

BAB I
PENDAHULUAN

PROGRAM STUDI ILU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penetapan Covid-19 sebagai pandemi global telah menghambat semua kegiatan masyarakat dan berbagai sektor, termasuk kegiatan ekonomi. Salah satu kegiatan ekonomi adalah perjanjian atau kontrak. Dalam hal ini perjanjian merupakan peristiwa dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih untuk melakukan suatu hal.¹ Kedua pihak yang saling sepakat tersebut menerima prestasi dan saling memberi kotraprestasi. Kontraprestasi yang dimaksud dalam hal ini yaitu hal-hal yang harus dilaksanakan oleh salah satu pihak terhadap pihak yang lain sesuai kesepakatan.²

Di Indonesia hukum perjanjian memiliki keterbukaan, yang berarti memberikan kebebasan kepada siapa saja yang ingin melakukan suatu perjanjian apa saja tanpa melanggar aturan umum dan ketentuan Perundang-Undangan. Asas terbuka untuk siapa saja dalam melakukan perjanjian ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam asas perjanjian atau kontrak mengandung unsur-unsur seperti adanya perbuatan hukum, yang berarti para pihak harus memenuhi kewajiban atau pencapaian yang telah disepakati meskipun terjadi masalah yang tidak dapat dihindari dalam pelaksanaannya.

¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 42.

² Yuliana Yuli W, Sulastri, Dwi Aryanti R, *Implementasi Undang-Undang Ketenagakerjaan Dalam Perjanjian Kerja Antara Perusahaan Dan Tenaga Kerja Di Perseroan Terbatas (PT)*, Jurnal Yuridis, Vol. 5, No. 2, Desember 2018, hlm. 189.

Pihak yang sepakat dalam melakukan perjanjian terkadang menghadapi kendala dalam proses pelaksanaannya, apabila salah satu kreditur merasa dirugikan maka dapat menuntut debitur yang dianggap wanprestasi dan debitur dengan sengaja atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya. Namun apabila debitur merasa kelalaiannya bukan kesengajaan atau adanya itikad buruk, maka dapat dibebaskan dari beban ganti kerugian, yang sesuai dalam Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Saat ini pandemi Covid-19 telah menyebabkan terganggunya suatu perjanjian. Force majeure menjadi alasan bagi para pihak untuk mengakhiri atau membatalkan sebuah perjanjian. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana non-alam Penyebaran Covid-19 sebagai bencana Nasional, yang merupakan suatu kondisi memaksa dan tidak wajar. Keadaan yang terjadi seketika dan tidak dapat diprediksi sebelumnya, seperti saat ini adanya situasi pandemi Covid-19 yang menyebabkan perjanjian tidak terpenuhi.³

Karena adanya kebijakan pemerintah, situasi yang disebabkan oleh perubahan kebijakan pemerintah atau pencabutan atau dikeluatkannya suatu kebijakan peraturan baru yang berdampak pada kegiatan yang sedang terjadi, seperti peraturan yang baru saja dikeluarkan yaitu, Peraturan Menteri Kesehatan

³ Rossanti Qorry Ainda, Dwi Aryanti Ramadhani, *Penyelesaian Sengketa Pembatalan Perjanjian Kontrak Kerja Sebelum dan Sesudah Pandemi Covid-19*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9, No. 2, 2021, hlm. 197.

Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019, yang menyebabkan suatu perjanjian tidak memungkinkan untuk mencapai tujuan kesepakatan.

Sejak WHO (World Health Organization) menetapkan bahwa Pandemi Covid-19 yang semakin meluas, semua kegiatan masyarakat ikut terganggu. Tanpa terkecuali aktivitas korporasi baik nasional maupun global pun sangat berpengaruh. Dalam lingkungan bisnis, wanprestasi tidak berlaku jika orang yang tidak memenuhi prestasi dapat membuktikan bahwa terdapat kendala yang tidak dapat dihindari, seperti akibat bencana alam.⁴

Pasalnya, bencana bersifat *force majeure*, yang merupakan peristiwa luar biasa yang menyebabkan orang tidak dapat mencapai prestasinya karena peristiwa yang diluar kehendak dan kemampuannya. Akibatnya, perjanjian atau kontrak regional dapat secara otomatis diubah atau dibatalkan. Kenyataan ini tentu menimbulkan pertanyaan publik, karena dampak Pandemi Covid-19 telah mengganggu aktivitas masyarakat termasuk dalam ruang lingkup bisnis.

⁴ Ardiansyah, S.H., *Pembatalan Kontrak Karena Pandemi Covid-19, Force Majeur?*, (<https://www.propertybank.com/pembatalan-kontrak-karena-pandemi-covid-19-force-majeure/>, diakses pada tanggal 20 April 2020).

Dengan adanya wabah Covid-19 yang menyebar secara global saat ini, apakah dapat dijadikan alasan sebagai *force majeure* untuk tidak menjalankan suatu perjanjian? Ketentuan tentang *force majeure* dimuat dalam Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang pada dasarnya dalam pasal ini yaitu membebaskan debitur dari segala biaya, kerugian dan bunga selama debitur dapat membuktikan bahwa adanya keadaan memaksa (*force majeure*).

Terdapat contoh kasus yang dikabulkan pengadilan terkait *force majeure*, kasus Pertamina dengan PT. Wahana Seno Utama terkait kontrak konstruksi, pengoperasian dan pengelolaan Gedung Menara Gas pada tahun 2003. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 237/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst menemukan fakta bahwa terhalangnya proyek pembangunan Gedung Menara Gas sebagai akibat dari kolapnya bank-bank dan penyandang dana. Ini juga membuktikan bahwa tergugat tidak dapat menyelesaikan konstruksi pembangunan gedung tersebut. Kasus ini akhirnya diputuskan dalam tingkat kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1787K/Pdt/2005 yang menolak permohonan kasasi PT Pertamina dengan pertimbangan tidak ada kesalahan dan kekeliruan dalam menerapkan hukum dan bukti yang telah diperiksa dan dipertimbangan dengan baik dan benar.

Dalam hal ini rekonvensi tidak dapat meneruskan pembangunan, karena perubahan ekonomi berupa resesi ekonomi dunia yang dapat digolongkan sebagai keadaan *force majeure*, sehingga kondisi tersebut mempengaruhi perekonomian negara dan khususnya pada PT. Wahana Seno.

Kasus lain pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3087K/Pdt/2001 terkait penyebab krisis moneter pada saat itu yang diklasifikasikan sebagai *force majeure*. Dalam kasus ini berawal seorang warga Jakarta Utara menggugat PT Jawa Barat Indah selaku developer dalam pengikatan jual beli rumah susun. Penggugat telah melunasi hutangnya, namun tergugat tidak segera menyerahkan rumah susun tersebut dengan alasan krisis ekonomi yang saat itu melanda Indonesia. dalam kasasi yang diajukan, tergugat beralasan krisis ekonomi saat itu merupakan keadaan memaksa yang tidak terduga dan tidak dapat dihindari oleh siapapun juga. Alasan developer menggunakan *force majeure* akhirnya ditolak oleh hakim pada tingkat pertama dan dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung kasasi Nomor. 3087K/Pdt/2001.

Dari keputusan tersebut dapat disimpulkan bahwa kesulitan ekonomi dapat dikategorikan sebagai *force majeure* yang sifatnya relatif. Inti dari penghentian prestasi adalah hal yang tidak mungkin dilakukan. Jika suatu perjanjian secara khusus mengecualikan wabah virus, pandemi atau tindakan pemerintah terkait hal tersebut., maka tidak ada pihak yang mengklaim peristiwa *force majeure* karena Pandemi Covid-19. Oleh karena itu, para pihak harus menjalankan kewajibannya masing-masing berdasarkan perjanjian terkait. Memburuknya kinerja perusahaan yang disebabkan Pandemi Covid-19 sepatutnya dapat dimaafkan apabila berhasil membuktikan di pengadilan bahwa Pandemi Covid-19 merupakan peristiwa *force majeure* dan dapat membuktikan adanya

hubungan sebab dan akibat langsung antara pandemi dan kewajiban yang tidak terpenuhi.

Seperti hal pelaksanaan resepsi pernikahan di dalam Pasal 15 ayat (3) Peraturan Gubernur Provinsi Jawa Barat Nomor 36 Tahun 2020 yang menetapkan bahwa pernikahan tetap dapat dilakukan, namun hanya dapat dilakukan di Kantor Urusan Agama dan catatan sipil, dan tidak diperbolehkannya melakukan resepsi pernikahan yang mengundang kerumunan atau keramaian. Disisi lain, semua rencana resepsi pernikahan tentu sudah disiapkan sebelumnya. Pasangan yang akan melangsungkan pernikahan akan terikat dalam bekerja sama dengan beberapa pihak, salah satunya adalah menyewa tempat dalam melangsungkan resepsi pernikahannya. Dalam hal ini tentu membutuhkan kerjasama yang biasanya dicapai dalam suatu perjanjian dengan waktu tertentu.

