

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG TELAH MEMBAYAR LUNAS TERKAIT PENGAKHIRAN PERJANJIAN SEWA AKIBAT KEADAAN KAHAR

Sunita Caroline Pontoh, Iran Sahril, Felicitas Sri Marniati

Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya Jakarta, Indonesia

Email: iransahrilsiregar@gmail.com, sunitapontoh@gmail.com, felisitassm@gmail.com,
magister.kenotariatan@pascajayabaya.ac.id

Copyright © 2025 The Author



This is an open access article

Under the Creative Commons Attribution Share Alike 4.0 International License

DOI: 10.53866/jimi.v5i2.716

Abstract

This research aims to analyze the legal consequences of terminating a lease agreement due to force majeure concerning payments that have been entirely made by the lessee, as well as legal protection for the lessee regarding the leased object that cannot be enjoyed due to force majeure. This study uses a normative legal research method to examine relevant laws and regulations, court decisions (Case Approach), and relevant legal concepts. The study results indicate that in a force majeure situation, the lessee generally cannot claim compensation based on the Civil Code. However, applying the concept of The Law of Restitution can provide fairer legal protection, requiring the lessor to return the value of benefits received if the leased object cannot be enjoyed. This research concludes that further regulation regarding force majeure in the Civil Code is necessary to provide legal certainty and justice for the parties in a lease agreement.

Keywords: Force Majeure, Lease Agreement, Legal Protection

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dari pengakhiran perjanjian sewa-menyewa akibat keadaan kahar terhadap pembayaran yang telah dilakukan secara lunas oleh pihak penyewa, serta perlindungan hukum bagi penyewa terkait objek sewa yang belum dapat dinikmati akibat keadaan kahar. Dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, penelitian ini mengkaji peraturan perundang-undangan terkait, kasus-kasus putusan pengadilan (Pendekatan Kasus), dan konsep-konsep hukum yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam situasi keadaan kahar, penyewa umumnya tidak dapat menuntut ganti rugi berdasarkan KUHPerduta. Namun, penerapan konsep *The Law of Restitution* dapat memberikan perlindungan hukum yang lebih adil, mewajibkan pihak yang menyewakan untuk mengembalikan nilai manfaat yang telah diterima jika objek sewa tidak dapat dinikmati. Penelitian ini menyimpulkan perlunya pengaturan lebih lanjut mengenai keadaan kahar dalam KUHPerduta untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa.

Kata Kunci: Keadaan Kahar, Sewa-Menyewa, Perlindungan Hukum

1. Pendahuluan

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi (Harahap, 1982: 6). 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 (Salim, 2014: 161).”

Sewa-menyewa sama halnya dengan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yang berupa perjanjian konsensual, di mana perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai

unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga (Subekti, 1995: 39). Suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Adolf, 2006: 15). Tujuan yang hendak dicapai adalah isi dari perjanjian itu sendiri meskipun didasarkan atas kebebasan berkontrak akan tetapi tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan tidak dilarang oleh undang-undang (Samadani, 2013: 32). Sewa menyewa harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu :

1. Terdapat kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perjanjian;
3. Terdapat hal tertentu yang diperjanjikan;
4. Perjanjian mengenai suatu hal yang halal.

Dua syarat terakhir yaitu nomor tiga dan empat merupakan syarat objektif, dimana apabila dalam perjanjian sewa menyewa syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada (Salim, 2005: 34-35). Menurut Prof. Subekti jika suatu perjanjian batal demi hukum, maka pihak yang satu tidak dapat menuntut pihak lainnya, dikarenakan tidak terdapat dasar hukumnya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa hilanglah hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian yang telah batal demi hukum (Muhammad, 1992: 22).

Dengan telah disepakati adanya perjanjian sewa menyewa, maka penyewa melakukan pembayaran dengan harga yang telah disepakati dengan yang menyewakan. Pembayaran pada waktu yang telah ditentukan berarti bahwa pembayaran mengikuti kesepakatan para pihak mengenai bagaimana pelunasan pembayaran. Pembayaran tersebut dilakukan perhari, perminggu, perbulan, atau pertahun. Selain itu kesepakatan juga dapat menentukan apakah pelunasan tersebut dilakukan pada saat perjanjian sewa menyewa terbit atau sesudah perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir.

Hak penyewa yaitu dapat menggunakan serta menikmati objek sewa menyewa sesuai dengan kesepakatan serta berhak menuntut kerugian kepada yang menyewakan apabila ditemukan cacat pada objek yang disewa sehingga menimbulkan kerugian bagi penyewa. Apabila penyewa telah melakukan pembayaran secara lunas atas objek sewa, maka ia berhak menggunakan objek sewa tersebut sampai berakhirnya perjanjian sewa menyewa dan apabila terdapat cacat pada objek sewa yang mengakibatkan penyewa belum dapat menikmati objek sewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi, diatur dalam Pasal 1551 sampai Pasal 1552 KUHPerdata (Muhammad, 1992: 42).

Risiko merupakan pokok pangkal terjadinya suatu peristiwa di luar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian. Persoalan risiko adalah buntut dari suatu keadaan memaksa atau keadaan kahar. Adapun keadaan kahar yaitu suatu alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi. keadaan kahar diatur dalam 2 (dua) pasal KUHPerdata, yaitu dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata. Pada kedua pasal tersebut, dapat dilihat bahwa keadaan kahar itu adalah suatu kejadian yang tidak terduga, tak disengaja, dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur serta memaksa dalam arti debitur terpaksa tidak dapat menepati janjinya (Muhammad, 1992: 42). Tidak pernah hentinya muncul anggapan yang menyatakan bahwa kontrak yang terjalin antara para pihak yang tidak memberikan keseimbangan posisi bagi salah satunya akan dianggap tidak adil dan berat sebelah (Hernoko, 2019: 25).

Ketentuan Pasal 1553 KUHPerdata menjelaskan bahwa bila objek sewa mengalami kerusakan yang diakibatkan dari keadaan kahar yang dalam kasus bahan penelitian yang akan diangkat penulis yaitu gempa bumi dan tsunami, maka penyewa memiliki hak bila objek sewa tersebut tidak musnah sepenuhnya, maka ia berhak untuk meminta pengurangan harga atau hak untuk meminta pembatalan persetujuan sewa tersebut.

Perjanjian sewa menyewa akan menjadi lebih terjamin jika perjanjian tersebut dibuat secara tertulis melalui Akta Notariil yang dibuat di hadapan Notaris, kata di hadapan menunjukkan bahwa akta tersebut dibuat atas permintaan seseorang (Tan Thong Kie, 2007: 442), di mana pada kasus ini merupakan permintaan dari para pihak dalam sewa-menyewa. Hal ini juga dimaksudkan, agar apabila terdapat perbedaan pendapat dapat “kembali mengacu kepada perjanjian yang telah disepakati (Prasetyo & Asharyanto, 2013).”

Fenomena keadaan kahar dalam masyarakat sering kali menyebabkan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa akibat rusaknya objek sewa, seperti yang terlihat dalam beberapa kasus hukum. Contohnya adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 243 PK/Pdt./2015, di mana gempa bumi di Padang pada 30 September

2009 merusak gedung yang disewa oleh PT Suriatama Minang Lestari dari PT Basko Minang Plaza. Kasus serupa terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 23/Pdt.G.S/2019/PN Pal, di mana gempa bumi dan tsunami pada 28 September 2018 menghancurkan tempat usaha yang disewa Ludovicus Budiono dari PT Palu Graha Sejahtera. Selain itu, Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 28/Pdt.G.S/2021/PN Dps melibatkan dampak bencana non-alam berupa pandemi COVID-19, yang menyebabkan PT Bali Buzz Coffee tidak mampu membayar sewa tempat usahanya karena penutupan operasional. Ketiga putusan ini mencerminkan bagaimana keadaan kahar dapat memengaruhi hubungan hukum sewa-menyewa hingga berakhirnya perjanjian akibat kerusakan atau ketidakmampuan melanjutkan kewajiban.

Berdasarkan paparan di atas, penulis melakukan penelusuran penelitian terdahulu yang relevan dengan perbuatan hukum yang sedang diteliti oleh penulis, sebagai berikut :

1. Linda Natalia (2023), Tesis dengan judul Akibat Hukum Wanprestasi Tidak Memenuhi Klausul *Force Majeure* Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko (Studi Putusan Nomor: 186/Pdt.G/2018/Pn-Lbp), Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, tahun 2023. Dengan kesimpulan atas akibat perbuatan wanprestasi tidak memenuhi klausul *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa Toko di Buana Plaza Aksara Medan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 186/Pdt.G/2018/PN-Lbp) yaitu tergugat (pemilik bangunan atau yang menyewakan) berkewajiban untuk mengembalikan sisa uang sewa.
2. Hasnah Kharimah Septiana (2021), Tesis dengan judul Terhambatnya Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Perkantoran Di Masa Pandemi Covid – 19 Sebagai Penerapan Asas *Force Majeure* (Analisis Perjanjian Sewa Menyewa PT X), Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, tahun 2021. Dengan kesimpulan bahwa dalam praktik, para pihak dalam perjanjian memaknai Asas *Force Majeure* dalam arti luas yakni termasuk suatu peristiwa perubahan keadaan yang membuka kesempatan para pihak untuk bernegosiasi ulang.
3. Restu Widya Larasati (2018), Tesis dengan judul Perlindungan Hukum Pemberi Sewa Dalam Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Yang Mengandung Penyalahgunaan Keadaan (Studi Kasus Pada Putusan Nomor 190/PK/Pdt/2005, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, tahun 2018. Dengan kesimpulan bahwa penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subjektif dari syarat sahnya perjanjian, sehingga untuk membatalkan perjanjian perpanjangan sewa tersebut harus dimintai pembatalan kepada hakim.
4. Glorius Frits Taihuttu (2011), Tesis dengan judul Pembatalan Akta Sewa-Menyewa Tanah : Tinjauan Yuridis terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 15/K/Pdt/2009, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, tahun 2011. Dengan kesimpulan bahwa Perlindungan hukum bagi pihak penyewa terhadap pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa adalah penggantian kerugian yang telah dikeluarkan oleh penyewa dalam rangka melaksanakan perjanjian tersebut.
5. Ani Sulistiyani (2008), Tesis dengan judul Tanggungjawab Kepada Nasabah Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa *Safe Deposit Box* Di Bank BRI Tbk Yogyakarta Cabang Cik Ditiro, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, tahun 2008. Dengan kesimpulan bahwa Bank BRI akan bertanggung jawab pada barang nasabah yang musnah atau rusak, kalau hasil pembuktian menyatakan bahwa Bank BRI telah lalai dalam menjalankan kewajibannya.

