³⁰

Dalam persoalan risiko dalam perjanjian sewa menyewa ini muncul jika barang yang disewa itu musnah pada saat perjanjian sewa menyewa masih berlangsung. Dalam hal ini terdapat dua kemungkinan antara lain :

a. Barang yang disewakan musnah seluruhnya.

Apabila musnahnya objek sewa atau barang yang disewakan tersebut terjadi akibat *overmacht* atau keadaan terpaksa atau keadaan yang tiba-tiba tidak dapat dihindari dan bukan karena perbuatan si penyewa, pihak yang menyewakan atau pihak ketiga, maka perjanjian sewa menyewa tersebut menjadi gugur. Risiko kemudian dibagi dua antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Setelah barang sewaan tersebut musnah maka pihak yang menyewakan tidak dapat lagi menuntut harga sewanya. Pengertian dari musnah seluruhnya disini berarti barang itu tidak dapat lagi digunakan secara normal walaupun ada sisa dari barang tersebut.

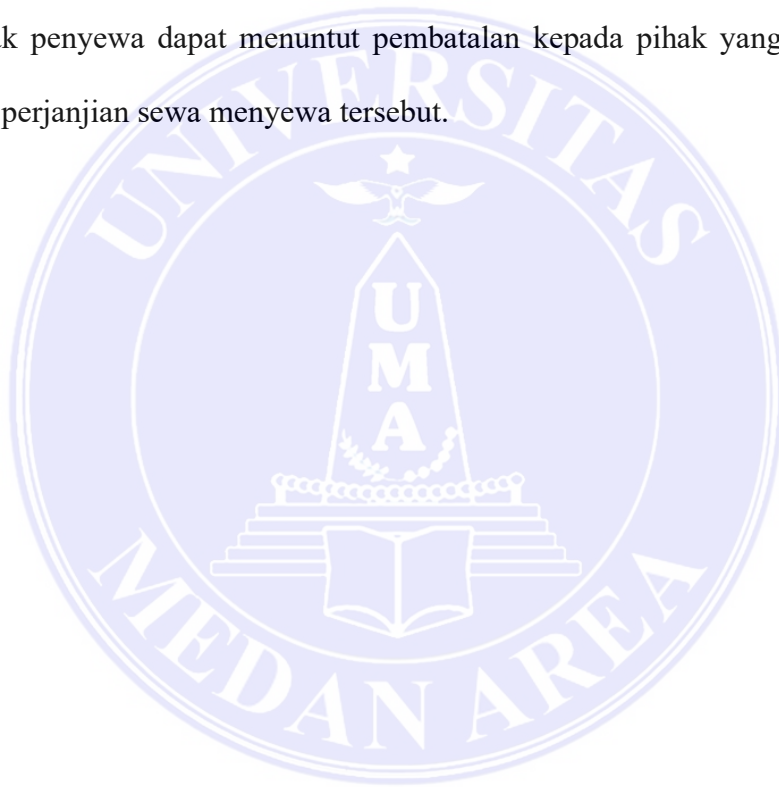
b. Barang yang disewakan musnah sebagian :

Pengertian dari musnah sebagian disini adalah jika yang musnah secara materil hanya sebagian dan akibat dari kemusnahan barang atau objek yang

³⁰ Putu Bagus Tutuan Aris Kaya, *Kajian Force Majeure Terkait Pemenuhan Prestasi Perjanjian Komersial Pasca Penetapan Covid-19 Sebagai Bencana Nasional*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 8 No. 6 Tahun 2020, hal. 895.

dipersewakan tersebut masih dapat digunakan dan dinikmati dengan baik untuk bagian yang masih tertinggal. Dalam hal ini maka si penyewa dapat memilih antara dua pilihan yaitu :

- 1) Pihak penyewa dapat meminta kepada pihak yang menyewakan pengurangan harga sewa yang pengurangan tersebut seimbang dengan bagian barang yang musnah ;
- 2) Pihak penyewa dapat menuntut pembatalan kepada pihak yang menyewakan atas perjanjian sewa menyewa tersebut.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan pada Pengadilan Tinggi di Medan, yaitu dengan mengambil putusan nomor 307/Pdt/2019/PT.Mdn sebagai studi kasus dalam penelitian ini.