Saat wabah Covid-19 saat ini terjadi, menyebabkan perjanjian sewa gedung untuk menggelar resepsi pernikahan dalam jangka waktu saat ini telah ditetapkan sebagai darurat bencana, yang imbasnya tertunda atau pembatalan perjanjian. Salah satu contoh kasus pada sebuah Gedung Balai Sudirman di daerah Jakarta Selatan. Karena adanya aturan Pembatasan Sosisal Berskala Besar (PSBB) tersebut, untuk menghindari keramaian pengantin dengan terpaksa membatalkan resepsi pernikahannya. Hal ini sangat berdampak bagi keluarga calon pengantin yang telah mempersiapkan segala rangkaian acara untuk melangsungkan resepsi pernikahan.

Akibat pembatalan perjanjian sewa gedung tersebut, semua rencana acara yang telah disiapkan menjadi batal, dan pihak yang menandatangani dalam sewa Gedung Balai Sudirman harus dibatalkan. Dengan pembatalan tersebut menyebabkan kerugian berupa pengembalian uang muka yang tidak dapat dikembalikan seluruhnya.

Hal ini akan berdampak berkelanjutan, tidak hanya pada perjanjian sewa gedung untuk melakukan pernikahan saat masa Pandemi Covid-19 ini saja yang akan ditunda atau dibatalkan. Dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara khusus mengatur syarat batal dalam kontrak timbal balik bahwa “syarat sah membatalkan perjanjian timbal balik adalah karena salah satu pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya”. Ketentuan Undang-Undang ini khususnya Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu hal yang menarik perhatian, karena didalamnya banyak kelemahan yang terakadang memiliki sifat yang bertentangan antara satu sama lain.

Pada saat seorang calon pengantin mengajukan untuk menyewa gedung pernikahan Balai Sudirman, maka ia telah menyetujui syarat-syarat yang ditentukan dan membuat kata sepakat yang dituangkan dan dijelaskan dalam suatu perjanjian, yang bertujuan untuk menjamin dan melindungi kepastian hukum bagi pihak yang menyewakan (Gedung Balai Sudirman) dan pihak penyewa, karena didalam perjanjian tersebut diatur secara jelas hak dan kewajiban antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Disamping itu juga mengacu pada Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana non-alam

Penyebaran Covid-19 sebagai bencana Nasional yang menimbulkan spekulasi bahwa Keputusan Presiden tersebut dijadikan sebagai dasar *force majeure* untuk meembatalkan suatu kontrak, sehingga hal tersebut perlu dikaji apakah bencana nasional Pandemi Covid-19 saat ini dapat diklasifikasikan sebagai penyebab *force majeure* dalam perjanjian atau tidak.

Menetapkan Pandemi Covid-19 sebagai bencana nasional tidak dapat serta merta sebagai alasan *force majeure*. Adanya kausalitas terhadap penetapan Pandemi Covid-19 sebagai bencana nasional, dalam pelaksanaan perjanjian penting dikaji untuk membuktikan hal yang tak terduga. Saat menentukan kausalitas penting untuk menentukan sejauh mana perjanjian tidak dapat dilakukan. Hal tersebut agar dapat dijadikan sebagai pintu masuk untuk negosiasi dalam pembatalan kontrak atau merubah isi dalam kontrak. Saat menentukan *force majeure*, adanya itikad baik dari para pihak sangat penting dalam membuktikan tidak adanya unsur itikad buruk terhadap debitor.

Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis terhadap suatu kontrak secara mendalam dengan memperhatikan klausula-klausula yang terdapat di dalam suatu kontrak. Sehingga dapat dirumuskan terdapat klausula *force majeure* dalam isi kontrak, dicantumkan definisi dan batasan klausula *force majeure* yang ditetapkan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian, terdapat itikad baik dari pihak yang menyatakan *force majeure*. Hal ini penting dikaji dalam pedefinisian maupun batasan *force majeure* yang dicantumkan para pihak dalam perjanjian. Hal tersebut guna memberikan kemudahan dan kepastian untuk membuktikan unsur terhadap

suatu hal yang tidak dapat diduga sebelumnya dan unsur suatu hal yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Dari uraian diatas tersebut, peneliti tertarik untuk mengangkat judul **“Pembatalan Kontrak Sewa Menyewa Gedung Pernikahan Akibat Pandemi Covid-19”**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk perjanjian sewa menyewa gedung pernikahan?
2. Bagaimana upaya hukum bagi pihak penyewa yang ingin membatalkan kontrak sewa menyewa gedung akibat pandemi covid-19?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui bentuk dalam perjanjian sewa menyewa gedung pernikahan.
2. Untuk mengetahui upaya hukum bagi pihak penyewa yang ingin membatalkan kontrak sewa menyewa gedung akibat pandemi covid-19.

1.4 Manfaat Penulisan

1. Manfaat Praktis

- a. Untuk mendapatkan wawasan bentuk dalam pembatalan kontrak sewa menyewa gedung pernikahan akibat pandemi covid-19.
- b. Untuk kepastian atau upaya hukum bagi pihak penyewa yang ingin membatalkan kontrak sewa menyewa gedung akibat pandemi covid-19.

2. Manfaat Teori

- a. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan dan pengetahuan khususnya terkait dalam hal pembatalan kontrak sewa menyewa gedung pernikahan akibat pandemi covid-19.

b. Bagi Pembaca

Dapat menambah suatu pengetahuan dan memberikan masukan atau saran kepada semua pihak yang membutuhkan terkait dengan penelitian ini.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Tinjauan Tentang Pandemi Covid-19

1.5.1.1 Definisi Pandemi Covid-19

Pandemi merupakan wabah penyakit yang telah menyebar ke berbagai negara atau benua, dan biasanya melanda banyak orang. Sementara itu, epidemi sendiri merupakan istilah yang digunakan untuk menggambarkan peningkatan jumlah kasus penyakit yang secara tiba-tiba dalam populasi suatu daerah tertentu. Istilah pandemi tidak digunakan untuk menunjukkan tingkat penyakit yang tinggi, tetapi hanya untuk menunjukkan tingkat penyebaran penyakit.

Covid-19 merupakan penyakit menular yang disebabkan oleh virus corona yang baru ditemukan dan disebut sebagai sindrom pernafasan akut virus corona 2 (SARS-Cov-2).⁵ Jenis penyakit ini

⁵ Lina Sayekti, *Dalam Menghadapi Pandemi: Memastikan Keselamatan dan Kesehatan di Tempat kerja*, (ILO, 2020), hlm. 7

belum pernah ditemukan oleh manusia sebelumnya, virus bisa saja menular dari seseorang ke orang yang lain melalui kontak secara dekat yang sering terjadi. Seseorang yang beresiko lebih tinggi terkena penyakit ini adalah mereka yang melakukan kontak dekat dengan pasien Covid-19 terutama dokter dan perawat.

Jadi dalam hal ini Pandemi Covid-19 merupakan wabah penyakit yang berpotensi menular disebabkan oleh virus corona yang menyerang saluran pernafasan manusia dan menyebabkan kematian, penyakit ini dapat menyerang siapapun, dan saat ini sudah terjadi di seluruh dunia. Penyakit tersebut berasal dari Wuhan China, penyakit yang saat ini menyebar di berbagai Negara termasuk di Negara Indonesia

1.5.1.2 Dampak Pandemi Covid-19 di Indonesia

Pandemi Covid-19 berdampak besar pada berbagai aspek kehidupan masyarakat di Indonesia. Untuk mencegah penyebaran yang lebih luas, aktivitas yang mungkin mempertemukan banyak orang pada waktu yang sama saat ini telah dibatasi. Kegiatan yang dibatasi termasuk pergi ke sekolah, bekerja di kantor maupun di pabrik dan lain sebagainya yang berpotensi kerumunan banyak orang. Banyaknya pasien Covid-19 yang membutuhkan perawatan medis juga menambah ekstra kerja bagi dokter dan tenaga kesehatan lainnya. Selama masa pandemi, petugas kesehatan merupakan orang-

orang utama yang berjuang dalam menangani Covid-19. Berikut dampak Pandemi Covid-19 yang terjadi di Indonesia:

1. Tingginya angka kematian pada dokter dan tim medis lainnya

Berdasarkan data yang dihimpun oleh Tim Mitigasi Pengurus Besar Ikatan Dokter Indonesia (PB ID), yang dikutip pada tanggal 20 November 2020 terdapat 180 jumlah data dokter di Indonesia telah meninggal dunia akibat Pandemi Covid-19. Peningkatan jumlah dokter yang meninggal karena Covid-19 merupakan kerugian yang sangat besar bagi Indonesia. Selain itu, hal ini juga merugikan Indonesia dalam hal investasi sumber daya manusia pada bidang kesehatan.

2. Pembelajaran dilakukan secara jarak jauh (online)

Dalam upaya mencegah penyebaran virus corona yang semakin meluas, Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan telah mengambil kebijakan dalam penyelenggaraan pembelajaran jarak jauh. Namun, pembelajaran jarak jauh ini menghadirkan beberapa persoalan yang harus dihadapi oleh tenaga pendidik dan siswa, terutama terkait infrastruktur. Persoalan tersebut termasuk ketersediaan listrik dan jaringan internet, selain itu juga banyak keluarga yang tidak memiliki gadget dalam mengikuti sarana pembelajaran jarak jauh saat ini.