Berdasarkan tesis terdahulu di atas mengenai perjanjian sewa menyewa memiliki perbedaan dengan usulan penelitian penulis, yaitu pembayaran objek sewa dan/atau deposito yang telah dibayarkan oleh penyewa harus dikembalikan oleh yang menyewakan, terdapat pemanfaatan objek sewa berupa ruang sewa yang jangka waktunya belum dinikmati sepenuhnya oleh penyewa padahal penyewa telah memenuhi kewajibannya untuk membayar lunas atas objek sewa tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, penelitian ini akan menganalisa bagaimana akibat hukum terhadap pembayaran yang telah dilakukan oleh pihak penyewa secara lunas apabila terjadi pengakhiran akta perjanjian sewa-menyewa karena keadaan kahar, serta bagaimana perlindungan hukum dapat diberikan

kepada pihak penyewa terkait objek sewa berupa outlet yang telah dibayar lunas namun haknya belum dapat dinikmati akibat terjadinya keadaan kahar.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum yang timbul terhadap pembayaran sewa yang telah dilakukan secara lunas oleh pihak penyewa apabila terjadi pengakhiran akta perjanjian sewa menyewa akibat adanya keadaan kahar, serta untuk mengkaji dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak penyewa terkait objek sewa berupa outlet yang telah dibayar lunas namun hak atas penggunaannya tidak dapat dinikmati akibat terjadinya keadaan kahar.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang berfokus pada studi bahan pustaka dan data sekunder. Pendekatan yang diterapkan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah peraturan perundang-undangan terkait, pendekatan kasus (*case approach*) untuk membangun argumentasi hukum dari perspektif kasus konkret, pendekatan analitis (*analytical approach*) untuk memahami makna istilah hukum dalam peraturan, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang menganalisis masalah dari sudut pandang konsep hukum yang mendasarinya. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer seperti UUD 1945, KUHPdata, undang-undang terkait perlindungan konsumen, arbitrase, jabatan notaris, penanggulangan bencana, serta peraturan pemerintah terkait cipta kerja dan penanganan COVID-19. Selain itu, digunakan juga bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal, serta bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia.

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui identifikasi dan inventarisasi aturan hukum positif serta penelitian bahan pustaka yang relevan. Analisis bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal untuk memahami arti kata dan istilah hukum berdasarkan tata bahasa, serta penafsiran sistematis untuk mengidentifikasi pengertian dasar dalam hukum, seperti subjek hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, dan hubungan hukum.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Akibat Hukum Terhadap Pembayaran Yang Telah Dilakukan Pihak Penyewa Secara Lunas Jika Terjadi Pengakhiran Akta Perjanjian Sewa Menyewa Karena Keadaan Kahar

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori akibat hukum untuk mendukung dalam analisis kasus yang penulis teliti. Teori Akibat Hukum menurut R. Soeroso adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum (Soeroso, 2021: 295). Dimana Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum, akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku (Soeroso, 2021: 295).

Akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum dikenal sebagai akibat hukum (Ali, 2008: 19). Adapun Soeroso (2021: 296) mengungkapkan bahwa akibat hukum dapat berwujud sebagai berikut:

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum;
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum, antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain;
3. Dijatuhkannya sanksi apabila dilakukannya tindakan melawan hukum.

Berbicara tentang akibat hukum, tentunya terdapat perbuatan hukum. R. Soeroso (2021: 296) mengungkapkan bahwa perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.

Pasal 1338 KUHPdata menjelaskan mengenai kedudukan hukum terhadap perjanjian yang dibuat secara tertulis berdasarkan kepada kesepakatan oleh kedua belah pihak, menjelaskan bahwa perjanjian tersebut berlaku sah serta mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Suatu perjanjian yang telah disepakati dalam hal ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk

itu, serta menyatakan bahwa terhadap suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (Setiawan, 2016: 61).

Kesepakatan yang telah diperoleh oleh para pihak terhadap suatu perjanjian dalam hal ini timbul terkait hak dan kewajiban yang muncul serta dalam hal ini para pihak harus yang mengikatkan diri tersebut harus tunduk kepada kesepakatan yang telah disepakati tersebut. Hak dan kewajiban yang timbul dalam hal ini menuntut para pihak untuk mematuhi apa yang telah diperjanjikan dan dalam hal tidak dilaksanakannya prestasi yang diperjanjikan tersebut dapat dikatakan sebagai suatu wanprestasi. Wanprestasi dalam hal ini memiliki suatu bentuk upaya hukum berupa musyawarah hingga penyelesaian oleh pengadilan (Setiawan, 2016: 61).

Ditinjau dari aspek hukum perjanjian, perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh pihak penyewa dan yang menyewakan dianggap sah, apabila telah memenuhi ketentuan persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat sahnya perjanjian terbagi atas syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif dalam hal ini meliputi syarat pertama dan syarat kedua dikarenakan syarat tersebut melekat pada diri pihak yang menjadi subjek dari perjanjian tersebut. Akibat dari tidak dipenuhinya syarat subjektif dalam hal ini mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dilakukan pembatalan atau dibatalkan. Akibat yang timbul dalam hal ini sepanjang tidak dilakukan pembatalan oleh para pihak yang mengikatkan diri tersebut, maka perjanjian tersebut tetap berlaku bagi para pihak (Windari, 2014: 18). Syarat objektif suatu perjanjian dalam hal ini meliputi syarat ketiga dan syarat keempat dikarenakan dalam hal ini terkait sesuatu yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut. Akibat yang timbul dalam hal tidak dipenuhinya syarat objektif ini perjanjian tersebut batal demi hukum. Hal ini memiliki artian bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sehingga tidak dapat dijadikan suatu alasan bagi para pihak untuk saling menuntut (Windari, 2014: 18).

Akta sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian, dan menurut Yahya Harahap, definisi perjanjian atau *Verbinten* adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda diantara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada salah satu pihak untuk mendapatkan prestasi dan sekaligus hak kepada pihak lainnya untuk mendapatkan prestasi serta juga dengan bersamaan memberikan kewajiban kepada pihak lain untuk melaksanakan prestasi (Sukarmi, 2008: 26), sedangkan dalam Pasal 1313 KUHPerdata memberikan penjelasan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri dengan satu orang atau lebih lainnya.

Dalam pembuatan suatu akta perjanjian khususnya akta sewa menyewa maka pihak penyewa dan yang menyewakan diberikan kebebasan untuk menentukan isi perjanjian sewa menyewa tersebut. Henry Panggabean (2001: 7). Panggabean menyatakan bahwa terhadap asas-asas suatu perjanjian memiliki peranan yang penting untuk memahami berbagai undang-undang mengenai sahnya perjanjian. Pada perkembangan yang terjadi terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal ini akan lebih mudah apabila telah mengetahui terkait asas-asas yang berkaitan dengan suatu permasalahan (Panggabean, 2001: 7).

Asas-asas hukum perjanjian meliputi beberapa prinsip penting, yaitu asas konsensualisme yang menekankan pada kesepakatan para pihak untuk saling mengikatkan diri berdasarkan kepercayaan (Badruljaman, 2015: 88), asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada setiap individu untuk membuat perjanjian baik yang diatur maupun tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan (Syamsudin, 1985: 19), dan asas obligatoir yang menyatakan bahwa perjanjian hanya menimbulkan hak dan kewajiban tanpa mengalihkan hak milik kecuali ada perjanjian kebendaan (Dolo, 2018). Selain itu, asas *pacta sunt servanda* menegaskan bahwa perjanjian yang sah mengikat para pihak layaknya undang-undang dengan konsekuensi hukum bagi pelanggaran (Hernoko, 2010: 20; Siahaan, 2017: 93), sementara asas itikad baik mengharuskan pelaksanaan perjanjian dilakukan dengan kejujuran subjektif maupun kepatutan objektif (Syamsudin, 1985: 20; Siahaan, 2017: 93). Terakhir, asas keseimbangan menekankan pembagian beban yang adil dan posisi tawar yang setara antara para pihak agar tercipta keadilan dalam kontrak (Hernoko, 2019: 27-29; Badruljaman, 2015: 90).

Perjanjian sewa menyewa secara tertulis dapat dilakukan dengan tiga cara utama. Pertama, Perjanjian di bawah tangan, yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani langsung oleh para pihak tanpa campur tangan pejabat umum, sehingga hanya mengikat pihak-pihak tersebut. Perjanjian ini memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta otentik jika tanda tangan diakui oleh kedua pihak. Kedua, Perjanjian di bawah tangan yang dilegalisir notaris, di mana notaris bertindak sebagai saksi untuk memastikan bahwa tanda tangan dan isi perjanjian benar berasal dari para pihak, sehingga memberikan kekuatan pembuktian lebih

kuat. Ketiga, Perjanjian di hadapan notaris (akta otentik), yang dibuat sesuai Pasal 1868 KUHPerduta dan memiliki kekuatan hukum penuh karena dirumuskan oleh pejabat umum yang berwenang, yaitu notaris. Akta otentik ini memberikan jaminan legalitas dan kepastian hukum yang lebih tinggi dibandingkan bentuk lainnya.

Suatu perjanjian konsensual dapat berupa sewa menyewa, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa menyewa yaitu barang dan harga (Salim, 2006: 28). Karena begitu merupakan keharusan pihak yang menyewakan untuk memberikan barang, sebaliknya pihak penyewa melunasi pembayaran (Chomsyah, 2017). Boleh diperbuat dengan persetujuan lisan atau tertulis. Dalam hal mengenai *esensilia* harga sewa atau uang sewa harus ditentukan bersama antara yang menyewakan dengan si penyewa. Oleh karena itu besarnya uang sewa harus tertentu atau sesuatu yang dapat ditentukan. Dapat ditentukan dalam bentuk sejumlah uang atau berupa prestasi lain (Harahap, 2016: 222).

Pasal 1560 angka 2 KUHPerduta menjelaskan bahwa pihak penyewa wajib membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan secara periodik atau sekaligus bergantung pada sifat sewa-menyewa. Mengenai ketentuan harga sewa diatur dalam Pasal 1569 KUHPerduta yang memuat suatu peraturan tentang hal membuktikan jumlah dari harga sewa itu, apabila ada perselisihan perihal itu dan sewa menyewa dibentuk secara lisan dan lagi tiada kwitansi. Dalam Pasal 1579 KUHPerduta berbunyi “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.

Dengan telah disepakati adanya perjanjian sewa menyewa, maka penyewa melakukan pembayaran dengan harga yang telah disepakati dengan yang menyewakan. Pembayaran pada waktu yang telah ditentukan berarti bahwa pembayaran mengikuti kesepakatan para pihak mengenai bagaimana pelunasan pembayaran. Pembayaran tersebut dapat dilakukan perhari, perminggu, perbulan, atau pertahun. Selain itu kesepakatan juga dapat menentukan apakah pelunasan tersebut dilakukan pada saat perjanjian sewa menyewa terbit (pembayaran lunas di muka) atau sesudah perjanjian sewa menyewa tersebut berakhir.