Waktu penelitian ini direncanakan dalam waktu 4 (empat) bulan dengan tahapan yang dijabarkan dalam tabel di bawah ini:

Waktu Penelitian

No.	Kegiatan	Nopember 2020				Desember 2020				Juni 2021				Juli 2021			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Penyusunan Proposal																
2	Bimbingan Proposal																
3	Perbaikan																
4	Seminar																
5	Bimbingan dan Perbaikan sebelum seminar hasil																
6	Seminar Hasil penyempurnaan																
7	Sidang																

B. Metodologi Penelitian

Dalam penulisan suatu karya ilmiah, salah satu komponen penentu sebagai syarat metode yang dipergunakan untuk pencarian data dari hasil karya tulis tersebut, dalam hal ini adalah metode penelitian. Terhadap pengertian metodologi, biasanya diberikan arti-arti sebagai berikut: a) logika dari penelitian ilmiah; b)

studi terhadap prosedur dan teknik penelitian; c) suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian.³¹

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian normatif-empiris, yaitu merupakan suatu metode penelitian yang dalam hal ini menggabungkan unsur hukum normatif yang kemudian didukung dengan penambahan data atau unsur empiris. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa penelitian hukum normatif dan empiris dapat dilakukan terpisah maupun bergabung. Tolak ukur analisis yang digunakan adalah melihat perbedaan dua jenis penelitian hukum tersebut diatas dari aspek pendekatan, tujuan dan jenis data yang digunakan.³²

Dalam metode penelitian normatif-empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (Undang-Undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat”.³³ Dalam penelitian hukum normatif-empiris terdapat tiga kategori, yaitu:³⁴

a. *Non Judi Case Study*

Non Judi Case Study ialah pendekatan studi kasus hukum yang tanpa ada konflik sehingga tidak ada akan campur tangan dengan pengadilan.

b. *Judical Case Study*

³¹Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press, 2018, hal.5.

³² Depri Liber Sonata, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Daro Metode Meneliti Hukum*, Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum Volume 8 Nomor 1 Januari-Maret 2014.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

Pendekatan *judicial case study* ini ialah pendekatan studi kasus hukum dikarenakan adanya konflik sehingga akan melibatkan campur tangan pengadilan untuk dapat memberikan keputusan penyelesaian.

c. *Live Case Study*

Pendekatan *live case study* ini ialah pendekatan pada suatu peristiwa hukum yang pada prosesnya masih berlangsung ataupun belum berakhir.

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan *judicial case study*, dengan studi kasus putusan Pengadilan Tinggi Medan nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn.

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis, maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis yang dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis yang cermat untuk menjawab permasalahan,³⁵ sehingga dapat menjawab pertanyaan sesuai dengan pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder, yaitu:

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Data ini didapat dari sumber pertama baik melalui individu atau perseorangan, seperti hasil

³⁵Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal.122.

kuesioner dan wawancara dari narasumber yang berhubungan dengan objek permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.³⁶

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan cara melakukan penelitian kepustakaan yang bertujuan untuk mencari data berupa teori-teori, pendapat-pendapat, pandangan-pandangan doktrin-doktrin dan asas-asas hukum yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan yang diteliti.³⁷ Untuk itu, semua informasi yang bersifat umum maupun khusus digunakan dalam penelitian kepustakaan. Referensi umum adalah seperti ensiklopedia, kamus dan buku-buku karya para sarjana. Sedangkan referensi khusus seperti putusan pengadilan, jurnal penelitian, laporan hasil penelitian, dan majalah ilmiah.

Setelah semua data dikumpulkan dan diolah kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggambarkan atau menguraikan hasil penelitian dalam bentuk uraian kalimat secara sistematis, kemudian dilakukan pembahasan yang pada akhirnya dapat diambil suatu kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diteliti.

4. Analisis Data

Analisa data merupakan hal sangat penting dalam suatu penelitian dalam rangka memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti.³⁸ Data yang

³⁶ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2006, hal. 49.

³⁷ Ade Saptomo, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris Murni*, Penerbit Unuversitas Trisakti, Jakarta, 2009, hal.86.

³⁸ Heru Irianto dan Burhan Bungin, *Pokok-Pokok Penting Tentang Wawancara dalam Metodologi Penelitian Kualitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal.143.

diperoleh dari studi lapangan (*field research*) dan studi kepustakaan (*library research*) dikumpulkan serta diurutkan kemudian diorganisasikan dalam satu pola, kategori, dan uraian dasar. Sehingga dapat diambil sebuah pemecahan masalah yang akan diuraikan dengan menggunakan analisis kualitatif.

Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan bekerja dengan data, memilahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mencari dan menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan pada orang lain.³⁹ Selanjutnya data yang telah ditemukan di lapangan, dibandingkan dengan teori yang relevan dengan permasalahan yang didapatkan dari hasil studi kepustakaan (*library research*). Data tersebut kemudian akan dianalisis dengan menggunakan pendekatan *normatif*, yaitu cara mendekati masalah dengan melihat apakah sesuai atau tidak menurut norma berdasarkan prinsip-prinsip hukum.

³⁹ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2006, hal. 248.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Eksistensi *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa menurut KUH Perdata adalah dengan melihat keadaan *force majeure* yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa yang dimaksud dalam penelitian ini. Menurut penulis peristiwa kebakaran adalah keadaan *force majeure* yang tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak dilaksanakannya prestasi dalam suatu perjanjian sewa menyewa, dikarenakan pihak yang menyewakan (Tergugat) telah berjanji kepada pihak penyewa (Penggugat) untuk membangun kembali bangunan yang menjadi objek sewa menyewa/objek perkara dalam kasus ini, sehingga peristiwa kebakaran yang terjadi atas objek sewa menyewa dalam perjanjian tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai keadaan *force majeure* yang dapat membebaskan si pemilik bangunan/pihak yang menyewakan dibebaskan dari ganti rugi sebagaimana diatur dalam KUH Perdata, karena telah diperjanjikan oleh para pihak sebaliknya, sehingga eksistensi *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa dapat bergeser menjadi keadaan bukan *force majeure* seiring dengan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak secara bersama-sama.
2. Perlindungan hukum bagi pihak penyewa dan yang menyewakan terhadap keadaan *force majeure* yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa adalah sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28D (1) yang menyebutkan: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan,

perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum” dan Pasal 28G ayat (1) yang menyatakan: “Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi”. Untuk memperoleh perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dapat diperoleh melalui penyelesaian sengketa oleh kedua belah pihak, baik penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) maupun penyelesaian sengketa di luar pengadilan (non litigasi) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

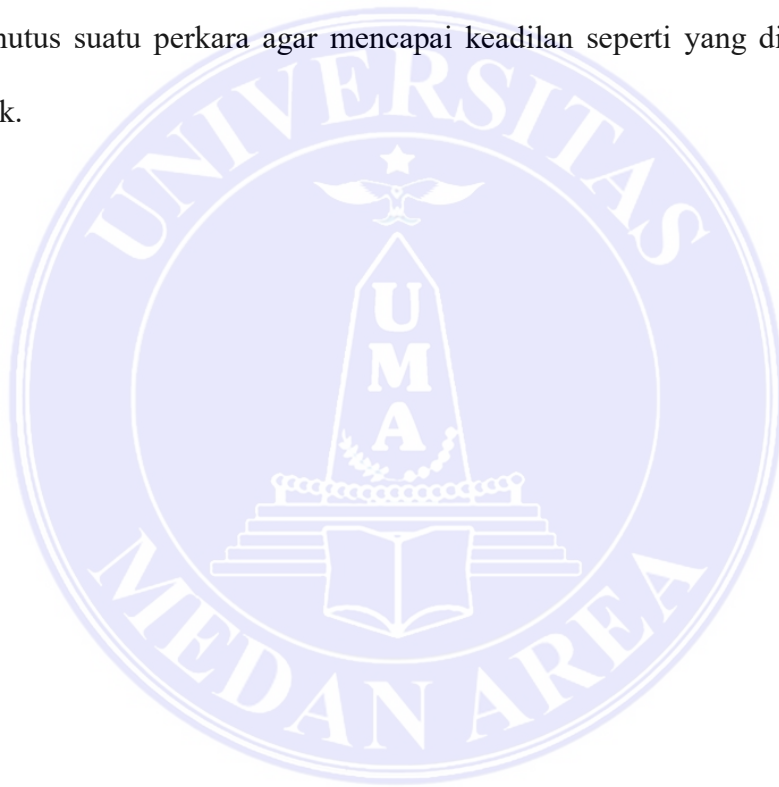
3. Pertimbangan Hakim dalam memutus Perkara Nomor 307/Pdt/2019/PT Mdn antara lain sejak terjadinya peristiwa *force majeure* tanggal 12 Juli 2016 sampai gugatan di daftarkan tanggal 21 September 2018 Tergugat tidak ada itikad baik untuk menyelesaikan pengembalian sisa sewa 3 tahun 4 bulan sebesar Rp.1.947.527.251,- (satu milyar sembilan ratus empat puluh tujuh juta lima ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh satu rupiah), meskipun telah disepakati dalam Pasal 3 pada perjanjian sewa menyewa tanggal 03 November 2014, yang intinya apabila Tergugat/Pembanding tidak juga membangun kembali gedung yang rusak akibat *force majeure* sehingga tidak dapat digunakan oleh pihak Penggugat/Terbanding maka perjanjian sewa menyewa akan dinyatakan berakhir maka Pembanding/Tergugat mengembalikan seluruh sisa sewa yang belum dinikmati Pembanding/Tergugat. Pembanding/Tergugat