3. Penurunan ekonomi

Indonesia remi mengalami penurunan ekonomi dengan ditandai penurunan 3,49% produk domestik bruto (PDB) Republik Indonesia. salah satu penyebab penurunan ekonomi pada tahun ini adalah karena adanya Pandemi Covid-19. Tingkat penularan Covid-19 yang masih tinggi membuat mobilitas masyarakat rendah dan menyebabkan kelesuan ekonomi.⁶

1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Kontrak

1.5.2.1 Pengertian Kontrak

Kontrak dalam lingkup hukum perdata Indonesia merupakan bagian terpenting. Kontrak atau perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang saling berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk menjalankan suatu hal.⁷ Sesuai dengan ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didalamnya dijelaskan mengenai kontrak perjanjian, termasuk kontrak khusus yang diketahui oleh masyarakat seperti kontrak sewa menyewa, kontrak pinjam-meminjam dan kontrak jual beli. Aktivitas kontrak tersebut akan menimbulkan semacam hubungan hukum yang disebut perikatan.⁸

⁶ Jawahir, Gustav Rizal, *Kilas Balik 9 Bulan Pandemi Covid-19 dan Dampak Bagi Indonesia*, (<https://www.kompas.com/tren/read/2020/12/03/063000665/kilas-balik-9-bulan-pandemi-covid-19-dan-dampaknya-bagi-indonesia?page=all>), diakses pada tanggal 30 Desember 2020 pukul 06.30).

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1996), hlm. 1.

⁸ Lukman Santoso AZ, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama dan Bisnis*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 14-15.

Guna memberikan pemahaman yang lebih luas tentang definisi hukum kontrak, maka perlu dicermati pendapat beberapa para ahli seputar hukum kontrak.

- a. Menurut Yahya Harahap, Kontrak merupakan hubungan hukum harta benda atau kekayaan antara seorang atau lebih yang memberikan hak kepada satu pihak untuk mendapatkan prestasi dan mewajibkan pihak untuk melaksanakan prestasi tersebut. Unsur dari bentuk definisi perjanjian tersebut adalah hubungan hukum yang menyangkut harta kekayaan antara dua orang atau lebih.
- b. Menurut Subekti, Kontrak merupakan suatu peristiwa dimana seseorang menyetujui atau berjanji kepada seseorang lain atau dua orang yang saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. Sehingga dengan adanya perjanjian tersebut maka terjadi suatu perikatan.
- c. Menurut Mariam Darus Badzrulaman, Kontrak merupakan hubungan antara dua orang atau lebih, yaitu hubungan antara harta kekayaan dimana pihak satu berhak terhadap prestasi dan pihak lain wajib menjalankan atau memenuhi prestasi tersebut.

d. Menurut Ahmadi Miru, Kontrak merupakan bagian dari hukum perikatan.⁹

Semua kontrak yang dibuat secara sah akan menjadi undang-undang sendiri bagi mereka yang membuat kontrak tersebut. Oleh karena itu kesepakatan yang dicapai para pihak akan mengikat kedua belah pihak secara hukum. Kedua belah pihak harus mematuhi semua ketentuan yang ditetapkan dalam klausula kontrak. Hal ini berarti apabila salah satu pihak yang terlibat dalam kontrak tersebut melanggar kesepakatan, maka pihak lain dapat melakukan tindakan.

Berdasarkan hal diatas tersebut maka dapat dipahami bahwa kontrak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:¹⁰

a. Perbuatan

Istilah “perbuatan” dalam kontrak ini lebih pada tindakan hukum atau perbuatan hukum, karena tindakan yang dilakukan para pihak berdasarkan kontrak akan membawa konsekuensi hukum bagi pihak yang telah memperjanjikannya.

b. Satu orang kepada satu orang atau lebih

⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 1-2.

¹⁰ Lukman Santoso AZ, *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 16-17.

Pada dasarnya kontrak dilaksanakan oleh setidaknya dua pihak yang saling berhadapan dan membuat pernyataan satu sama lain. Pihak tersebut merupakan orang atau subjek hukum.

c. Mengikatkan diri

Dalam kontrak terdapat janji yang diberikan oleh satu pihak kepada pihak lain. Dengan kata lain, akan ada akibat hukum karena kehendaknya sendiri.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat aturan umum yang berlaku untuk semua perjanjian dan aturan khusus yang hanya berlaku untuk perjanjian tertentu atau perjanjian khusus, yang namanya telah ditetapkan oleh Undang-Undang. Contoh perjanjian khusus antara lain: sewa-menyewa, pinjam-meminjam, jual beli, pemberian kuasa, perburuhan dan pemborongan. Selain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat sumber hukum perjanjian lainnya dalam berbagai produk hukum. Misalnya: Undang-Undang Perkawinan, Undang-Undang Perkawinan, Putusan Presiden Tentang Lembaga Keuangan dan lain-lainnya. Selain itu dari segi jurisprudensi, seperti sewa beli dan sumber hukum yang lain.

Prinsip hukum penting terkait keabsahan suatu perjanjian (kontrak) merupakan prinsip kebebasan berkontrak. Artinya

kedua belah pihak bebas membuat perjanjian apa saja, terlepas dari apakah sudah ada pengaturannya ataupun belum ada pengaturannya, dan dapat menentukan sendiri isi perjanjian tersebut. Namun, kebebasan ini tidak mutlak karena memiliki batasan tertentu yaitu tidak boleh melanggar hukum atau Undang-Undang, ketertiban umum maupun kesusilaan.

1.5.2.2 Asas-Asas Hukum Kontrak

Asas hukum merupakan “jantung” dari peraturan hukum, karena asas hukum merupakan landasan yang luas bagi munculnya peraturan hukum dan juga sebagai alasan terhadap lahirnya peraturan hukum. Asas hukum tidak akan berhenti melahirkan suatu peraturan hukum, namun tetap ada dan akan melahirkan peraturan hukum dan putusan hakim yang merupakan hukum positif. Asas hukum dapat ditemukan dengan mencari sifat atau ciri-ciri umum yang terdapat dalam aturan konkrit tersebut.¹¹ Dalam hukum kontrak terdapat 5 (lima) asas, kelima asas tersebut meliputi:

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Menurut asas kebebasan berkontrak, setiap orang dapat dengan bebas membuat kontrak apapun yang diinginkan

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm. 24.

selama kontrak tersebut memenuhi syarat dan tidak melanggar ketentuan dalam hukum, kesusilaan dan ketertiban umum. Menurut Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Semua perjanjian yang dibuat secara hukum atau sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi seseorang yang membuatnya”. Berarti perjanjian apapun, diantara siapapun dan bahkan para pihak bebas untuk tidak membuat suatu perjanjian. Namun kebebasan ini masih ada batasannya, yaitu selama kebebasan tersebut berada dalam batas persyaratan, dan tidak melanggar hukum, moralitas dan ketertiban umum.

Hukum kontrak atau perjanjian disebut sebagai hukum pelengkap, yang dalam bahasa Belanda disebut *aanvulend recht* dan dalam bahasa Inggris adalah *optional law*. Artinya, pasal-pasal hukum kontrak berperan ketika para pihak dalam kontrak tidak membuat aturan sendiri dalam perjanjian yang dibuat. Dengan keadaan yang demikianlah hukum kontrak atau perjanjian dapat muncul dan berperan dalam mengatur hal-hal yang belum atau lupa diatur oleh para pihak, sehingga Pasal dan Undang-Undang didalam hukum kontrak berperan sebagai hukum pelengkap terhadap kekuarangan yang

terdapat didalam sebuah kontrak, dan dalam hal ini para pihak harus mematuhi aturan hukum yang berlaku.¹²

b. Asas Konesualisme (*Consensualism*)

Asas konesualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal ini salah satu syarat menentukan keabsahan perjanjian adalah adanya kesepakatan antara kedua pihak. Asas ini menyatakan prinsip dalam perjanjian biasanya tidak diadakan secara formal, tetapi hanya adanya kedua belah pihak yang telah sepakat. Kesepakatan merupakan persesuaian kehendak yang dibuat dan dilakukan oleh kedua belah pihak.

Kontrak telah mengikat kedua belah pihak begitu kata sepakat dinyatakan, sehingga tidak perlu ada formalitas khusus yang benar-benar diperlukan. Pengecualian terhadap prinsip ini adalah bahwa dalam Undang-Undang memberikan syarat formal tertentu dalam sebuah kontrak. Contohnya, jual beli tanah adalah suatu kesepakatan yang harus dibuat secara tertulis dan dengan akta otentik notaris.

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

¹² I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak, Contrac Drafting Teori dan Praktik*, (Jakarta: Kesaint Blanc, 2008), hlm. 34.

Dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengakui bahwa dalam suatu kontrak memiliki kekuatan hukum, tetapi hanya mengikat para pihak yang menandatangani kontrak, asas ini terkait dengan akibat dalam suatu perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi dalam kontrak yang dibuat oleh para pihak.

Menurut Undang-Undang, mereka tidak boleh melakukan intervensi dalam substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Jika terjadi perselisihan dalam pelaksanaan kontrak, dan salah satu pihak telah melanggar perjanjian (*wanprestasi*), maka hakim dapat memaksa pihak yang melanggar untuk melaksanakan hak dan kewajibannya berdasarkan kontrak dan hakim dapat memerintahkan pihak lain untuk membayar ganti rugi. Putusan pengadilan itu merupakan jaminan kepastian hukum atas hak dan kewajiban para pihak yang terikat kontrak dan tentu memiliki perlindungan hukum. Asas ini tertuang dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

d. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian mengacu pada prinsip bahwa kontrak yang dibuat oleh para pihak hanya mengikat para pihak

secara personal, dan tidak menikat pihak lain diluar para pihak. Kontrak yang telah dibuat tersebut hanya ntuk kepentingan perseorangan saja. Seseorang hanya bisa mewakili dirinya sendiri saat mencapai kesepakatan dan tidak dapat mewakili orang lain. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Secara umum, tidak ada seseorang yang dapat mengikatkan diri atas nama dirinya sendiri atau minta untuk ditetapkannya suatu janji untuk atas nama dirinya sendiri”. Oleh karena itu kesepakatan yang dicapai kedua belah pihak hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya.¹³

Mengenai asas hukum tersebut, dalam lokakarya hukum perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN), Departemen Kehakiman pada tanggal 17 sampai dengan 19 Desember 1985, juga berhasil merumuskan delapan asas hukum kontrak yang dijadikan sebagai asas dalam hukum kontrak Indonesia, antara lain adalah:

- 1) Asas Kepercayaan

¹³ Sukar Dadang, *Membuat Surat Perjanjian*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), hlm. 10-12.

Asas ini berarti bahwa setiap orang yang akan mengadakan kontrak akan melakukan setiap prestasi yang diadakan kedua belah pihak di kemudian hari.

2) Asas Persamaan Hukum

Setiap subjek hukum yang mengadakan suatu kontrak memiliki kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam Undang-Undang dan tidak ada perbedaan diantara mereka, walaupun subjek hukum yang berbeda warna kulit, agama dan ras.

3) Asas Keseimbangan

Asas yang mengharuskan kedua belah pihak untuk memenuhi dan melakukan kontrak. Kreditur memiliki hak untuk menuntut prestasi dan dapat menuntut prestasi dengan menggunakan kekayaan debitur, tetapi debitur juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan kontrak tersebut dengan itikad baik.

4) Asas Kepastian Hukum

Kontrak sebagai figure hukum harus mengandung unsur kepastian hukum. Kekuatan mengikat pada kontrak menunjukkan kepastian hukum, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuat kontrak tersebut.

5) Asas Moral

Asas ini terkait dalam perikatan yang wajar, dalam hal ini perilaku sukarela dari seseorang yang tidak dapat menuntut hak bagi dirinya untuk menuntut prestasi dari debitur. Ini terlihat dalam *zaakwaeneming*, dimana seseorang melakukan perbuatan secara sukarela. Yang bersangkutan memiliki kewajiban hukum untuk melanjutkan dan menyelesaikan atas perbuatannya. faktor yang mendorong pada yang bersangkutan untuk mengambil tindakan hukum didasarkan pada moralitas.

6) Asas Kepatutan

Asas ini terdapat didalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asa ini berkaitan tentang ketentuan didalam isi kontrak yang mengharuskan pada keputusan sesuai dengan isi kontrak.

7) Asas Itikad Baik

Asas ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Menurut Wirjono Prodjodikoro itikad baik dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- a. Itikad baik ketika hubungan hukum mulai berlaku.

- b. Itikad baik saat menjalankan hak dan kewajiban yang terkandung dalam hubungan hukum¹⁴

1.5.2.3 Bentuk Kontrak

Terdapat 2 (dua) jenis kontrak yaitu tertulis dan lisan. Kontrak tertulis adalah kontrak yang dibuat secara tertulis oleh kedua belah pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan kontrak lisan mengacu pada kontrak yang dibuat secara lisan antara kedua pihak yang telah mencapai kesepakatan. Kontrak tertulis dapat dibagi menjadi tiga bentuk, diantaranya adalah:

1. Kontrak dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang terlibat saja. Jenis kontrak ini hanya mengikat para pihak dalam kontrak dan tidak memiliki hak untuk mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika kontrak ditolak oleh pihak ketiga, maka pihak tersebut wajib memberikan bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak tersebut tidak dapat dibenarkan;
2. Kontrak yang dilakukan dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan kedua belah pihak. Fungsi kesaksian notaris terhadap suatu dokumen hanya untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Namun, kesaksian

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata*, (Bandung: Sumur, 1992), hlm. 56.

tersebut tidak memengaruhi legalitas terhadap isi kontrak. Salah satu pihak mungkin akan menyangkal isi dalam kontrak, tetapi pihak yang menyangkal adalah pihak yang harus membuktikan atas penyangkalannya.

3. Kontrak yang dibuat oleh notaris dan dihadapan notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang seperti Notaris, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), Catatan Sipil dan lainnya.

Fungsi utama perjanjian adalah untuk memberikan kepastian terhadap meningkatnya suatu perjanjian yang terjadi antara kedua belah pihak. Fungsi perjanjian dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

- a. Fungsi Yuridis

Fungsi yuridis dalam perjanjian adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak.

- b. Fungsi Ekonomis

Fungsi ekonomis dalam perjanjian adalah untuk menggerakkan sumber daya dari nilai pakai yang lebih rendah ke nilai yang lebih tinggi.

1.5.2.4 Syarat Sahnya Kontrak

Adanya perjanjian atau yang saat ini biasa disebut dengan kontrak tidak lepas dari pemenuhan syarat-syarat terkait keabsahan suatu perjanjian atau kontrak yang dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: Syarat subjektif, merupakan syarat yang terkait orang atau subjek yang mengadakan kontrak.

1. Sepakat dengan mereka yang mengikatkan diri

Sepakat untuk mencapai kesepakatan disini, adanya rasa ikhlas atau atau secara suka rela memberi atau menerima diantara para pihak yang membuat perjanjian. Kesepakatan tidak akan ada apabila kontrak dibuat secara terpaksa, penipuan atau juga kekhilafan (Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kesepakatan menunjukkan adanya titik temu antara kedua pihak yang memiliki kepentingan berbeda, karena perbedaan kepentingan tersebut perlu dicapai kesepakatan. Kesepakatan yang mereka berikan itu adalah tanda persetujuan atas isi yang terdapat didalam kontrak.

2. Kecakapan dalam membuat sebuah perikatan

Dalam hal ini kecakapan berarti bahwa pihak-pihak dalam membuat kontrak harus orang hukum yang

dinyatakan sebagai subjek hukum. Pada Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “setiap orang untuk membuat perikatan apabila oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap” sedangkan dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa alasan tidak cakap dalam membuat perjanjian adalah:

- 1) Orang yang belum dewasa diatur dalam Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Belum dewasa adalah mengacu pada seseorang yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun dan belum pernah kawin” dan dewasa menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan adalah berusia 18 (delapan belas) tahun. Sekalipun seseorang pernah melakukan perkawinan dianggap sebagai orang yang sudah dewasa, yang berarti memiliki kemampuan untuk mencapai kesepakatan atau membuat perjanjian.
- 2) Mereka yang berada dibawah pengampuan, diatur dalam Pasal 433 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “seseorang yang diletakkan dibawah pengampuan merupakan orang dewasa yang selalu

dalam keadaan dungu atau tidak tahu apa-apa, sakit otak atau mata gelap dan juga karena keborosannya.

- 3) Seseorang perempuan dalam hal yang diatur oleh Undang-Undang, secara umum semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang dalam membuat perjanjian tertentu (ketentuan nomor 3 telah dihapus dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963).

Konsekuensi jika persyaratan kecakapan tidak terpenuhi, Pasal 1446 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur semua perikatan yang dibuat oleh anak yang masih dibawah umur atau belum dewasa, atau orang dibawah pengampuan adalah batal demi hukum, dan atas tuntutan yang dibuat oleh para pihak dinyatakan batal dan semata-mata karena sebab ketidakdewasaan atau pengampuannya. Perikatan yang dibuat oleh seseorang perempuan yang telah bersuami dan oleh anak yang belum dewasa yang telah disamakan dengan orang dewasa, dikatakan tidak batal demi hukum selama perikatan tidak melebihi batas kekuasaannya.

Syarat objektif, merupakan isi dalam kontrak itu sendiri, objek terhadap perbuatan hukum yang akan dilakukan.