Kewajiban pihak yang menyewakan diatur dalam Pasal 1550 KUHPerduta yang terdiri dari 3 (tiga) macam, yaitu menyerahkan objek yang disewakan kepada si penyewa; memelihara barang yang disewakan selama waktu yang diperjanjikan, sehingga barang itu dapat dipakai dan dinikmati sesuai hajat penyewa; memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa. Hak pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa sesuai dengan yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Kewajiban pihak penyewa berdasarkan Pasal 1560 KUHPerduta adalah memakai objek sewa dengan baik sesuai dengan tujuan yang diberikan untuk menyewa objek tersebut dan membayar sejumlah harga sewa yang telah disepakati atas objek sewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa. Hak pihak penyewa adalah menerima penyerahan barang dalam keadaan terpelihara sehingga barang itu dapat dipergunakan untuk keperluan yang diperlukan serta jaminan dari pihak yang menyewakan mengenai kenikmatan tenteram dan damai dan tidak adanya cacat yang merintangai pemakaian barang yang disewanya (Suryodiningrat, 2002: 48).

Akibat hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum yang kemudian memunculkan hak dan kewajiban. Dimana hak merupakan kenikmatan sedangkan kewajiban merupakan beban. Maka timbal balik dari pada kewajiban-kewajiban penyewa dan yang menyewakan tersebut adalah hak yang harus diterima oleh penyewa dan yang menyewakan. Kemudian dijatuhkannya sanksi ketika terdapat adanya perbuatan melawan hukum melalui putusan pengadilan.

Dalam kasus pertama, kedua dan ketiga yang diteliti oleh penulis, dimana penyewa dengan yang menyewakan mengadakan perbuatan hukum yakni perjanjian sewa menyewa *outlet*. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta. Sehingga perjanjian yang telah dibuat tersebut sah berdasarkan hukum. Perjanjian sewa menyewa ini kemudian diperkuat dengan adanya akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat di hadapan Notaris sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Jika ditinjau dengan teori akibat hukum menurut R. Soeroso yaitu berkaitan dengan lahirnya adalah ketika pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengikatkan diri mereka dengan diadakannya perjanjian sewa menyewa, di mana para pihak sepakat untuk menimbulkan perbuatan hukum. Dalam perjanjian tersebut

terdapat ketentuan-ketentuan yang mengatur antara kedua pihak, dalam hal ini terdapat hak dan kewajiban yang saling berhadapan.

Pada kasus pertama, antara PT. Suriatama Minang Lestari selaku penyewa dan PT. Basko Minang Plaza selaku yang menyewakan, terjadi perbuatan hukum yaitu terdapat perjanjian sewa menyewa Nomor: 008/BMP-01/SP/JKT/X/95, berjangka waktu selama 5 tahun sejak 25 November 1995; Nomor: 067/BMP/SP/Pdg/II/00, tanggal 18 Perbruari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisanti, SH, Notaris/PPAT di Padang, untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 2 Desember 2000 dan berakhir pada tanggal 1 Desember 2005, dengan jumlah harga sewa Rp 15.149.577.152,- (lima belas milyar seratus empat puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus lima puluh dua rupiah); Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4, tanggal 23 Juli 2004, yang dibuat dihadapan Yovita Adriana, SH, Notaris di Pekanbaru untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 2 Desember 2005 dan berakhir pada tanggal 31 Nopember 2010, dengan harga sewa Rp 9.919.200.000,- (sembilan milyar sembilan ratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah).

Tanggal 30 September 2009 terjadi peristiwa bencana alam gempa bumi di Kota Padang yang mengakibatkan bangunan Minang Plaza rusak dan berdampak pada objek sewa menyewa. Akibat dari adanya peristiwa gempa bumi tersebut, terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2009, penyewa tidak dapat lagi menjalankan kegiatan usahanya karena ruangan yang disewa kepada yang menyewakan tersebut padahal jika melihat dari jangka waktu perjanjian sewa menyewa, penyewa masih mempunyai sisa masa sewa selama 14 (empat belas) bulan terhadap objek sewa tersebut diatas.

Berdasarkan kerugian yang dirasakan oleh penyewa sebab hak untuk menerima objek sewa tidak dapat dinikmati sebagaimana mestinya, maka ia menuntut kepada yang menyewakan mengganti kerugian yang dialami oleh penyewa.

Pada kasus kedua, antara Luduvicus Budiono selaku penyewa dengan PT. Palu Graha Sejahtera atau lebih dikenal dengan nama Palu Grand Mall (PGM) selaku yang menyewakan terjadi perbuatan hukum yaitu terdapat perjanjian sewa menyewa dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 pada Pada Bulan Juni 2016. Jangka waktu sewa menyewa ruangan tersebut adalah 3 (tiga) tahun berturut-turut.

Seiring dengan berjalannya perjanjian sewa menyewa tersebut diatas, tanggal 28 September 2018 terjadi bencana alam berupa gempa bumi, tsunami dan likuifaksi yang menerjang kota Palu dan menyebabkan tempat usaha milik penyewa yang berada di PGM mengalami kerusakan berat. Akibat dari adanya peristiwa gempa bumi tsunami dan likuifaksi tersebut, maka terhitung sejak tanggal 28 September 2018, penyewa tidak dapat lagi menjalankan kegiatan usahanya karena ruangan yang disewa rusak berat sedangkan jika melihat dari jangka waktu perjanjian sewa menyewa, penyewa masih mempunyai sisa masa sewa selama 9 (sembilan) bulan terhadap ruangan yang disewa tersebut diatas.

Berdasarkan kerugian yang dirasakan oleh penyewa sebab hak untuk menerima objek sewa tidak dapat dinikmati sebagaimana mestinya, maka ia menuntut kepada yang menyewakan mengganti kerugian yang dialami oleh penyewa.

Pada kasus ketiga, penggugat adalah Any Aryani dan Tergugat adalah PT Bali Buzzz Coffe (BBCE). Objek sewa menyewa berupa tempat atau ruangan di Galaxy Sports Bar yang berlokasi di Jl. Camplung Tanduk No. 9 A Seminyak, Kuta yang disewa pada tanggal 20 Juni 2019. Tanggal 2 Maret 2020 terdapat bencana non-alam dan telah ditetapkan sebagai bencana nasional sesuai Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non - Alam penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 (Covid 19) sehingga menyebabkan Tergugat kesulitan untuk membayar sewa karena tempat usaha tergugat harus ditutup sesuai dengan adanya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (Covid-19).

Pada bulan Agustus 2021 penyewa tidak melakukan pembayaran sewa kepada yang menyewakan, yang mana mengenai pembayaran sewa sebagaimana terurai dalam Perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan oleh para pihak pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian tertanggal 15 Mei 2020 sepatutnya dibayar setiap tanggal 1 untuk tiap bulannya oleh Tergugat kepada Penggugat yang besaran nilai sewa tersebut juga telah diatur dalam Perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian tertanggal 15 Mei 2020 yakni

sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dan apabila penyewa mengakhiri perjanjian bukan dikarenakan kelalaian kewajiban dari yang menyewakan, maka penyewa harus membayar Rp. 90.000.000,- (sembilanpuluh juta rupiah), oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, Penggugat melarang Tergugat untuk melakukan kegiatan usahanya ditempat/Kios milik Penggugat sampai dengan Tergugat mau melaksanakan kewajiban pembayaran sewa.

Apabila ditinjau menggunakan teori akibat hukum menurut R. Soeroso (2021: 295), akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum pada kasus ketiga yang merupakan keadaan kahar bersifat relatif yang terjadi karena peristiwa bencana non alam berupa Covid 19 yang diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non - Alam penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 (Covid 19) adalah bahwa para pihak tidak dapat menjadikan keadaan pandemi Covid 19 ini sebagai alasan pembatalan perjanjian, keadaan kahar yang bersifat relatif ini hanya menunda pemenuhan kewajiban penyewa untuk sementara waktu sampai keadaan berangsur membaik, sehingga perjanjian sewa menyewa tetap sah dan mengikat para pihak. Dalam hal ini yang menyewakan tidak dapat memutuskan secara sepihak bahwa penyewa ingin melakukan pengakhiran perjanjian sewa diatas, sebab dalam hal ini penyewa tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar objek sewa karena terdapat keadaan kahar Covid 19 bersifat relatif ini. Penyewa telah meminta kelonggaran serta penundaan pembayaran objek sewa sampai keadaan berangsur membaik, namun hal ini tidak diindahkan oleh yang menyewakan.

Apabila ditinjau menggunakan Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah untuk melindungi kepentingan para pihak dan memastikan debitur untuk tetap memenuhi kewajiban kontraktualnya, maka renegotiasi kontrak penting untuk dilakukan, para pihak dapat mengatur kembali hal-hal apa sajakah untuk melindungi kepentingan para pihak guna menyikapi keadaan baru (pandemi Covid-19) tentunya, dengan tetap mengindahkan asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas iktikad baik dan asas proposionalisme dalam renegotiasi kontrak maka akan melahirkan kontrak baru sebagai upaya sekaligus upaya sekaligus jalan tengah yang terbaik bagi para pihak.

Pada kasus pertama dan kedua diatas memiliki kesamaan, yaitu terhadap objek sewa yang rusak sehingga tidak dapat dinikmati sebagaimana perjanjian sewa menyewa yang melekat pada para pihak akibat keadaan kahar dan terdapat sisa masa sewa yang telah dibayarkan sebelumnya namun belum dinikmati peruntukannya sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Apabila ditinjau menggunakan Teori Akibat Hukum menurut R. Soeroso (2021: 295), akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum mengenai pembayaran lunas yang telah dilakukan oleh penyewa secara lunas namun terjadi pengakhiran akta perjanjian sewa menyewa karena keadaan kahar pada kasus pertama dan kedua tidak dapat dimintakan ganti rugi, dilihat dari aspek risiko akibat keadaan kahar, yang menyewakan tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi sehingga akibat hukumnya adalah gugur demi hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdata yang berbunyi :

“Jika selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka perjanjian sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian musnah si penyewa dapat memilih menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa atau apakah ia akan meminta bahkan membatalkan perjanjian sewa-menyewa tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi.”

Wanprestasi memiliki konsekuensi yang dapat dikaitkan dengan pembatalan perjanjian maupun tuntutan atau permintaan ganti rugi, jika terjadi keadaan kahar maka para pihak tidak boleh menuntut ganti rugi yang ditegaskan pada Pasal 1245 KUHPerdata: “Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

Konsekuensi terhadap perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum adalah perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dianggap tidak pernah terjadi dan perlu dikembalikan seperti keadaan semula. Para pihak kehilangan hak untuk menuntut pelaksanaan prestasi oleh pihak lainnya, serta tidak memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi berdasarkan perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum (Siahaan, 2017: 141).