mengakui adanya perjanjian sewa menyewa tertanggal 03 November 2014 yang di sahkan dengan Nomor : 01/PTTDPKTSDBT/NOT-P/XI/2014 oleh Putri Ayub Rukiah Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris Kabupaten Deli Serdang, perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan adanya janji Pembanding/Tergugat jika tidak membangun kembali gedung tersebut sampai batas waktu bulan Juni 2018, maka Pembanding mengembalikan sisa sewa kepada Pembanding/Terbanding. hal ini membuktikan tidak ada itikad baik yang ditunjukkan oleh Tergugat/Pembanding. Perjanjian sewa menyewa tertanggal 03 November 2014 yang disahkan dengan Nomor : 01/PTTDPKTSDBT/NOT-P/XI/2014 oleh Putri Ayub Rukiah Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris Kabupaten Deli Serdang dinyatakan berakhir, karenanya *judex a quo* mengabulkan gugatan rekonpensi, dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut maka sesuai kesepakatan Tergugat/Pembanding dan Penggugat/Terbanding yang tertuang dalam Pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa Tergugat/Pembanding wajib mengembalikan uang sisa sewa, kesepakatan mana merupakan undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya, oleh karenanya putusan *judex a quo* beralasan hukum untuk tetap dipertahankan.

B. Saran

1. Dalam KUH Perdata tidak diatur secara khusus mengenai *force majeure*, sehingga disarankan kepada lembaga pembuat Undang-Undang agar dapat membuat suatu pengaturan khusus mengenai *force majeure*.

2. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam membuat suatu perjanjian tidak diatur secara khusus, sehingga disarankan bagi para pihak dalam membuat suatu perjanjian memasukkan klausula mengenai penyelesaian sengketa dalam perjanjian tersebut.
3. Seorang hakim sebagai ujung tombak dalam suatu perkara di pengadilan, sehingga para pihak yang bersengketa berharap kepada keadilan hakim dalam memutus suatu perkara agar mencapai keadilan seperti yang diinginkan para pihak.



DAFTAR PUSTAKA

A.Buku-Buku

- Arifin, Samsul, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012.
- Badruljaman, Mariam Darul, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1992.
- Hartono, Sunaryati, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.
- _____, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Ibrahim, Johnny, *Teori dan Metodologi Penelitian Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2006.
- Irianto, Heru, dan Burhan Bungin, *Pokok-Pokok Penting Tentang Wawancara dalam Metodologi Penelitian Kualitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.
- Khairandy, Ridwan, *Itikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, FH UII, Jakarta, 2017.
- Kie, Tan Thong, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013.
- Mertokusumo, Soedikno, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1991.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Patrik, Purwahid, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 1994.

Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Rahman, Hasanuddin, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.

Samadani, H.U. Adil, *Dasar-Dasar Hukum bisnis*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2013.

Saptomo, Ade, *Pokok-Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris Murni*, Penerbit Unuversitas Trisakti, Jakarta, 2009.

Setiawan, R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2018.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2005.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta: 2003.

_____, dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.

Sjahdeini, Sutan Remy, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak*, Mandar maju, Bandung, 2012.

Wijaya, I.G. Rai, *Merancang Suatu Kontrak; Contract Drafting Teori dan Praktek*, Kesaint Blanc, Jakarta, 2003.

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Kencana, Surabaya, 1996.

B.Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik.