1. Sesuatu hal tertentu

Yang dimaksud dalam hal ini adalah objek yang ditentukan dalam kontrak harus jelas, setidaknya dapat ditentukan. Hal ini sangat penting dilakukan untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada para pihak dan mencegah terjadinya kontrak fiktif. Diberbagai literatur telah dijelaskan bahwa yang menjadi objek dalam perjanjian adalah prestasi. Prestasi merupakan sesuatu yang menjadi kewajiban debitur dan sesuatu apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi terdiri perbuatan positif dan juga negatif. Termasuk memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

2. Adanya suatu sebab yang halal

Artinya isi kontrak tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya mengatur kausa yang dilarang. Suatu sebab terlarang apabila bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Misalnya. Perdagangan manusia yang

jelas melanggar dan bertentangan dengan Undang-Undang.¹⁵

1.5.2.5 Keabsahan Kontrak

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan alat utama untuk menguji keabsahan kontrak antara kedua belah pihak. Dalam Pasal tersebut sahnyanya suatu kontrak harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

- a. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri (*de toeteming van degenen die zich verbinden*)

Kesepakatan para pihak merupakan unsur yang mutlak terhadap terjadinya suatu kontak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan banyak cara, tetapi yang terpenting adalah penerimaan atas tawaran tersebut. Beberapa contoh dapat dikemukakan sebagai cara untuk mencapai kesepakatan atau penawaran dan penerimaan yaitu dengan craa tertulis, lisan, simbol-simbol tertentu dan dengan berdiam diri. Mereka yang sepakat mengikatkan dirinya mengandung arti bahwa pihak dalam perjanjian telah setuju atau sepakat atas kehendak masing-

¹⁵ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cetakan Keempat, 2006), hlm. 187.

masing, yang dilakukan tanpa paksaan, kesalahan dan penipuan.¹⁶

- b. Kecakapan dalam membuat sebuah perikatan (*de bekwaanmheid om eene verbrintenis aan te gaan*)

Saat menyusun kontrak, para pihak harus secara hukum sudah dewasa atau cakap berbuat. Apabila salah satu pihak belum mencapai usia dewasa, maka ia dapat diwakili oleh walinya. Kemampuan untuk bertindak adalah kecakapan atau kemampuan dalam melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum merupakan suatu perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang bahwa seseorang yang akan mengadakan suatu perjanjian haruslah seseorang yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum.¹⁷

- c. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*)

Secara yuridis setiap perjanjian atau kontrak harus mencantumkan dengan jelas dan tegas apa yang menjadi objek dalam kontrak tersebut, sebab apabila tidak dibuat secara rinci dapat menyebabkan ketidakpastian atau kesalahan. Dalam

¹⁶ Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Prespektif Sekertaris*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 17.

¹⁷ Salim HS, H. Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorendum Of Understaning (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 10.

kontrak objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh kedua belah pihak, objek perjanjian bisa berupa barang atau jasa, tetapi dapat juga berupa tidak berbuat sesuatu hal.

- d. Suatu sebab yang diperbolehkan (halal) (*eene geoor loofde oorzaak*).

Mengenai syarat dalam Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini menyatakan bahwa perjanjian yang dicapai tanpa adanya alasan atau kesepakatan yang dibuat karena sesuatu yang palsu atau dilarang dan tidak memiliki kekuatan hukum. Jadi yang dimaksud karena sebab atau causa dari perjanjian tersebut adalah isi perjanjian itu sendiri.

1.5.3 Tinjauan Kontrak Sewa Menyewa

1.5.3.1 Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa atau perjanjian sewa menyewa ini diatur didalam Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan antara pihak satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain atas kenikmatan suatu barang, dalam waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan disanggupi terkait pembayarannya.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu menjanjikan untuk menyerahkan suatu

barang atau benda untuk digunakan dalam jangka waktu tertentu, sedangkan pihak yang lain menjanjikan akan membayar harga yang ditetapkan untuk pemakaian pada waktu yang telah ditentukan.

Menurut Yahya Harahap, sewa menyewa merupakan kesepakatan antara pihak penyewa dengan yang menyewakan. Pihak yang menyewakan menyerahkan suatu barang yang akan disewa oleh pihak penyewa untuk menikmati barang tersebut sepenuhnya.

Berdasarkan definisi diatas, terdapat dua pihak dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak penyewa dan yang menyewakan. Pihak menyewakan memiliki kewajiban untuk menyerahkan barangnya agar dapat dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa memiliki kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang diberikan dalam sewa menyewa bukan untuk dimiliki seperti halnya jual beli barang, tetapi hanya untuk dinikmati sesuai dengan kegunaannya.

Sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual yang bentuknya bebas, dapat dilakukan persetujuan lisan ataupun tertulis. Objek perjanjian sewa menyewa mencakup segala jenis benda, baik itu benda bergerak maupun tidak bergerak, benda wujud maupun benda tidak berwujud, kecuali benda benda diluar perniagaan.

Dari uraian diatas tersebut, unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian sewa menyewa antara lain adalah:

- a. Terdapat pihak yang menyewakan dan pihak penyewa
- b. Terdapat kesepakatan diantara kedua pihak
- c. Terdapat objek atas sewa menyewa yang dilakukan kedua pihak
- d. Terdapat kewajiban pihak yang menyewakan untuk menyerahkan suatu benda kepada pihak penyewa
- e. Terdapat kewajiban pihak penyewa untuk membayarkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas barang yang disewa.

1.5.3.2 Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan dan Penyewa

Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan yaitu menerima harga sewa yang telah ditentukan dan disepakati kedua belah pihak. Adapun yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa terdapat di dalam Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- a. Memberikan barang yang disewakan kepada pihak penyewa
- b. Menjaga barang yang disewakan dengan baik, sehingga dapat digunakan sesuai keperluan yang dimaksud
- c. Memberikan hak untuk menikmati barang yang disewakan kepada pihak penyewa

- d. Melakukan pembenaran dengan waktu yang sama
- e. Menanggung kerusakan atau cacat dari barang yang telah disewakan.

Kemudian yang jadi hak dan kewajiban pihak penyewa yaitu menerima barang sewa dengan kondisi baik. Adapun yang menjadi kewajiban bagi pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa yaitu:

- a. Menggunakan barang sewa seperti barang tersebut milik sendiri
- b. Membayar harga sewa sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.¹⁸

1.5.3.3 Resiko Dalam Sewa Menyewa

Dalam Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan terkait kemungkinan hilangnya barang atau musnahnya objek yang disewakan. Apabila barang atau objek yang disewakan hilang ataupun musnah dengan jangka waktu perjanjian sewa menyewa masih berlangsung, maka akan menimbulkan persoalan, yaitu apabila saat waktu sewa barang atau objek yang disewakan musnah karena sebab hal yang tidak disengaja, maka perjanjian sewa menyewa dapat gagal demi hukum, dan apabila sebagian barang

¹⁸ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cet. Ke-5, 2010). Hlm. 61-62.

atau objek musnah, pihak penyewa dapat meminta penurunan harga sewa yang sebelumnya atau pembatalan perjanjian sewa dan penyewa juga berhak mendapatkan ganti rugi.

1.5.4 Tinjauan Tentang Pelaksanaan Perjanjian

Pelaksanaan perjanjian adalah perbuatan dalam merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan mendapatkan hak yang disepakati kedua belah pihak sehingga mencapai tujuan bersama. Para pihak melaksanakan perjanjian secara sempurna dan beritikad baik sesuai kesepakatan yang dicapainya.

a. Prestasi

Pelaksanaan perjanjian akan diikuti suatu prestasi. Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak dalam kontrak. Prestasi pokok tersebut dapat berupa benda, tenaga atau keahlian dan tidak berbuat sesuatu hal. Dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara umum membagi prestasi dalam 3 (tiga) macam yaitu, menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu hal.

Prestasi sama dengan objek kontrak. Dalam prestasi debitur memiliki kewajiban yang selalu disertai 2 (dua) hal yaitu *schuld* dan *haftung*. *Schuld* merupakan utang debitur kepada kreditur. *Haftung* merupakan harta kekayaan debitur yang dipertanggungjawabkan dalam pelunasan utang debitur. Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab

Undang-Undang Hukum Perdata mengatur bahwa semua kekayaan debitur baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang ada maupun akan datang, menjadi jaminan untuk pemenuhan hutangnya kepada kreditur. Namun, jaminan umum ini dapat dibatasi oleh jaminan tertentu atau khusus berupa benda tertentu yang berlaku dalam kontrak antara para pihak.

b. Wanprestasi

Menurut kamus hukum wanprestasi berarti kealpaan, kelalaian, cidera janji, tidak melaksanakan kewajiban dalam perjanjian. Menurut M. Yahya Harahap pengertian wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak memenuhi prestasi seperti yang diatur didalam kontrak, sedangkan pihak lain telah memberikan peringatan atau somsai kepadanya terlebih dulu.¹⁹ Sedangkan menurut Sri Soedewi Masjhoeri Sofyan, wanprestasi merupakan kewajiban yang tidak dipenuhi suatu perutusan yang memiliki 2 (dua) ciri yaitu: Pertama, memuat hal-hal yang prestasi masih dilaksanakan tetapi tidak secara yang seharusnya dilakukan. Kedua, terdapat hal-hal atas prestasinya tidak dilakukan pada waktu yang tepat.²⁰

¹⁹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Kontrak*, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 75.