Untuk memenuhi unsur keadilan yang ditinjau menggunakan Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo (2000: 54), dalam memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan

orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum mengenai pembayaran lunas yang telah dilakukan oleh penyewa namun terjadi pengakhiran akta perjanjian sewa menyewa karena adanya keadaan kahar adalah pemberian restitusi atau *quantum meruit*. Maka dalam hal mendukung unsur keadilan tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum bagi penyewa, sebaiknya dalam KUHPerdota dibuatkan bab keadaan kahar tersendiri yang mengatur lebih lanjut mengenai ketentuan yang ada pada Pasal 1553 KUHPerdota mengenai bagaimana keadaan-keadaan yang dapat dikategorikan sebagai musnahnya objek sewa menyewa dan musnah sebagian dari objek sewa menyewa kedalam perjanjian yang lebih khusus misalnya apakah musnah dapat dikategorikan dari segi visualnya saja atau juga dapat dilihat dari penggunaan kenikmatan objek sewa tersebut dan apabila mengenai objek sewa berupa ruang sewa yang rusak namun lahan atau tanah dimana ruang sewa didirikan tidak ikut rusak karena keadaan kahar, maka apakah termasuk ke dalam musnah nya sebagian objek yang dapat dimintakan ganti rugi.

3.2. *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penyewa Terkait Objek Sewa Berupa Outlet Yang Telah Dibayar Lunas Namun Haknya Belum Dapat Dinikmati Akibat Terjadinya Keadaan Kahar*

Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo (2000: 54) adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum yang diberikan kepada semua subjek hukum yang ada dalam hal ini merupakan adanya penerapan atas prinsip pengakuan serta perlindungan yang dalam hal ini meliputi harkat dan martabat seluruh subjek hukum (Hadjon, 1993: 2). Setiap orang dalam hal ini memiliki hak untuk memperoleh suatu perlindungan yang berasal dari hukum itu sendiri, hal ini dikarenakan segala hal yang memiliki keterkaitan dengan suatu perbuatan hukum pada dasarnya memperoleh suatu perlindungan dari hukum itu sendiri (Hadjon, 1993: 2).

Berdasarkan kepada hal ini, perlindungan hukum diberikan kepada semua pihak baik itu penyewa, yang menyewakan maupun pihak lainnya yang apabila salah satu dari pihak tidak melaksanakan kewajiban yang sebagaimana seharusnya (Hadjon, 1993: 2). Pasal 1550 KUHPerdota menegaskan bahwa kewajiban pihak yang menyewakan menjamin pihak penyewa dari gangguan atau tuntutan atas kenikmatan dari objek sewa. Berdasarkan hal ini maka, pihak yang menyewakan harusnya mematuhi kewajiban yang timbul atas pemberian kenikmatan objek sewa, sehingga pihak penyewa dalam hal ini memiliki hak untuk memperoleh kenikmatan tersebut hingga jangka waktu sewa menyewa tersebut berakhir (Subekti, 2010: 48).

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan (Prodjodikoro, 1981: 55). Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lain untuk menikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa (Prodjodikoro, 1981: 55).

Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa diatur dalam Buku III Bab VII tentang Tentang sewa menyewa mulai dari Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdota. Pihak penyewa berhak atas penyerahan barang dalam keadaan terpelihara sehingga barang itu dapat dipergunakan untuk keperluan yang diperlukan dan pihak penyewa berhak atas jaminan dari pihak yang menyewakan mengenai kenikmatan tenang dan damai dan tidak adanya cacat yang merintangai pemakaian barang yang disewanya. Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Pelaksanaan sewa menyewa dalam hal ini tentunya dapat terjadi beberapa kemusnahan atau hal-hal yang dikarenakan bukan timbul dari kesalahan pihak yang menyewakan atau pihak penyewa melainkan karena suatu keadaan kahar yang merupakan suatu peristiwa yang terjadi tidak disengaja atau tidak dapat diduga pada saat pelaksanaan sewa menyewa. Hal inilah yang dikatakan sebagai suatu risiko yang muncul dalam suatu sewa menyewa (Muhammad, 1992: 94). Pasal 1553 KUHPerdota menegaskan mengenai risiko dalam perjanjian sewa menyewa, yang apabila selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa dalam hal ini terdapat suatu yang musnah terhadap barang yang telah disewakan, maka dapat menimbulkan beberapa persoalan-persoalan yang antara lain meliputi (Harahap, 2016: 234):

1. Musnahnya barang yang disewakan seluruhnya memiliki arti bahwa terhadap objek sewa tersebut tidak dapat lagi dipergunakan sebagaimana fungsinya. Gugurnya perjanjian sewa menyewa dalam

hal ini mengakibatkan adanya risiko yang masing-masing ditanggung oleh pihak penyewa dan pihak yang menyewakan selaku pemilik atas objek sewa tersebut. Selain itu, musnahnya barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa dalam hal ini tidak dapat dituntut harga sewa kepada pihak penyewa oleh pihak yang menyewakan (Santoso, 1989: 137).

2. Musnahnya barang yang disewakan Sebagian memiliki artian bahwa yang menjadi objek sewa tersebut musnah sebagian secara materiil atau masih dapat dinikmati oleh pihak penyewa terhadap sebagiannya. Musnahnya sebagian terhadap objek sewa dalam hal ini pihak penyewa memiliki hak untuk melakukan pemilihan terhadap (Santoso, 1989: 138):
 - a. Pihak penyewa dapat memperoleh pengurangan terhadap harga sewa berdasarkan kepada musnahnya sebagian objek sewa;
 - b. Pihak penyewa dalam melakukan penuntutan terhadap pembatalan perjanjian sewa menyewa kepada pihak yang menyewakan selaku pemilik objek sewa.

Secara khusus dalam Pasal 1553 KUHPdata juga ditentukan bahwa apabila suatu saat barang yang disewakan tersebut seluruhnya musnah karena kejadian yang tidak disengaja maka perjanjian sewa menyewa akan gugur demi hukum, meskipun demikian namun apabila barang tersebut hanya musnah sebagian maka pihak penyewa dapat memilih untuk meminta pengurangan harga sewa atau meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi ia tidak berhak untuk meminta suatu ganti rugi. Keadaan kahar tersebut sama dengan keadaan kahar dalam pemutusan hubungan kerja yang terdapat pada Pasal 154A ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja dikenal juga dengan istilah keadaan memaksa (*Force Majeure*).

Berdasarkan penjelasan Pasal 1553 KUHPdata diatas, dapat dikatakan bahwa terdapat hak opsi dalam perjanjian sewa menyewa diatur bersama dengan risiko dalam perjanjian sewa menyewa yang diberikan kepada penyewa setelah terjadinya peristiwa keadaan kahar yang mengakibatkan kerusakan sebagian dari objek sewa.

Prof. Subekti (2010: 92) menjelaskan bahwa dalam praktik perjanjian sewa menyewa, banyak sekali kerusakan yang terjadi pada objek sewa akibat keadaan kahar dijadikan sebagai alasan oleh yang menyewakan untuk mengakhiri persewaan. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1553 KUHPdata, bahwa objek sewa yang musnah seluruhnya akibat keadaan kahar maka perjanjian sewa menyewa tersebut gugur demi hukum. Maka pihak yang menyewakan yang merasa sulit untuk mengakhiri suatu perjanjian sewa menyewa, memanfaatkan keadaan ketika bangunan mereka mengalami kerusakan maka secara tergesa-gesa mereka mengajukan kepada pengadilan bahwa bangunan dimana selaku objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut sudah musnah dengan maksud agar perjanjian sewa menyewa segera berakhir (Subekti, 2010: 92).

Apabila terdapat pihak yang tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana apa yang telah dijanjikan, maka terhadap pihak tersebut dikatakan wanprestasi, dalam hal ini meliputi pihak yang lalai atau tidak memenuhi janjinya sebagaimana yang telah diperjanjikan (Subekti, 2010: 45). Wanprestasi yang dikatakan dalam hal ini menimbulkan akibat hukum yang berdampak kepada adanya sanksi hukum. Berdasarkan kepada hal ini, bentuk sanksi yang dapat diterapkan kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi, meliputi (Subekti, 2010: 45):

1. Membayar kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan atau dengan singkat dapat dikatakan sebagai ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dikatakan sebagai pemecahan perjanjian;
3. Peralihan risiko;
4. Membayar biaya perkara dalam hal permasalahan ini sampai diperkarakan di depan Hakim.

Wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa dalam hal ini dapat dilakukan penyelesaian melalui litigasi dan dapat diselesaikan secara non litigasi. Sengketa atau permasalahan yang dapat diselesaikan oleh para pihak melalui suatu alternatif dari penyelesaian sengketa ini didasarkan kepada itikad baik para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi. Hal ini sebagaimana dijelaskan di dalam Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Berdasarkan teori maupun praktik, ganti rugi umumnya dapat dibagi menjadi ganti rugi dengan pembatalan perjanjian, pelaksanaan perjanjian tanpa ditambah dengan ganti rugi, pelaksanaan perjanjian ditambah dengan ganti kerugian, dan pelaksanaan perjanjian timbal balik tanpa ganti rugi (Hutagalung, 2013:

66). Ganti kerugian tersebut dapat berupa kerugian yang secara nyata diderita oleh pihak yang dirugikan, maupun kehilangan keuntungan yang seharusnya dinikmati (Hutagalung, 2013: 66).

Jika terjadi keadaan kahar maka para pihak tidak boleh menuntut ganti rugi, hal ini diatur dalam Pasal 1245 KUHPerdata : “Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya.”

Isi Pasal 1244, Pasal 1245, dan Pasal 1553 KUHPerdata diatas menegaskan bahwa pihak penyewa tidak boleh menuntut ganti rugi kepada yang menyewakan apabila terjadi keadaan kahar, akan tetapi untuk menjaga terpenuhinya unsur-unsur keadilan dalam perjanjian sewa menyewa yang bersangkutan, pihak penyewa dapat diberikan suatu restitusi atau *quantum merit*. Tuntutan terhadap adanya suatu dasar baru untuk mengajukan gugatan pengembalian atau ganti rugi tersebut demi terciptanya tujuan keadilan hukum telah melahirkan suatu konsep yang dikenal dengan *The Law of Restitution*. *Quantum meruit* merupakan model ganti rugi yang hampir mirip dengan model restitusi yang membedakan adalah nilai tambah yang harus dikembalikan dalam model ini bukan nilai tambah dalam wujud aslinya melainkan harga dari nilai tambah yang telah diterima, karena bendanya dalam bentuk asli sudah tidak dalam posisi untuk dikembalikan lagi (Fuady, 2014: 224).

Bentuk ganti rugi *quantum meruit* mirip dengan restitusi yaitu suatu nilai tambah atau manfaat yang telah diterima oleh pihak yang melakukan wanprestasi, dimana nilai tambah tersebut harus dikembalikan kepada pihak yang dirugikan. Jika tidak dikembalikan maka pihak tersebut dianggap “memperkaya diri tanpa hak (*unjust enrichment*)”, dan hal tersebut tidak dapat dibenarkan. Bedanya, manfaat barang tersebut sudah tidak dapat dikembalikan lagi, seperti dikarenakan barang telah habis pakai; barang musnah; berubah wujud dan/atau sudah dialihkan, sehingga ganti rugi yang diberikan untuk pengembaliannya adalah nilai wajar (*reasonable value*) dari hasil pelaksanaan kontrak tersebut (Fuady, 2002: 18).