C.Skripsi, Tesis dan Jurnal

Devi, Nastasya Shinta, *Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Akta Jual Belinya Diakui Cacat Oleh Pihak Notaris (Studi Kasus: Putusan*

Mahkamah Agung Nomor 3244 K/Pdt/2016), Jurnal Privat Law Vol. VII No 1 Januari - Juni 2019, Universitas Sebelas Maret.

Kaya, Putu Bagus Tutuan Aris, *Kajian Force Majeure Terkait Pemenuhan Prestasi Perjanjian Komersial Pasca Penetapan Covid-19 Sebagai Bencana Nasional*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 8 No. 6 Tahun 2020.

Pulungan, Agus Satria Hamonangan, Skripsi, *Perjanjian Kerjasama Bangun Guna Serah Antara Pemerintah Kota Medan Dengan Investor (Studi Pada Kantor Walikota Medan)*, Universitas Muhamadiyah Medan, 2018.

Purwanto, Harry, *Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional*, Jurnal Mimbar Hukum Edisi Khusus, November 2011.

Rasuh, Daryl John, *Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 Dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lex Privatum*, Vol. IV/No. 2/Feb/2016.

Setiono, Jurnal Hukum, *Rule Of Law (supremasi hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004.

Sonata, Depri Liber, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Daro Metode Meneliti Hukum*, Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum Volume 8 Nomor 1 Januari-Maret 2014.

Sukardi, Jurnal Hukum, *Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat*, 2018.

D.Website

Damang, Risiko, diakses dari <http://www.negarahukum.com/hukum/risiko.html>, diakses pada tanggal 9 April 2021 pukul 11.00 WIB.

Satrio, J, *Beberapa Segi Hukum tentang Somasi (Bagian I)*, diakses dari <http://www.hukumonline.com/berita/baca/1t4cbfb836aa5d0/beberapa-segi-hukum-tentang-somasi-bagian-i-brioleh-jsatrio->, diakses pada tanggal 8 April 2021, pukul 18.10 WIB.

Somasi atau Teguran, diakses dari <http://www.negarahukum.com/hukum/somasi-atauteguran.html>, pada tanggal 9 April 2021, pukul 12.30 Wib.

Supriyadi, *Force Majeure*, diakses dari <http://excellent-lawyer.blogspot.com/2010/04/forcemajeure.html>, diakses pada tanggal 8 April 2021 pukul 16.00 WIB.



PENGADILAN TINGGI MEDAN

JL. NGUMBAN SURBAKTI NO. 38 A – TELP. (061) – 88360055, FAX. (061) – 88360056

MEDAN (20132)

SURAT KETERANGAN

NOMOR : W2.U/ 2130 /HK.02.05/4/2021

Panitera Pengadilan Tinggi Medan, dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : SITI SARAH YOHANA MANIK
NPM : 178400037
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Telah melaksanakan Penelitian dan Audiensi di Pengadilan Tinggi Medan, sebagai bahan bagi yang bersangkutan sebagai Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Medan Area untuk penyusunan Skripsi berjudul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA ATAS PUTUSNYA PERJANJIAN SEWA MENYEWA AKIBAT KEADAAN FORCE MAJEUR ”**.
(Studi Putusan No. 307/Pdt/2019/PT. Mdn).”

Demikian Surat Keterangan ini diperbuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Medan, 14 April 2021

**Pt. PANITERA
PENGADILAN TINGGI MEDAN**

**HAMONANGAN RAMBE, SH.MH.
NIP. 19610901 198303 1 004.**



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam/Jln.Gedung PBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7366878, 7366781 Medan 20223,
Kampus II : Jln Sei Serayu No. 70A/Setia Budi No. 79B Medan Telp. 061-8225602 Medan20112,
Fax : 061 736 8012 Email : univ_medanarea@uma.ac.id Website : www.uma.ac.id

Nomor : 343 /FH/01.10/III/2021
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
dan Wawancara

25 Maret 2021

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Tinggi Medan
di-
Medan

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan
Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Siti Sarah Yohana Manik
N I M : 178400037
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Pengadilan Tinggi
Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area
dengan judul "*Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Atas Putusnya Perjanjian Sewa
Menyewa Akibat Keadaan Force Majeur (Studi Putusan Nomor 307/Pdt/2019/PT
Medan)*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud
adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan
salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum
Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan
Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai
melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima
kasih.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area



Document Accepted 22/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)22/12/21