²⁰ Sri Soedewi Masjhoen Sofyan, *Hukum Perutusan*, (Yogyakarta: Bagian Seksi Hukum Perdata Universitas Gajah Mada, 2003), hlm. 12.

Dari beberapa definisi diatas disimpulkan bahwa wanprestasi adalah niat kesengajaan debitur yang menyebabkan ia dapat memenuhi prestasi yang harus dipenuhinya dalam kontrak yang dibuat dengan kreditur atau debitur. Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain adalah:

- a. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasinya
- b. Debitur memenuhi prestasitetapi tidak tepat pada waktunya
- c. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai (keliru)

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut, terkadang menimbulkan keraguan, disaat debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi. Jika debitur tidak mampu lagi mencapai prestasinya maka ia berada pada bentuk pertama, tetapi jika debitur masih mampu memenuhi prestasi tersebut, ia dianggap lambat dalam memenuhi prestasi. Bentuk ketiga, debitur melaksanakan prestasi dengan tidak semestinya atau salah dalam memenuhi prestasi. Apabila prestasi tersebut masih dapat diharapkan untuk diperbaiki, maka ia dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Menurut Subekti bentuk wanprestasi terdapat 4 (empat) macam, yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi akan dilakukan
- 2) Memenuhi janji tetapi tidak sesuai dengan apa yang dijanjikan
- 3) Memenuhi janji tetapi sudah terlambat

4) Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan menurut perjanjian

Wanprestasi memiliki hubungan yang erat dengan somasi. Debitur dinyatakan wanprestasi apabila debitur telah diberikan somasi oleh kreditur atau pejabat yang berwenang dalam tujuan ini. Jika somasi diabaikan, kreditur memiliki hak untuk mengajukan masalah tersebut ke pengadilan, dan pengadilan yang akan memutuskan apakah debitur wanprestasi atau tidak. Somasi merupakan peringatan kreditur kepada debitur, tujuannya adalah untuk mencapai prestasi sesuai isi perjanjian yang dicapai antara kedua pihak.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memuat ketentuan yang dapat digunakan dalam menentukan waktu saat terjadinya wanprestasi, terutama kontrak yang dalam prestasinya memberikan sesuatu. Rumusannya terdapat di dalam Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Dalam hal perikatan untuk memberikan suatu benda tertentu, kebendaan itu sejak perikatan dicapai yang merupakan tanggungan kreditur, jika debitur lalai maka sejak kelalaiannya tersebut kebendaan menjadi tanggungannya”.

3. Risiko

Risiko adalah kewajiban menanggung kerugian yang disebabkan oleh peristiwa diluar salah satu pihak, yang menimpa benda yang diatur dalam kontrak. Jadi risiko adalah “keadaan

memaksa: Titik pangkalnya jika dalam wanprestasi yaitu ganti kerugian. Mengenai risiko sebenarnya dapat dilihat di dalam Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa dalam hal suatu kontrak penyediaan barang tertentu, maka barang tertentu pada saat kontrak dilahirkan adalah atas tanggungan debitur. Oleh karena itu, dalam kontrak penyerahan barang tertentu, apabila barang tersebut musnah karena kejadian diluar kesalahan salah satu pihak sebelum penyerahan, maka kerugian harus ditanggung oleh debitur, yaitu pihak penerima barang.

Pada Pasal 1237 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya dapat digunakan untuk “kontrak sepihak”, seperti kontrak hibah dan kontrak pinjam pakai. Sementara itu, untuk “kontrak timbal balik” dasar hukumnya dapat ditemukan dalam klausul khusus, misalnya Pasal 1545 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang risiko kontrak tukar menukar. Dalam Pasal tersebut menjelaskan bahwa jika dalam kontrak pertukaran tentang suatu barang yang sudah ditentukan, sebelum dilakukan penyerahan atas kedua pihak, ketika barang tersebut musnah diluar dari kesalahan pemilik barang, maka kontrak pertukaran tersebut secara otomatis tidak berlaku lagi dan pihak yang menyerahkan barangnya berhak untuk meminta pengembalian barang itu. Dalam hal ini resiko ditanggung oleh pemilik barang, dan

hapusnya barang sebelum penyerahan akan mengakibatkan pembatalan kontrak.

4. Keadaan Memaksa (*Overmacht/Forcemajeur*)

Keadaan memaksa (*Overmacht/Forcemajeur*) adalah keadaan yang terjadi ketika setelah kesepakatan tercapai yang menghalangi debitur memenuhi prestasinya. Dalam hal ini debitur tidak harus menanggung resiko atau tidak dapat menduga apapun yang terjadi saat kesepakatan tercapai. *Force majeure* karena suatu peristiwa hal yang tidak terduga mungkin disebabkan oleh sesuatu diluar kekuasaan debitur yang mana dapat menggunakan situasi tersebut sebagai alasan pembebasan dari kewajiban membayar ganti rugi.²¹

Istilah "*Force majeure*" tidak ditemukan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahkan tidak dijelaskan apa yang disebut dengan keadaan memaksa atau hal terduga tersebut. Namun istilah tersebut diambil dari ketentuan yang terdapat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang ganti rugi, resiko dalam kontrak sepihak diatur dalam kontrak khusus, tentunya kontrak-kontrak ini bersumber dari kesimpulan teori hukum *force majeure*, doktrin dan yurisprudensi. Terdapat beberapa Pasal yang dapat dijadikan pedoman dalam *force majeure* antara lain pada Pasal 1224,

²¹ H. Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2018), hlm. 115.

1245, 1545, 1553, 1444, 1445 dan 1460 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Overmacht menyebabkan berlakunya kontrak menjadi terhenti. Overmacht tidak akan menghilangkan kontrak, tetapi akan membatalkan kontrak. Hal ini sangat penting dengan adanya overmacht yang sifatnya sementara. Dalam hubungan timbal balik, jika salah satu pihak terhalang berprestasi karena overmacht, maka lawan juga harus dibebaskan untuk berprestasi. Dalam hal ini keadaan memaksa dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

a. Keadaan memaksa absolut

Keadaan memaksa absolut adalah keadaan dimana debitur tidak mampu sepenuhnya melaksanakan kewajibannya kepada debitur karena adanya gempa bumi, banjir bandang dan lahar.

b. Keadaan memaksa relatif

Keadaan memaksa relatif adalah kondisi yang menyebabkan kreditor tetap dapat melaksanakan kewajibannya, tetapi untuk mencapai prestasi tersebut harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar, atau menggunakan kekuatan spiritual atau kemungkinan yang berada diluar kemampuan manusia, atau mungkin menderita kerugian yang sangat besar.

Beberapa pendapat para ahli yang membahas atau menanggapi terkait *force majeure* Pandemi Covid-19:

a. Menurut Joni Emirzon

Berdasarkan dengan teori-teori yang berkembang mengenai *force majeure*, *force majeure* dapat bersifat absolut dan relatif, dan dari sudut waktu yang sifatnya tetap dan temporer. Terkait Pandemi Covid-19 dapat dikatakan dalam jenis *force majeure* temporer, karena tidak seterusnya berjangkit dan Pandemi Covid-19 ada masa berakhirnya. Terkait dengan masalah perjanjian, jika di dalam suatu perjanjian telah disebutkan kalusula bahwa epidemi merupakan salah satu *force majeure*, maka bisa jadi Pandemi Covid-19 ini menjadi *force majeure* yang absolut dalam suatu perjanjian tersebut. Namun, apabila di dalam perjanjian tidak disebutkan secara tegas dan jelas, maka bisa saja Pandemi Covid-19 menjadi *force majeure* relatif.