Situasi ganti rugi *quantum meruit* dapat dikategorikan sama dengan hak opsi dalam perjanjian sewa menyewa yang diatur juga dalam risiko perjanjian sewa menyewa, yaitu dalam Pasal 1553 KUHPerdata, yang dimana hak opsi tersebut diberikan kepada penyewa setelah terjadinya suatu peristiwa yang disebabkan oleh adanya keadaan kahar yang mengakibatkan kerusakan sebagian dari objek sewa. Setelah terjadinya keadaan kahar, undang-undang memberikan 2 (dua) pilihan atau opsi kepada penyewa terhadap perjanjian sewa menyewa yang objek sewa nya rusak sebagian, yaitu:

1. Penyewa dapat meminta pengurangan harga sewa;
2. Penyewa meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa.

Kedua pilihan diatas diserahkan kepada penyewa apakah diambil atau tidak setelah objek sewa rusak akibat keadaan kahar, yang kemudian membuat pihak yang menyewakan tidak memiliki kuasa sama sekali terhadap bagaimana kelanjutan perjanjian sewa menyewa yang objeknya hanya rusak sebagian akibat dari suatu keadaan kahar (Subekti, 2010: 92).

Pada kasus pertama, antara PT. Suriatama Minang Lestari selaku penyewa dan/atau Penggugat dan PT. Basko Minang Plaza selaku yang menyewakan dan/atau Tergugat. Penyewa menyewa ruangan No. L9, U21 dan F36 seluas 4.133 m² dan gedung seluas 220,40 m² pada gedung Minang Plaza Padang yang dimuat dalam perjanjian sewa menyewa, yakni:

1. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 008/BMP-01/SP/JKT/X/95, berjangka waktu selama 5 tahun sejak 25 November 1995;
2. Perjanjian Sewa Menyewa Nomor: 067/BMP/SP/Pdg/II/00, tanggal 18 Perbruari 2000 yang dilegalisasi oleh Yuyu Trisanti, SH, Notaris/PPAT di Padang, untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 2 Desember 2000 dan berakhir pada tanggal 1 Desember 2005, dengan jumlah harga sewa Rp 15.149.577.152,- (lima belas milyar seratus empat puluh sembilan juta lima ratus tujuh puluh tujuh ribu seratus lima puluh dua rupiah);
3. Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 4, tanggal 23 Juli 2004, yang dibuat dihadapan Yovita Adriana, SH, Notaris di Pekanbaru untuk jangka waktu sewa selama 5 (lima) tahun terhitung mulai tanggal 2 Desember 2005 dan berakhir pada tanggal 31 Nopember 2010, dengan harga sewa Rp 9.919.200.000,- (sembilan milyar sembilan ratus sembilan belas juta dua ratus ribu rupiah).

Tanggal 30 September 2009 terjadi peristiwa bencana alam gempa bumi di Kota Padang yang mengakibatkan bangunan Minang Plaza rusak dan berdampak pada objek sewa menyewa. Akibat dari adanya

peristiwa gempa bumi tersebut, terhitung sejak tanggal 1 Oktober 2009, penyewa tidak dapat lagi menjalankan kegiatan usahanya karena ruangan yang disewa kepada yang menyewakan tersebut padahal jika melihat dari jangka waktu perjanjian sewa menyewa, penyewa masih mempunyai sisa masa sewa selama 14 (empat belas) bulan terhadap objek sewa tersebut diatas.

Bahwa setelah kondisi berangsur normal pasca gempa Padang, yang menyewakan tiba-tiba melakukan pemutusan secara sepihak atas perjanjian sewa menyewa No.067/BMP/SP/ Pdg/II/00 tanggal 18 Februari 2000 jo. Akta Perpanjangan Sewa Menyewa No.4 tanggal 23 Juli 2004 yang sesuai dengan surat yang menyewakan No.116/K/BGM-PDG-OPS/XII.2009 tanggal 3 Desember 2009, hal ini menyebabkan kerugian bagi penyewa. Sehingga penyewa melalui gugatannya di Pengadilan Negeri Padang Nomor: 42/Pdt.G/2010/PN Pdg, jo. putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 243 PK/Pdt./2015 menuntut ganti rugi berupa:

1. Deposit uang sewa yang sudah disetorkan penyewa kepada yang menyewakan sebesar Rp 462.896.000,- (empat ratus enam puluh dua juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);
2. Kerugian keuntungan yang diharapkan (profit loss) atas Suzuya Departemen Store dan Supermarket selama 14 (empat belas) bulan setelah dikeluarkan beban operasional, beban umum dan administrasi dengan total sejumlah Rp 6.576.395.834,- (enam milyar lima ratus tujuh puluh enam juta tiga ratus sembilan puluh lima ribu delapan ratus tiga puluh empat rupiah)
3. Estimasi kerugian berupa pengeluaran biaya-biaya setelah peristiwa gempa karena tidak bisa membuka kembali tempat usaha Suzuya Departemen Store dan Supermarket di Minang Plaza Padang dengan total sejumlah Rp 3.737.641.975,- (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta enam ratus empat puluh satu ribu sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah)

Majelis hakim memberikan pertimbangan mengenai gugatan penyewa terhadap kerugian materiel yang terjadi akibat kerugian yang timbul karena tidak dapat membuka kembali tempat usahanya setelah gempa bumi bahwa dari aspek yang menyewakan akibat keadaan kahar, yang menyewakan tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk membayar ganti rugi. Selanjutnya majelis Hakim menimbang bahwa dikarenakan pada tanggal 30 September 2009 telah terjadi gempa bumi yang menimbulkan keadaan kahar, maka segala akibat dari kontrak pasca gempa bumi tidak dapat dimintakan pada yang menyewakan.

Perihal tuntutan dari penyewa sehubungan dengan yang menyewakan ganti rugi maupun keuntungan yang diharapkan apabila perjanjian tersebut masih berjalan, maka dengan adanya keadaan kahar menjadi hilang dan tidak dapat dibebankan pada pihak yaitu yang menyewakan. Sehingga semua gugatan mengenai ganti rugi materiel dan immateriel sudah sewajarnya ditolak.

Padahal dalam perjanjian sewa menyewa antara penyewa dan yang menyewakan pada halaman 13 butir 9.4 Surat perjanjian sewa menyewa No. 067/BMP/SP/ Pdg/II/00 tertanggal 18 Februari 2000, menentukan sebagai berikut : Apabila terjadi kerusakan pada ruangan dan/atau gedung akibat kebakaran, gempa bumi, angin topan, huru-hara, atau kejadian lainnya yang bukan disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian penyewa, pemilik berkewajiban untuk melakukan perbaikan sepanjang kerusakan tersebut dapat diperbaiki dan/atau ditanggung oleh asuransi; selama proses perbaikan berlangsung dan penyewa tidak dapat menggunakan ruangan sebagaimana mestinya, penyewa dibebaskan dari kewajiban membayar uang sewa dan *service charge*; apabila kerusakan tersebut tidak dapat diperbaiki dan/atau tidak ditanggung oleh asuransi, penyewa berhak untuk menghentikan perjanjian ini, dan dalam hal tersebut pemilik wajib mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan di muka untuk masa sewa yang belum dijalankan.

Mengenai surat pemutusan sepihak atas perjanjian sewa menyewa No.116/K/BGM-PDG-OPS/XII.2009 tanggal 3 Desember 2009 yang dibuat oleh yang menyewakan tersebut cacat hukum atau tidak dapat dilaksanakan. Hal ini sudah jelas pengaturannya dalam Pasal 1579 KUHPdata yaitu "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya." Jelas dalam hal ini, pasal tersebut mengatur bahwa apabila yang menyewakan telah menyewakan barang miliknya untuk jangka waktu tertentu misalnya 5 tahun, maka sebelum 5 tahun berlalunya sewa menyewa, maka yang menyewakan tidak boleh menghentikan sewa dengan alasan bahwa ingin menggunakan barang yang disewakan tersebut. Dengan kata lain bahwa yang menyewakan baru dapat menggunakan objek sewa setelah jangka waktu 5 tahun tersebut berakhir.

Penulis setuju dengan penyewa yang mengatakan bahwa majelis Hakim kurang mempertimbangkan fakta-fakta hukum sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor: 42/Pdt.G/2010/PN Pdg, jo.

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 243 PK/Pdt./2015 yang menolak tuntutan penyewa atas hak untuk dapat menikmati objek sewa. Pertimbangan Hakim pada Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi hanya menimbang mengenai permasalahan pemenuhan prestasi saja yang tidak dapat dilakukan ketika terjadi suatu kejadian diluar kemampuan manusia yaitu keadaan kahar atau *Force Majeure*, padahal sudah jelas bahwa yang menyewakan telah melakukan wanprestasi dengan mengeluarkan surat pemutusan perjanjian No.116/K/BGM-PDG-OPS/XII.2009 secara sepihak.

Kerugian yang diderita oleh penyewa disini bukanlah diakibatkan dari adanya keadaan kahar berupa gempa bumi, melainkan dari akibat pemutusan perjanjian secara sepihak yang telah dilakukan dan secara terang diakui oleh yang menyewakan setelah terjadinya gempa bumi tersebut. Seperti yang telah diuraikan diatas dalam kasus posisi bahwa pemutusan secara sepihak tersebut dilakukan oleh yang menyewakan padahal perjanjian sewa menyewa tersebut masih memiliki sisa masa sewa selama 14 (empat belas) bulan yang dimana merupakan hak dari penyewa disini.

Ketentuan undang undang ketika suatu objek sewa mengalami kerusakan baik sebagian atau seluruhnya (musnah) diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara: “Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barangnya hanya sebagian musnah, si penyewa dapat memilih, menurut keadaan, apakah ia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah ia akan meminta bahkan pembatalan persetujuan sewa; tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itupun ia berhak atas suatu ganti rugi”.

Pasal tersebut diatas jelas mengatur mengenai jika dalam suatu perjanjian sewa menyewa terjadi suatu kerusakan terhadap objek sewa yang diakibatkan dari adanya keadaan kahar dimana apabila objek sewa musnah maka sewa menyewa gugur demi hukum, apabila objek sewa mengalami kerusakan sebagian maka disini timbulah hak opsi kepada penyewa apakah ia meminta pengurangan harga sewa atau meminta sewa menyewa tersebut dibatalkan.

Hal ini semakin diperkuat dengan adanya pengaturan dalam perjanjian sewa-menyewa yang mengatur dampak keadaan kahar terhadap objek sewa, di mana jika terjadi kerusakan akibat kejadian seperti kebakaran, gempa bumi, angin topan, atau huru-hara yang bukan disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian penyewa, maka pemilik bertanggung jawab untuk memperbaiki ruangan dan/atau gedung sepanjang kerusakan tersebut dapat diperbaiki dan ditanggung oleh asuransi; selama proses perbaikan berlangsung dan penyewa tidak dapat menggunakan ruangan sebagaimana mestinya, penyewa dibebaskan dari kewajiban membayar uang sewa serta biaya layanan (*service charge*); jika kerusakan tersebut tidak dapat diperbaiki atau tidak ditanggung oleh asuransi, penyewa memiliki hak untuk menghentikan perjanjian, dan dalam hal ini pemilik wajib mengembalikan uang sewa yang telah dibayarkan di muka untuk periode sewa yang belum dijalankan.

Penulis dapat menyimpulkan bahwa berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh penyewa dan yang menyewakan diatas bahwa apabila terjadi keadaan kahar dan menyebabkan objek sewa musnah maka penyewa memiliki hak opsi untuk menghentikan perjanjian sewa menyewa dan yang menyewakan wajib untuk mengembalikan sisa uang sewa yang telah dibayarkan lunas oleh penyewa atas sisa jangka waktu 14 (empat belas) bulan yang belum dinikmati penyewa.

Apabila perjanjian sewa menyewa diatas mengatur secara rinci dan tegas mengenai kriteria peristiwa keadaan kahar dan konsekuensinya terhadap kewajiban para pihak dalam perjanjian tersebut, maka Pengadilan cenderung akan memutus berdasarkan rumusan perjanjian tersebut (Subekti, 2010: 60). Hal ini sesuai dengan penerapan asas kebebasan berkontrak, ketentuan Pasal 1342 KUHPerdara mengenai penafsiran perjanjian, serta sifat dari Buku III KUHPerdara sebagai peraturan hukum yang mengatur, bukan memaksa, sehingga dapat disimpangi dengan kesepakatan para pihak dalam bentuk perjanjian.

Penulis melihat bahwa yang menyewakan memiliki itikad buruk dengan memberikan surat pemutusan sepihak atas perjanjian sewa menyewa No.116/K/BGM-PDG-OPS/XII.2009 tanggal 3 Desember 2009 setelah terjadinya keadaan kahar yang membuat objek sewa rusak, dan penyewa membalas surat tersebut pada tanggal 21 Desember 2009 dengan surat balasan No 025/EXT/DGM/XII/SG/09 yang isinya meminta waktu untuk mengosongkan objek sewa, namun Majelis Hakim tidak mempertimbangkan surat pemutusan sepihak tersebut dan hanya mempertimbangkan bahwa penyewa setuju dengan surat pengakhiran tersebut.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis memiliki pemikiran yang sama dengan penyewa, bahwa terhadap perjanjian sewa menyewa yang sudah jelas pengaturannya di dalam perjanjian sewa menyewa para

pihak, Majelis Hakim seharusnya mempertimbangkan segala aspek dengan baik, tanpa mengurangi asas kebebasan berkontrak dan asas keseimbangan serta prinsip keadilan.

Pada kasus kedua, antara Luduvicus Budiono selaku penyewa dengan PT. Palu Graha Sejahtera atau lebih dikenal dengan nama Palu Grand Mall (PGM) selaku yang menyewakan terjadi perbuatan hukum yaitu terdapat perjanjian sewa menyewa dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 pada Pada Bulan Juni 2016. Jangka waktu sewa menyewa ruangan tersebut adalah 3 (tiga) tahun berturut-turut.

Seiring dengan berjalannya perjanjian sewa menyewa tersebut diatas, tanggal 28 September 2018 terjadi bencana alam berupa gempa bumi, tsunami dan likuifaksi yang menerjang kota Palu dan menyebabkan tempat usaha milik penyewa yang berada di PGM mengalami kerusakan berat. Akibat dari adanya peristiwa gempa bumi tsunami dan likuifaksi tersebut, maka terhitung sejak tanggal 28 September 2018, penyewa tidak dapat lagi menjalankan kegiatan usahanya karena ruangan yang disewa rusak berat sedangkan jika melihat dari jangka waktu perjanjian sewa menyewa, penyewa masih mempunyai sisa masa sewa selama 9 (sembilan) bulan terhadap ruangan yang disewa tersebut diatas.

Penyewa merasa hak-haknya sebagai penyewa tidak dapat dinikmati dan merasa dirugikan oleh yang menyewakan sebab sisa uang sewa tidak dikembalikan padahal penyewa tidak menikmati objek sewa sebagaimana mestinya. Sehingga penyewa dalam hal ini melanjutkan perkara melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri Palu tanggal 28 Oktober 2019, dengan nomor putusan 23/Pdt.G.S/2019/PN Pal.

Penyewa menuntut kepada pengadilan agar Uang Deposit *Security Location* +PPn 10% senilai Rp. 30.109.100,- (tiga puluh juta seratus sembilan ribu seratus rupiah), Uang *Down Payment* 1 dan 2 +PPn 10%, senilai Rp. 76.032.000,- (tujuh puluh enam juta tiga puluh dua ribu rupiah), Uang *Deposit Line Telephone dan Speedy* +PPn 10 % senilai Rp. 3.650.000,- (tiga juta enam ratus lima puluh ribu rupiah), serta Uang kelebihan pembayaran sewa ruang FF-10 yang belum digunakan +PPn 10% senilai Rp. 6.336.000,- (enam juta tiga ratus tiga puluh enam ribu rupiah), dengan total kelebihan Uang pembayaran dan belum digunakan penyewa sebesar Rp. 116.127.100,- (seratus enam belas juta seratus dua puluh tujuh ribu seratus rupiah), yang telah dibayarkan pada awal masa sewa namun belum digunakan yang merupakan uang kelebihan pembayaran untuk dikembalikan oleh yang menyewakan kepada penyewa.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Palu memberikan pertimbangannya bahwa penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak bisa menuntut apapun kepada yang menyewakan termasuk menuntut pengembalian uang sewa yang belum dinikmati akibat dari terjadinya keadaan kahar. Hal ini lebih lanjut diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta menyatakan: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam Pasal 14 ayat (2) Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS- PGM/16 yang dibuat oleh para pihak terdapat klausul yang pada pokoknya menyebutkan bahwa apabila para pihak dalam perjanjian tersebut mengalami hambatan dalam menjalankan usahanya dikarenakan keadaan kahar (*Majeure*) maka para pihak dalam perjanjian tersebut dibebaskan dari pemenuhan kewajiban yang berkaitan dan risiko yang terjadi menjadi yang menyewakan masing-masing pihak dan bukan menjadi yang menyewakan serta tanggung jawab pihak lainnya, dan untuk selanjutnya masing-masing pihak dalam akta tersebut dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut terhadap yang menyewakan yang diakibatkan oleh keadaan kahar (*Force Majeure*).

Hal diatas ini yang membuat Majelis Hakim memperkuat hasil amar putusannya yang menolak gugatan penyewa atas pengembalian uang sisa sewa yang belum dinikmati objek sewanya. Menurut Majelis Hakim, bahwa Pasal 14 ayat (2) dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 tersebut jelas menyatakan bahwa penyewa tidak bisa menuntut pengembalian uang pembayaran yang sudah dibayarkan berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa tersebut. Isi perjanjian sewa menyewa tersebut memang telah memenuhi unsur kesepakatan antara para pihaknya, tetapi dengan diajukannya gugatan oleh salah satu pihak berarti terdapat pihak yang merasa dirugikan dalam perjanjian tersebut, tidak pernah hentinya muncul anggapan yang menyatakan bahwa kontrak yang terjalin antara para pihak yang tidak memberikan keseimbangan posisi bagi salah satunya akan dianggap tidak adil dan berat sebelah (Hernoko, 2019: 25).

Penulis kurang setuju dengan adanya pembuatan perjanjian dengan isi perjanjian Pasal 14 ayat (2) Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS- PGM/16 tersebut diatas, hal ini yang membuat penyewa dirugikan atas suatu kejadian yang tidak dikehendaki terjadi oleh penyewa. Apabila isi klausul pembebasan kewajiban yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) diatas tersebut dipahami dengan cermat maka dapat ditemukannya permasalahan mengenai apakah klausul tersebut dalam penafsirannya telah memenuhi dan menerapkan asas keseimbangan atau tidak, karena penyewa telah memenuhi kewajibannya untuk membayar biaya sewa dan biaya lain kepada yang menyewakan tetapi belum dapat menikmati haknya untuk menggunakan objek sewa akibat keadaan kahar. Dalam klausul diatas penyewa ditafsirkan tidak dapat menuntut kewajiban dari yang menyewakan untuk tetap menyediakan objek sewa dan juga tidak dapat menuntut suatu kerugian termasuk untuk meminta biaya-biaya dan sisa uang sewa yang belum dinikmati akibat adanya klausul pembebasan kewajiban, padahal hal tersebut merupakan kewajiban daripada yang menyewakan karena yang menyewakan telah menerima haknya dari penyewa.

Majelis Hakim seharusnya juga melihat bahwa dalam perjanjian selain asas kebebasan berkontrak, terdapat asas itikad baik dan asas keseimbangan yang harus diperhatikan dalam pembuatan perjanjiannya. Maksud keseimbangan yaitu terjadinya kesetaraan kedudukan antara hak dan kewajiban pihak- pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian dengan syarat dan kondisi yang sama (*ceteris paribus*), serta tidak ada pihak yang mendominasi atau melakukan tekanan kepada pihak lainnya (Prasnowo & Badriyah, 2019).

Asas Keseimbangan adalah kelanjutan dari asas persamaan. Asas persamaan memposisikan para pihak yang terlibat dalam perjanjian dalam kedudukan yang sama, artinya tidak ada perbedaan yang didasarkan pada status (Prasnowo & Badriyah, 2019). Dalam suatu perjanjian, penyewa mempunyai kekuatan untuk menuntut pemenuhan prestasi melalui kekayaan yang menyewakan, namun penyewa juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik. Kedudukan penyewa yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan penyewa dan yang menyewakan menjadi seimbang (Bustaman, 2018). Ketidakseimbangan dalam perjanjian dapat dimanfaatkan oleh pihak yang memiliki posisi lebih dominan untuk menyelahgunakan keadaan, dalam hal ini yaitu yang menyewakan.

Penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian sewa menyewa mengakibatkan para pihak memiliki kedudukan yang sama, dimana pihak yang menyewakan memiliki hak atau kekuatan untuk mendapat pembayaran dari pihak penyewa, dan pihak yang menyewakan juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik dengan menyediakan ruangan bagi penyewa untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan terhadap jumlah pembayaran (Bustaman, 2018: 5).