Terkait Pandemi Covid-19 ini dapat dijadikan sebagai *force majeure* yang sifatnya temporer, sehingga perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan begitu saja. Perjanjian itu sifatnya ditangguhkan sementara dan dapat dilanjutkan kembali setelah keadaan memaksa tersebut berakhir. Namun untuk perjanjian yang sedang berjalan, dari pada terdapat halangan atau hambatan dalam pelaksanaannya, lebih baik kontrak tersebut ditunda

sementara waktu, kemudian dilakukan renegotiasi dan mencari penyelesaian lebih lanjutnya.²²

b. Menurut Edy Lisdiyono

Terkait dampak ekonomi yang disebabkan oleh Pandemi Covid-19 merupakan *force majeure* yang sifatnya relatif atau sementara. Sehingga solusi yang dapat dipilih yaitu dengan melakukan renegotiasi perjanjian, yang berarti prestasi menjadi ditunda sementara dan berlaku kembali apabila keadaan memaksa tersebut sudah berakhir. Saat situasi seperti saat ini sangat dibutuhkan itikad baik dari semua pihak untuk melakukan upaya yang bersifat *win-win solution*. Kerugian dalam kondisi penurunan ekonomi di masa Pandemi saat ini dapat ditanggung secara bersama-sama antara kedua belah pihak yang terkait. Oleh karena itulah sebabnya renegotiasi berdasarkan dengan prinsip itikad baik menjadi alternatif yang dapat dilakukan saat ini. Apabila dalam perjanjian kedua belah pihak tidak mencantumkan klausula mengenai *force majeure*, maka para pihak dapat merujuk

²² Asosiasi Pengajar Hukum Keperdataan, dalam webinar yang berjudul *Perkembangan, Problematika dan Implikasi Force Majeure Akibat Covid-19 Bagi Dunia Bisnis*, diakses secara online melalui <https://youtu.be/b0SpZw7XK4g> dipublikasikan pada 25 April 2020.

pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai hukum yang melengkapi.²³

c. Menurut Otto Hasibuan

Terkait pernyataan *force majeure* atau tidaknya suatu keadaan, bukanlah wewenang pemerintah untuk menyatakan *force majeure* tersebut, melainkan natural dari hakim yang menangani perkara, menyatakan bahwa keadaan ini merupakan keadaan memaksa. Sementara itu yang dapat dilakukan oleh pemerintah adalah menyatakan keadaan pandemi covid-19 ini sebagai bencana nasional. Keadaan *force majeure* tidak dapat diterapkan secara umum kepada semua pihak, melainkan case by case. Jika diterapkan, maka terlebih dahulu perlu melihat keadaan kasusnya. Adapun *force majeure* tidak menyebabkan debitur dapat, berlepasan untuk tidak membayar utang-utangnya, akan tetapi dia bisa mengajukan penundaan kewajiban pembayaran utang.²⁴

d. Menurut Nindyo Pramono

Situasi pandemi covid-19 dapat dikategorikan sebagai *force majeure* yang bersifat relatif atau nisbi, sehingga para pihak

²³ Arie Exchell Prayogo Dewangker, *Penggunaan Kalusula Force Majeure Dalam Konsisi Pandemik*, Jurnal Vol.8 No.3 Edisi Agustus 2020, E.ISSN.2614-6061/P.ISSN.2527-4295, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Surabaya, hlm. 311.

²⁴ Nusantara TV, Wawancara Prof. Dr. Otto Hasibuan *Tentang Force Majeure Terkait Wabah Covid-19*, diakses secara online melalui <https://youtu.be/OyQly7XkRY0> dipublikasikan pada tanggal 22 April 2020.

dalam perjanjian hendaknya mempertimbangkan betul-betul adanya restrukturisasi utang. Setelah pandemi covid-19 berakhir debitur tetap harus membayar utang-utangnya karena pandemi covid-19 tidak dapat dijadikan alasan bagi debitur untuk tidak membayar utang, melainkan membuka peluang bagi debitur untuk mengajukan restrukturisasi. Restrukturisasi utang dalam penundaan kewajiban pembayaran utang filosofinya adalah memberikan kesempatan kepada debitur untuk dapat memperbaiki dan menata usahanya kembali tanpa harus mengalami pailit, karena pada prinsipnya kepailitan merupakan ultimum remedium. Sebelum diajukan pailit, debitur dapat meminta agar utangnya direstrukturisasi melalui penundaan kewajiban pembayaran utang.²⁵

1.5.5 Tinjauan Mengenai Pembatalan Kontrak

1.5.5.1 Batal Karena Tidak Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian

Batalnya suatu kontrak terkait dengan persoalan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang terdiri 4 (empat) syarat yaitu, syarat pertama kesepakatan antara kedua belah pihak,

²⁵ Blc Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, dalam webinar *Gagal Bayar Akibat Pandemi Covid-19 Dari Perspektif Hukum Kepailitan*, diakses secara online melalui https://youtu.be?Y_KWQ4VH-U dipublikasikan pada 24 Juni 2020.

syarat kedua kemampuan atau kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum, syarat ketiga terdapat obyek tertentu, dan syarat keempat terdapat kausa yang halal.

Menurut Subekti keempat syarat syarat tersebut terbagi menjadi 2 (dua) kategori, yaitu subyektif dan obyektif. Syarat yang pertama dan yang kedua adalah syarat subyektif, tidak memenuhi salah satu atau kedua unsur tersebut yang mengakibatkan pembatalan perjanjian atau salah satu pihak dapat meminta pembatalan. Perjanjian yang tidak mensyaratkan pembatalan dianggap masih berlaku, sehingga ditegaskan bahwa pembatalan tersebut atas inisiatif para pihak.

Sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat adalah syarat obyektif untuk mencapai kesepakatan, tetapi dengan konsekuensi tidak terpenuhinya salah satu atau keduanya menyebabkan perjanjian batal demi hukum atau perjanjian dianggap tidak ada dan para pihak beniat untuk membuat perjanjian untuk melahirkan perikatan hukum dianggap gagal, sehingga tidak ada dasar bagi para pihak untuk saling menggugat di depan hakim, ini disebut *null and void*.

1.5.5.2 Batal Karena Syarat Kesepakatan Telah Dibatalkan

Perikatan bersyarat adalah bentuk partisipasi yang dikenal dalam masyarakat. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

sendiri perikatan bersyarat didefinisikan sebagai perikatan yang tergantung pada syarat. Syarat tersebut merupakan peristiwa yang masih akan terjadi, dan belum tentu terjadi. Perikatan dengan syarat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu, perikatan dengan syarat yang tangguh dan perikatan dengan syarat batal. Perikatan syarat tangguh yaitu menanggguhkan lahirnya sebuah perikatan sampai situasi syarat yang dimaksud muncul. Sedangkan perikatan syarat batal merupakan perikatan yang telah lahir tetapi berakhir atau dibatalkan jika peristiwa yang dimaksud tersebut terjadi.

Pembatalan kontrak diatur dalam perjanjian (terminasi) dengan menyebutkan alasan pemutusan perjanjian, alasannya ditentukan dalam perjanjian sehingga salah satu atau kedua pihak dapat mengakhiri perjanjian. Oleh karena itu dalam hal ini tidak semua wanprestasi dapat menyebabkan salah satu pihak memutuskan perjanjian. Cara lain dalam pembatalan kontrak yaitu dengan melalui kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian sering kali menyertakan pengecualian seperti yang terdapat dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu untuk mengatur pemutusan perjanjian.

Penyimpangan dalam isi Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus dikesampingkan, ada beberapa alasan yang mendukung pendapat ini. Misalnya, pada Pasal 1338 ayat (1)

menetapkan bahwa setiap perjanjian yang dicapai secara hukum akan berlaku sebagai Undang-Undang bagi pembuat kontrak tersebut, sehingga semua pihak harus mematuhi pengesampingan pada Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini, selain itu proses melalui pengadilan akan membutuhkan biaya besar dan waktu yang lama, sehingga hal tersebut tidak efisien bagi pelaku bisnis.

Selain tidak melalui jalur pengadilan untuk penentuan pemutusan kontrak, biasanya ditentukan juga pemutusan perjanjian oleh para pihak tersebut. Biasanya diatur dalam perjanjian bahwa sebelum diputuskan suatu perjanjian tersebut harus diperingatkan oleh pihak-pihak yang belum mencapai prestasinya untuk memenuhi kewajibannya. Peringatan ini dapat dijalankan dua atau tiga kali. Jika peringatan tersebut masih belum diindahkan, maka salah satu pihak dapat segera memutuskan perjanjian tersebut.²⁶

Beberapa praktisi dan ahli hukum lainnya menyatakan bahwa wanprestasi tidak secara otomatis membatalkan perjanjian, tapi harus dimintakan pada hakim. Hal ini didukung karena jika debitur wanprestasi maka kreditur masih memiliki hak untuk mengajukan gugatan agar debitur dapat memenuhi perjanjian.

²⁶ Munir Fuady, *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 93.

Selain itu, menurut Pasal 1266 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hakim memiliki wewenang untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk melakukan perjanjian dalam jangka waktu paling lama satu bulan, guna memenuhi perjanjian meskipun debitur telah wanprestasi.

Pendapat yang menyebutkan bahwa pembatalan harus diajukan ke pengadilan, itu akan menjadi masalah apabila hal tersebut dimanfaatkan debitur untuk menunda pembayaran kredit atau memenuhi kewajibannya, karena proses melalui pengadilan membutuhkan biaya mahal dan waktu yang lama. Untuk alasan tersebut perlu dipertimbangkan setiap kasus dan pihak yang membuat perjanjian dalam hal memutuskan apakah wanprestasi merupakan syarat batal yang harus meminta pembatalannya oleh hakim.

1.5.5.3 Batal Karena Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi yang buruk. Seseorang yang berjanji tetapi tidak memenuhi janjinya, ia mengabaikan dan melanggar perjanjiannya. Jika ia berbuat sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan, maka ia dikatakan sebagai seseorang yang wanprestasi. Wanprestasi memiliki 4 (empat) macam, antara lain:

- a. Tidak melakukan apa yang dijanjikan akan dilakukan

- b. Memenuhi janji tetapi tidak sesuai yang diperjanjikan
- c. Memenuhi janji tetapi sudah terlambat
- d. Melakukan sesuatu sesuai perjanjian yang tidak boleh dilakukan

Pembatalan perjanjian karena wanprestasi sudah sering terjadi dan dianggap hal yang wajar. Pembatalan perjanjian karena kelalaian atau wanprestasi oleh salah satu pihak, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pengaturan dalam Pasal 1266, yaitu Pasal yang tertuang dalam bagian kelima Bab I, Buku III yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Undang-Undang menganggap kelalaian debitur sebagai syarat batalnya dalam perjanjian

Meski demikian, perjanjian tersebut tidak secara otomatis batal demi hukum, tetapi pembatalan harus diajukan kepada hakim, hal ini harus tetap dilakukan meskipun klausula atau syarat batalnya perjanjian tersebut dicantumkan dalam isi perjanjian. Pada Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menjadi dasar hakim dalam menentukan apakah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu kontrak.

Pemutusan kontrak sepihak karena wanprestasi tanpa adanya putusan hakim bukan sebuah masalah apabila para pihak telah menerima keputusan tersebut. Namun jika salah satu pihak

menolak dituduh wanprestasi, maka para pihak harus memberikan keputusan kepada hakim untuk menilai ada atau tidaknya wanprestasi diantara kedua pihak. Jika hakim menyatakan bahwa pelanggaran kontrak terbukti secara sah, maka ingkar janji tersebut dihitung sejak salah satu pihak mengakhiri perjanjian itu.

1.5.5.4 Pembatalan Kontrak Secara Sepihak

Pembatalan sepihak dalam sebuah perjanjian diartikan sebbabagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk mencapai prestasi yang telah disepakati kedua pihak dalam perjanjian. Pada saat pihak yang lain masih ingin mencapai prestasi yang telah dijanjikan ingin untuk tetap menerima kontra prestasi dari pihak yang lain.

Perjanjian yang sah atau memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, maka Undang-Undang tersebut berlaku sebagai bagi pembuatnya. Sebagaimana ynag dijelaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa “Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan yang cukup dan dinyatakan oleh Undang-Undang”.

Dilihat dari Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terlihat jelas bahwa jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pembatalan tersebut harus diajukan ke pengadilan, sehingga tidak ada pihak yang dapat

membatalkannya dimasa mendatang perjanjian sepihak tersebut dengan alasan pihak lain tidak wanprestasi. Menurut Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat 3 (tiga) hal yang harus diperhatikan sebagai syarat pembatalan, diantaranya yaitu:

- a. Perjanjian yang sifatnya timbal balik
- b. Harus terdapat wanprestasi
- c. Harus dengan adanya putusan hakim

Terdapat beberapa teori hukum yang berkaitan dengan pembatalan perjanjian sepihak, yaitu repudiasi terhadap suatu perjanjian. Repudiasi merupakan pernyataan tentang ketidakmampuan dalam melaksanakan kesepakatan yang sebelumnya itu telah disetujui, pernyataan disampaikan sebelum waktu pelaksanaan perjanjian tiba. Dalam pengertian tersebut repudiasi anticeptory yang berbeda dengan pembatalan yang dinyatakan memasuki dalam masa pelaksanaan perjanjian. Konsekuensi hukum dalam pembatalan kontrak dapat menunda atau juga dapat melepaskan para pihak dari kewajiban untuk melaksanakan prestasi.

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 Jenis Penelitian

Metode penelitian merupakan metode yang digunakan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala dengan jalan menganalisa dan

mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta dan mengusahakan dalam suatu pemecahan atas masalah-masalah yang timbul oleh kebenaran fakta tersebut.

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan proposal ini dengan menggunakan pendekatan Normatif (yuridis normatif). Pendekatan normatif adalah metode penelitian hukum yang didasarkan pada bahan pustaka, asas-asas hukum dan perbandingan hukum yang ada dalam masyarakat. Penelitian ini dilakukan secara khusus berkaitan dengan hukum perdata yang saat ini berlaku di Indonesia dan mengenai regulasi yang berkaitan dengan pembatalan kontrak dalam situasi Pandemi Covid-19.

1.6.2 Sumber Data

Dalam sebuah penelitian diperlukan jenis sumber data. Sebab dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan normatif yaitu bersumber pada data sekunder. Sumber data yang digunakan dalam penulisan proposal ini terdiri dari:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum menikat yang berdasar atas Peraturan Perundang-Undangan dan data pokok yang digunakan objek kajian dalam penelitian ini bahan-bahan yang menyangkut dalam

pembatalan kontrak sewa menyewa gedung pernikahan akibat pandemi covid-19, yang meliputi:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional
3. Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019
4. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019
5. Peraturan Gubernur Jawa Barat Nomor 36 Tahun 2020 Tentang pedoman Pembatasan Sosisal Berskala Besar Dalam Penaggulangan Coronavirus Disease 2019 (Covid-19) Di Wilayah Provinsi Jawa Barat.
6. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 237/Pdt.G/2003/PN.Jkt.Pst.
7. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3087K/Pdt/2001
8. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1787K/Pdt/2005

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang tidak memiliki kekuatan karena hanya berperan sebagai penjelas dalam hukum primer, dan merupakan bahan buku yang berisi mengenai prinsip dalam ilmu hukum para sarjana yang memiliki kualifikasi tinggi. Oleh karena itu dalam penelitian ini yang menjadi dasar bahan hukum sekunder terdiri dari:

1. Penjelasan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang digunakan sebagai bahan hukum utama yaitu hukum primer
 2. Buku literatur yang menjelaskan tentang perjanjian
 3. Hasil penelitian
 4. Pendapat para ahli yang kompeten
- c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder atau sebagai petunjuk dan penjelas dalam bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier dapat dicontohkan seperti, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum.

1.6.3 Metode Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data

Studi Kepustakaan

Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan adalah dengan menggunakan Studi Kepustakaan. Studi kepustakaan dalam hal

ini merupakan studi tentang sumber-sumber yang digunakan dalam penelitian sejenis dokumen yang digunakan untuk mencari data-data.²⁷ Data yang didapat berupa tulisan, kemudian dijadikan sebagai landasan teori dan acuan berhubungan dengan objek yang akan diteliti, yaitu berhubungan dengan keabsahan hukum pembatalan kontrak dalam situasi pandemi covid-19 di Indonesia.

1.6.4 Analisis Data

Tahap selanjutnya setelah pengumpulan data selesai yaitu metode analisis data, yang merupakan tahapan dalam suatu penelitian. Analisis data yang diperoleh akan diolah kembali untuk menentukan jawaban dari kasus atau permasalahan yang ada, kemudian ditentukan jenis analisisnya agar data yang terkumpul dapat dipertanggungjawabkan.²⁸

Dengan menggunakan metode pendekatan normatif, yakni interpretasi dan tafsir hukum yang kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kuantitatif agar dapat menarik kesimpulan dengan metode deduktif yang memecahkan suatu kesimpulan yang bersifat umum dalam permasalahan dan tujuan penelitian.

²⁷ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rihena Cipta, 1998), hlm. 19.

²⁸ Anwar Sutoyo, *Pemahaman Individu, Observasi, Checklist, Interview, Kuisisioner dan Sosiometri*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), hlm. 168.

1.6.5 Waktu Penelitian

Waktu dalam melakukan penelitian ini adalah 8 (delapan) bulan, dimulai dari bulan September 2020 sampai dengan bulan Mei 2021. Dalam penelitian dilaksanakan mulai dari bulan September 2020 minggu pertama, yang meliputi tahap persiapan penelitian yakni pengajuan judul (pra proposal), acc judul, bimbingan penelitian dan penulisan penelitian.

1.7 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah proposal skripsi ini, maka kerangka penulisan dibagi menjadi beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab. Proposal skripsi dengan judul **“Pembatalan Kontrak Sewa Menyewa Gedung Pernikahan Akibat Pandemi Covid-19”**. dalam pembahasannya dibagi menjadi IV (empat) bab, sebagaimana diuraikan secara menyeluruh tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini.

Bab Pertama sebagai bab pendahuluan, yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian. Pendahuluan ini sebagai dasar untuk melangkah ke bab selanjutnya. Pendahuluan ini ditulis dengan maksud sebagai pengantar untuk memudahkan pembaca lebih mudah memahami garis besar permasalahan dalam skripsi ini, yaitu Pembatalan kontrak sewa menyewa gedung pernikahan akibat pandemi covid-19.

Bab Kedua membahas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa gedung pernikahan.

Bab Ketiga membahas mengenai upaya hukum bagi pihak penyewa yang ingin membatalkan kontrak sewa menyewa gedung akibat pandemi covid-19. Bab ini terbagi menjadi dua sub bab, sub bab yang pertama membahas mengenai unsur-unsur *force majeure*, dan sub bab kedua membahas mengenai upaya hukum bagi pihak penyewa yang ingin membatalkan kontrak sewa menyewa gedung akibat pandemi covid-19.

Bab Keempat dalam bab ini merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran untuk permasalahan dalam skripsi ini.