Mengenai sisa uang pembayaran atas objek sewa yang belum dinikmati oleh penyewa, apabila mengacu pada asas keseimbangan seperti dijelaskan diatas, merupakan kewajiban bagi yang menyewakan untuk memenuhi prestasinya memberikan objek sewa sebagai akibat dari telah dijalankannya kewajiban penyewa yang telah membayar uang sewa secara lunas. Namun dalam kasus ini pada Pasal 14 ayat (2) Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS- PGM/16 tersebut memberikan tafsiran untuk membebaskan risiko kehilangan uang sewa yang telah dibayarkan secara lunas oleh penyewa, sedangkan risiko yang menyewakan berupa kewajiban mengembalikan sisa uang pembayaran yang telah dibayar secara lunas namun objek sewa belum dinikmati oleh penyewa menjadi tidak ada atau dikesampingkan, hal inilah yang menimbulkan permasalahan lainnya mengenai tidak terlaksananya asas keseimbangan, yang dimana terdapat keberpihakan dalam penafsiran pada salah satu pihak saja sehingga menimbulkan tafsiran adanya ketidakseimbangan dalam klausul perjanjian tersebut.

Penulis memiliki pandangan yang sama dengan penyewa, Majelis Hakim seharusnya mempertimbangkan lebih dalam mengenai klausul Pasal 14 ayat (2) perjanjian diatas, dapat dikatakan bahwa klausul pembebasan kewajiban dapat dikatakan tidak seimbang dalam penerapannya karena seharusnya risiko dari pihak yang menyewakan juga dipertimbangkan apabila menuntut para pihak untuk menanggung risikonya masing-masing sebagai akibat keadaan kahar tersebut. Apabila ingin ditafsirkan secara seimbang, seharusnya apabila pihak yang menyewakan diberikan kebebasan untuk tidak menjalankan prestasinya berupa kewajiban untuk memberikan objek sewa kepada penyewa, maka semestinya kewajiban pihak penyewa yang telah membayar lunas uang sewa atas objek sewa yang belum dinikmatinya juga harus dikembalikan kepada penyewa.

Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang mengamanatkan agar perjanjian dilaksanakan dengan iktikad baik, serta asas keseimbangan dalam berkontrak. Asas keseimbangan dalam berkontrak menghendaki posisi tawar para pihak seimbang, dimana masing-masing pihak menanggung beban terhadap risiko pelaksanaan perjanjian secara bersamaan, agar tidak terdapat satu pihak yang sangat diuntungkan dengan pelaksanaan perjanjian, sedangkan pihak lainnya sangat dirugikan. Oleh karena itu, Pengadilan juga perlu mengawasi pelaksanaan asas kebebasan berkontrak apakah telah diimplementasikan dengan iktikad baik dan sesuai dengan asas keseimbangan dalam berkontrak atau belum, sehingga dalam memutus suatu perkara dapat mempertimbangkan juga hak dari penyewa yang telah melunasi kewajiban yang telah diberikan kepada yang menyewakan walaupun dalam Pasal 1245 KUHPdata jelas mengatur mengenai pihak yang merasa dirugikan tidak dapat meminta ganti rugi akibat terjadinya keadaan kahar.

Akibat hukum dari klausul perjanjian yang didalamnya tidak menerapkan asas keseimbangan membuat perjanjian tersebut tidak mengikat bagi para pihaknya, sehingga hak dan kewajiban para pihak tidak ada lagi unsur paksaan dalam pelaksanaannya, dan untuk itu maka unsur *naturalia* harus diberlakukan dalam perjanjian tersebut untuk mengisi kekosongan hukum terhadap pengaturan keadaan kahar (Hernoko, 2013: 48).

Pada prinsipnya, apabila klausul dalam perjanjian sudah dirumuskan secara jelas, maka tidak diperkenankan untuk melakukan penafsiran yang menyimpang dari klausul tersebut, sesuai dengan ketentuan Pasal 1342 KUHPdata (Suharnoko, 2015: 18). Namun demikian, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur mengenai peristiwa keadaan kahar dan konsekuensinya terhadap kewajiban para pihak dalam perjanjian menimbulkan penafsiran Hakim yang berbeda-beda dalam memutus sengketa yang berkaitan dengan keadaan kahar (Tjiatawi, 2022).

Sampai saat ini, masih terjadi disparitas putusan pengadilan di Indonesia dalam menentukan apakah suatu peristiwa dapat dikategorikan sebagai peristiwa keadaan kahar dan dampak/akibatnya terhadap kewajiban para pihak dalam perjanjian (Hilmy & Yusuf, 2020).

Pada kasus ketiga, penggugat adalah Any Aryani dan Tergugat adalah PT Bali Buzzz Coffe (BBCE). Objek sewa menyewa berupa tempat atau ruangan di Galaxy Sports Bar yang berlokasi di Jl. Camplung Tanduk No. 9 A Seminyak, Kuta yang disewa pada tanggal 20 Juni 2019. Tanggal 2 Maret 2020 terdapat bencana non-alam dan telah ditetapkan sebagai bencana nasional sesuai Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non - Alam penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 (Covid 19) sehingga menyebabkan Tergugat kesulitan untuk membayar sewa karena tempat usaha tergugat harus ditutup sesuai dengan adanya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease* 2019 (Covid-19).

Pada bulan Agustus 2021 penyewa tidak melakukan pembayaran sewa kepada yang menyewakan, yang mana mengenai pembayaran sewa sebagaimana terurai dalam Perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan oleh para pihak pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian tertanggal 15 Mei 2020 sepatutnya dibayar setiap tanggal 1 untuk tiap bulannya oleh Tergugat kepada Penggugat yang besaran nilai sewa tersebut juga telah diatur dalam Perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 20 Juni 2019 beserta perubahannya dalam Perjanjian tertanggal 15 Mei 2020 yakni sejumlah Rp. 7.000.000,- (tujuh juta rupiah) dan apabila penyewa mengakhiri perjanjian bukan dikarenakan kelalaian kewajiban dari yang menyewakan, maka penyewa harus membayar Rp. 90.000.000,- (sembilanpuluh juta rupiah), oleh karena Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, Penggugat melarang Tergugat untuk melakukan kegiatan usahanya ditempat/Kios milik Penggugat sampai dengan Tergugat mau melaksanakan kewajiban pembayaran sewa.

Menurut penulis, dalam hal ini yang menyewakan tidak dapat memutuskan secara sepihak bahwa penyewa ingin melakukan pengakhiran perjanjian sewa diatas, sebab dalam hal ini penyewa tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk membayar objek sewa karena terdapat keadaan kahar Covid 19 yang bersifat relatif ini. Penyewa telah meminta kelonggaran serta penundaan pembayaran objek sewa sampai keadaan berangsur membaik beserta dengan renegotiasi perjanjian sewa menyewa akibat terjadinya keadaan kahar, namun yang menyewakan tidak mau mengadakan perubahan isi perjanjian tersebut dan tidak memberikan kesempatan pada penyewa untuk menunda kewajiban sampai keadaan Covid 19 membaik.

Dalam kasus ketiga ini jika ditinjau menggunakan Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo adalah untuk melindungi kepentingan para pihak dan memastikan debitur untuk tetap memenuhi kewajiban kontraktualnya, maka renegotiasi kontrak penting untuk dilakukan dalam menghadapi keadaan kahar yang bersifat relatif, para pihak dapat mengatur kembali hal-hal apa sajakah untuk melindungi kepentingan para pihak guna menyikapi keadaan baru dengan adanya Covid-19, dengan tetap menjunjung tinggi asas-asas dalam perjanjian seperti asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas iktikad baik dan asas proposionalisme dalam renegotiasi perjanjian maka akan melahirkan perjanjian baru dengan tetap memberikan keuntungan yang terbaik bagi para pihak.

Dalam kasus ketiga ini jika ditinjau menggunakan Teori Akibat Hukum menurut R. Soeroso, akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum pada kasus ketiga yang merupakan keadaan kahar bersifat relatif yang terjadi karena peristiwa bencana non alam berupa Covid 19 yang diatur dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non - Alam penyebaran *Corona Virus Disease 2019* (Covid 19) adalah perjanjian sewa menyewa tetap sah dan mengikat para pihak.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) merupakan salah satu produk hukum yang dikeluarkan oleh pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen yang mengakomodasi hak-hak dan kewajiban para pihak sebagai bentuk adanya kepastian hukum yang dalam praktiknya membutuhkan kesepakatan para pihak. Pasal 1 ayat (1) UUPK menyebutkan bahwa “Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”.

Perlindungan konsumen memiliki tujuan berdasarkan Pasal 3 UUPK, yaitu:

1. “Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
2. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang atau jasa;
3. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
4. Menciptakan perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
5. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung dalam berusaha;
6. Meningkatkan kualitas barang/jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang/jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, keselamatan konsumen.”

Pasal 2 UUPK juga menjelaskan mengenai dibuatnya UUPK ini agar perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan lima prinsip yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu sebagai berikut (Shidarta, 2006: 10):

1. Prinsip Manfaat

Prinsip ini mengandung makna bahwa penerapan UUPK harus memberikan manfaat sebesar-besarnya kepada kedua pihak, konsumen dan pelaku usaha, sehingga tidak ada salah satu pihak yang kedudukannya lebih tinggi dibandingkan pihak lainnya. Kedua belah pihak harus memperoleh hak-hak yang dimilikinya.

2. Prinsip Keadilan

Penerapan prinsip ini dapat ditemukan pada Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUPK yang mengatur mengenai hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha. Diharapkan dengan prinsip ini konsumen dan pelaku usaha dapat memperoleh haknya dan menjalankan kewajibannya secara seimbang.

3. Prinsip Keseimbangan

Melalui penerapan prinsip ini diharapkan kepentingan konsumen, pelaku usaha serta pemerintah dapat terwujud secara seimbang, tidak ada pihak yang lebih dilindungi.

4. Prinsip Keamanan dan Keselamatan Konsumen

Diharapkan penerapan UUPK akan memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang/jasa yang dikonsumsi.

5. Prinsip Kepastian Hukum

Prinsip ini dimaksud agar konsumen maupun pelaku usaha dapat mentaati hukum atau memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen serta negara menjamin kepastian hukum.

Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo (2000: 54) adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum yang dapat diperoleh oleh pihak penyewa apabila objek sewa rusak akibat terjadinya keadaan kahar dalam hal ini berdasarkan teori diatas adalah pemberian restitusi atau *quantum meruit* yang isinya berupa tuntutan pengembalian atau ganti rugi demi terciptanya tujuan keadilan hukum yang menghasilkan suatu konsep yang dikenal dengan *The Law of Restitution*. Dalam hal penyewa tidak dapat menikmati haknya sebagai penyewa untuk menikmati objek sewa selama perjanjian sewa menyewa masih mengikat kedua pihak, padahal penyewa telah memberikan kewajibannya kepada yang menyewakan dengan melunasi biaya sewa dan biaya lainnya akibat terjadinya keadaan kahar, maka terhadap kewajiban yang telah diberikan oleh penyewa harus dikembalikan oleh yang menyewakan. Hal ini sesuai dengan konsep restitusi atau *quantum meruit*, yaitu suatu nilai atau manfaat yang telah diterima oleh pihak yang melakukan wanprestasi (yang menyewakan), dimana nilai tersebut harus dikembalikan kepada pihak yang dirugikan (penyewa), jika nilai tersebut tidak dikembalikan maka pihak tersebut dianggap “memperkaya diri tanpa hak (*unjust enrichment*)”, dan hal tersebut tidak dapat dibenarkan.

Dalam rangka mendukung unsur keadilan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi penyewa, sebaiknya dalam KUHPerduta dibuatkan bab keadaan kahar tersendiri yang mengatur lebih lanjut dan terperinci terhadap ketentuan yang ada pada Pasal 1553 KUHPerduta mengenai bagaimana keadaan-keadaan yang dapat dikategorikan sebagai musnahnya objek sewa menyewa dan musnah sebagian dari objek sewa menyewa dalam perjanjian yang lebih khusus, misalnya apakah objek musnah seutuhnya dapat dikategorikan dilihat dari segi visualnya saja atau juga dapat dilihat dari penggunaan kenikmatan objek sewa tersebut dan apabila mengenai objek sewa berupa ruang sewa yang rusak namun lahan atau tanah dimana ruang sewa didirikan tidak ikut rusak ataupun bangunan ruang sewa tidak hancur semua namun ruang sewa hancur total karena keadaan kahar, maka apakah termasuk ke dalam musnahnya sebagian objek yang dapat dimintakan ganti rugi.

Apabila dikaitkan dengan Teori Akibat Hukum menurut R. Soeroso (2021: 295), akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Akibat hukum yang diperoleh oleh pihak penyewa apabila objek sewa rusak akibat terjadinya keadaan kahar dalam hal ini berdasarkan teori diatas adalah penyewa tidak berhak menuntut atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUHPerduta (Sofwan, 2010: 59). penyewa ditafsirkan tidak dapat menuntut kewajiban dari yang menyewakan untuk tetap menyediakan objek sewa dan juga tidak dapat menuntut suatu kerugian termasuk untuk meminta biaya-biaya berupa uang *deposite* yang telah diberikan dan sisa uang sewa yang mana objek sewanya belum dinikmati akibat adanya klausul pembebasan kewajiban yang menyewakan, padahal hal tersebut merupakan kewajiban daripada yang menyewakan karena yang menyewakan telah menerima haknya dari penyewa.

Hak penyewa untuk menikmati objek sewa dalam perjanjian sewa menyewa menjadi hilang semata-mata akibat risiko keadaan kahar yang terjadi berdasarkan Pasal 1553 KUHPerduta, namun hak dari yang menyewakan tetap diterima oleh yang menyewakan, yaitu pembayaran yang telah diterima tidak perlu dikembalikan berdasarkan Pasal 1245 KUHPerduta, seharusnya penyewa memiliki hak atas pembayaran lunas yang telah diberikan kepada yang menyewakan tetapi atas pembayaran tersebut belum dinikmati objek sewanya, sehingga apabila yang menyewakan tidak dapat memenuhi kewajibannya maka sudah seharusnya yang menyewakan mengembalikan sisa uang sewa tersebut. Begitupula mengenai uang *deposite* yang terdapat dalam perjanjian sewa menyewa yang mana *deposite* tersebut merupakan uang jaminan yang memang seharusnya dikembalikan apabila perjanjian telah berakhir berdasarkan waktunya maupun apabila perjanjian dibatalkan berdasarkan kesepakatan para pihak atau oleh karena sebab tertentu, yang mana dalam kasus ini perjanjian tersebut berakhir akibat keadaan kahar, sehingga uang jaminan yang telah dibayarkan harus dikembalikan karena tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh pihak penyewa selama menyewa objek sewa.

4. Kesimpulan

Evaluasi terhadap regulasi yang ada menunjukkan bahwa ketentuan mengenai keadaan kahar dalam KUHPerduta masih terlalu umum dan kurang memberikan kepastian hukum, terutama dalam konteks perjanjian sewa menyewa. Kelemahan utama terletak pada tidak adanya definisi yang jelas mengenai kriteria kerusakan sebagian atau keseluruhan akibat keadaan kahar, serta tidak adanya mekanisme yang adil untuk menyelesaikan sengketa terkait pengembalian uang sewa yang telah dibayarkan. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan perbaikan regulasi yang lebih spesifik, seperti: (1) Merevisi KUHPerduta dengan menambahkan bab khusus tentang keadaan kahar yang mengatur secara rinci definisi, kriteria, dan prosedur penanganan keadaan kahar dalam berbagai jenis perjanjian, termasuk sewa menyewa; (2) Membuat peraturan khusus terkait perjanjian sewa menyewa dalam keadaan darurat yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, termasuk mekanisme pengembalian uang sewa dan deposito; (3) Mewajibkan pencantuman klausul keadaan kahar yang lebih komprehensif dalam setiap perjanjian sewa menyewa, termasuk ketentuan tentang renegotiasi kontrak dan pembagian risiko yang adil; dan (4) Membentuk lembaga arbitrase khusus untuk menangani sengketa terkait keadaan kahar dalam perjanjian sewa menyewa. Dengan adanya perbaikan regulasi ini, diharapkan dapat tercipta keseimbangan yang lebih baik antara kepentingan penyewa dan yang menyewakan, serta memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dalam menghadapi situasi keadaan kahar.

Bibliografi

- Adolf, H. (2006). *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*. Bandung: Refika Aditama.
- Ali, A. (2008). *Menguak Tabir Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Asyhadie, Z. (2018). *Hukum keperdataan (dalam perspektif hukum nasional, KUHPerduta (BW), hukum Islam, dan hukum adat)*. Rajawali Pers.
- Badruljaman, M. D. (2015). *Hukum Perikatan dalam KUHPerduta: Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*. Jakarta: PT Citra Aditya Bakti
- Bustaman, S. L. (2018). *Penerapan Asas Keseimbangan Sebagai Bagian Dari Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Di Indonesia*. Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Bandung.
- Chomsyah, S. (2017). Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Toko Dalam Bentuk Tidak Tertulis. *Jurnal Advokasi*, 7(2): 197-208.
- Dolo, M. (2018). Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Lex Privatum*, 6(10).
- Fuady, M. (2002). *Pengantar Hukum Bisnis – Menata Bisnis Modern di Era Global*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2014). *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Raya Grafinda.
- Hadjon, P. M. (1993). *Pelindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-segi hukum perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harahap, M. Y. (2016). *Segi-segi hukum perjanjian*. Bandung: Alumni
- Hernoko, A. Y. (2010). *Hukum perjanjian asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Kencana.
- Hernoko, A. Y. (2013). *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Hernoko, A. Y. (2019). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Prenada Media.
- Hilmy, M. I., & Yusuf, M. F. (2020). Praktik dan Disparitas Putusan Hakim Dalam Menetapkan Force Majeure di Indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(2), 182-201.
- Hutagalung, S. M. (2013). *Kontrak Bisnis di ASEAN: Pengaruh Sistem Hukum Common Law dan Civil Law*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Larasati, R. W. (2018). *Pelindungan Hukum Pemberi Sewa Dalam Perjanjian Perpanjangan Sewa Menyewa Yang Mengandung Penyalahgunaan Keadaan (Studi Kasus Pada Putusan Nomor 190/PK/Pdt/2005)*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Muhammad, A. (1992). *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, K., & Wijaya, G. (2004). *Perikatan yang lahir dari perjanjian (cet. 2)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Mertokusumo, S. (1999). *Mengenal hukum: Suatu pengantar*. Yogyakarta: Liberty.

- Natalia, L. (2023). *Akibat hukum wanprestasi tidak memenuhi klausul force majeure dalam perjanjian sewa menyewa toko (Studi Putusan Nomor: 186/Pdt.G/2018/PN-Lbp)*. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan.
- Panggabean, H. P. (2001). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) sebagai Alasan Baru untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*. Liberty.
- Prasetyo, B., & Asharyanto. (2013). *Perlunya perjanjian dibuat secara tertulis*. Hukumonline. Retrieved February 17, 2025, from <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl7034/perlunya-perjanjian-dibuat-secara-tertulis>
- Prasnowo, A. D., & Badriyah, S. M. (2019). Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 8(1), 61-75.
- Prodjodikoro, W. (1981). *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Salim, H. S. (2005). *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, H. S. (2006). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika
- Salim, H. S. (2014). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Samadani, H. U. A. (2013). *Dasar-dasar hukum bisnis*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Santoso, D. (1989). *Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
- Saputra, M. R., & Setiadi, W. (2024). Implementation of general principles of good government in the organization of the 2024 elections. *International Journal of Law and Society*, 1(3), 94-112.
- Satrio, J. (1999). *Hukum Perikatan (Perjanjian Pada Umumnya)* (cet. 3). Bandung: Penerbit Alumni.
- Septiana, H. K. (2021). *Terhambatnya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa gedung perkantoran di masa pandemi Covid-19 sebagai penerapan asas force majeure (Analisis perjanjian sewa menyewa PT X)*. Master's thesis, Universitas Indonesia. Universitas Indonesia Repository.
- Setiawan, A. I. K. O. (2016). *Hukum Perikatan* (Cet. 1). Jakarta: Sinar Grafika.
- Shidarta. (2006). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo
- Siahaan, R. H. (2017). *Hukum Perikatan Indonesia: Teori dan Perkembangannya*. Malang: Inteligencia Media.
- Soeroso, R. (2021). *Pengantar Ilmu Hukum* (Cet. 22). Jakarta: Sinar Grafika.
- Sofwan, S. S. M. (2010). *Hukum Perdata: Hukum Perutangan*. Bandung: Binacipta
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian* (Cet. 10). Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R. (2004). *Bunga Rampai Ilmu Hukum* (Cet. IV). Bandung: Alumni.
- Subekti, R. (2010). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Suharnoko. (2015). *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus* (Edisi Kedua). Jakarta: Penada Media.
- Sukarmi. (2008). *Cyber Law: Kontrak Elektronik Dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*. Bandung: Pustaka Sutra.
- Sulistiyani, A. (2008). *Tanggungjawab kepada nasabah terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa safe deposit box di Bank BRI Tbk Yogyakarta Cabang Cik Ditiro* (Tesis). Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Suryodiningrat, R. M. (2002). *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*. Bandung: Tarsito.
- Syamsudin, A. Q. (1985). *Pokok-pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty
- Taihutttu, G. F. (2011). *Pembatalan akta sewa-menyewa tanah: Tinjauan yuridis terhadap putusan Mahkamah Agung nomor: 15/K/Pdt/2009* (Tesis Magister). Universitas Indonesia, Depok.
- Tan Thong Kie. (2007). *Studi notariat & serba-serbi praktek notaris*. Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Tjiatawi, U. (2022). Analisa Yuridis Permohonan Pailit Atas Ketidakmampuan Pemenuhan Prestasi Perusahaan Yang Mengalami Force Majeure. *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, 21(2), 343-357.
- Widjaya, R. (2004). *Merancang Suatu Kontrak*. Bekasi: Kesaint Blanc
- Windari, R. A. (2014). *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu