

Acc. untuk rujukan
R
14
9/21

**TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
PENYEWA PAVILIUN DALAM KEADAAN FORCE MAJEURE
MENURUT KUHPERDATA**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh:

SYLVIANA RAHMA
1706200223



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20239 Telp. (061) 6624-567 Medan 20239 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

Unggul | Cerdas | Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 23 September 2021 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : SYLVIANA RAHMA
NPM : 1706200223
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWAWA PAVILIUN DALAM KEADAAN FORCE MAJEURE MENURUT KUHPERDATA

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001

Sekretaris

Dr. FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
2. HARISMAN, S.H., M.H
3. IRFAN, S.H., M.Hum

1.

2.

3.



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : SYLVIANA RAHMA
NPM : 1706200223
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA PAVILIUN DALAM KEADAAN FORCE MAEJEURE MENURUT KUHPERDATA

PENDAFTARAN : 18 September 2021

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001

PEMBIMBING

IRFAN, S.H., M.H
NIDN. 0116036701



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20239 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : SYLVIANA RAHMA
NPM : 1706200223
PRODI/BAGIAN : HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PENYEWA PAVILIUN DALAM
KEADAAN FORCE MAJEURE MENURUT
KUHPERDATA

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 16 September 2021

DOSEN PEMBIMBING

IRFAN, S.H., M.H
NIDN. 0116036701

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Nama : Sylviana Rahma
NPM : 1706200223
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : **TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP PENYEWA PAVILIUN DALAM KEADAAN
FORCE MAJEURE MENURUT KUHPERDATA**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 14 September 2021

Saya yang menyatakan,



SYLVIANA RAHMA
NPM. 1706200223

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA PAVILIUN DALAM KEADAAN FORCE MAJEURE MENURUT KUHPERDATA

Sylviana Rahma

Sewa-menyewa adalah tujuan utama bagi mereka yang ingin memulai usahanya tetapi tidak memiliki tempat usaha untuk berjualan, di era globalisasi seperti saat ini paviliun menjadi sasaran bagi mereka yang ingin membuka usaha. Bagi mereka yang tidak memiliki tempat untuk memulai usaha sewa-menyewalah tujuan utama untuk memulai suatu usaha. Sebelum melakukan sewa-menyewa terlebih dahulu harus melakukan perjanjian dengan pemilik paviliun dimana perjanjian tersebut dinamakan perjanjian sewa-menyewa. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu bagaimana hak dan kewajiban penyewa dan pemilik didalam suatu perjanjian sewa-menyewa, bagaimana ketentuan *force majeure* menurut perjanjian sewa-menyewa, dan bagaimana perlindungan hukum terhadap penyewa paviliun dalam keadaan *force majeure*.

Penelitian yang dilakukan adalah normative dengan menggunakan pendekatan penelitian Hukum Yuridis Normatif yang menggunakan bahan Hukum utama dengan cara menelaah pengertian, perbandingan, dan menganalisis yang berkaitan dengan sewa-menyewa dan *force majeure*.

Dalam Perjanjian sewa-menyewa paviliun kedua belah pihak yaitu pihak penyewa dan pemilik keduanya sama-sama memiliki hak dan kewajiban yang harus dijalankan untuk meminimalisir terjadinya perselisihan. Apabila didalam perjanjian sewa-menyewa paviliun terjadi keadaan *force majeure* pihak penyewa tidak bertanggungjawab atas kerusakan atau kemusnahan yang mungkin terjadi pada bangunan tersebut yang disebabkan oleh gempa bumi, keretakan pada dinding atau kerusakan pada konstruksi bangunan tersebut dan hal lain diluar dari kesalahan penyewa atau yang disebabkan karena bencana alam pada umumnya. Jika perjanjian sewa menyewa ini tidak akan berhenti sebelum jangka waktunya dan juga tidak akan berhenti karena salah satu pihak meninggal dunia dan tidak boleh dipindahtangkannya secara bagaimanapun atas bangunan tersebut kepada pihak lain sebelum jangka waktu persewaan tersebut berakhir. Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka ahli waris atau penggantinya menurut hukum dari yang meninggal dunia hendak atau diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan atau melanjutkan sewa-menyewa ini sampai jangka waktu persewaan berakhir.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Sewa-Menyewa, Force Majeure.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA PAVILIUN DALAM KEADAAN FORCE MAJEURE MENURUT KUHPERDATA”**.

Dengan selesainya skripsi penulis ini, perkenankanlah saya mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada orang tua penulis yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang, yaitu Ayahanda Hendra Susianto dan Ibunda Deasy Deliana Hasibuan, serta ucapan terimakasih kepada adik yang sangat penulis sayangi yaitu Muhammad Fatwa Rizky yang telah memberikan dukungan serta semangat kepada penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan cepat.

Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Agussani., M. AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan Pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Ibu Assoc. Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H.

Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Faisal Riza, S.H., M.H. selaku kepala bagian Hukum

Perdata dan Bapak Irfan, S.H., M.Hum. selaku pembimbing penulis yang telah membimbing penulis dengan penuh perhatian serta memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terimakasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Terimakasih penulis ucapkan yang sebesar-besarnya kepada sosok yang sangat berarti didalam hidup penulis yang rela direpotkan dan yang selalu memberikan semangat tanpa henti-hentinya yaitu Muhmmad Ali Akbar Panjaitan. Terimakasih juga untuk Sofia Christy Br Ginting, Miranda Tasya, Sesylia Natalia, Yulia Martha Prayudati, Ziana Sintya Ginting, Abwabar Resky Matondang, M. Aditia Ega Dinata, Tri Apriza, Afif Naufal Majid, Syavira Chindika Maharani, Iqbal Husain dan sahabat-sahabat penulis lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu Namanya yang telah memberikan semangat, masukan, doa, serta nasehat kepada penulis. Terimakasih kepada teman-teman seperjuangan kelas B-2 Siang dan kelas B-1 Perdata yang tidak dapat disebutkan seluruh namanya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan. Untuk itu saran dan kritikan yang bersifat membangun diharapkan untuk melengkapi kekurangan yang ada pada skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan bagi pembaca umumnya.

Assalamu'alaikum Warahmatullagi Wabarakatuh

Medan, September 2021

Penulis

Sylviana Rahma
NPM. 1706200223

DAFTAR ISI

PENDAFTARAN UJIAN	
BERITA ACARA UJIAN	
PERSETUJUAN PEMBIMBING	
PERNYATAAN KEASLIAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Faedah Penelitian	8
B. Tujuan Penelitian	8
C. Defenisi Operasional	9
D. Keaslian Penelitian	10
E. Metode Penelitian	12
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	12
2. Sifat Penelitian	13
3. Sumber Data	13
4. Alat Pengumpulan Data	14

5. Analisis Data	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....	16
B. Tinjauan Hukum Tentang Sewa-Menyewa	17
C. Tinjauan Hukum Tentang Force Majeure Menurut KUHPerdara ..	31
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
A. Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa dalam Perjanjian Sewa- Menyewa Paviliun	35
B. Ketentuan <i>Force Majeure</i> Menurut Perjanjian Sewa-Menyewa	53
C. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Paviliun dalam Keadaan Force Majeure	59
BAB IV PENUTUP	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk ciptaan tuhan yang paling sempurna. Namun kesempurnaan itu tidak bisa menutupi manusia untuk hidup sendiri. Manusia juga memerlukan orang lain untuk proses kehidupannya. Dalam kehidupannya manusia membutuhkan orang lain untuk memenuhi kebutuhan baik dalam kebutuhan jasmanis maupun kebutuhan rohani serta kebutuhan lain untuk kelangsungan hidupnya. Manusia atau individu memiliki kemampuan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, namun kemampuan yang ada dalam setiap manusia sangat terbatas, sehingga harus meminta bantuan kepada manusia lain yang juga berada di sekitar lingkungannya. Untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari tersebut manusia mengadakan interaksi sosial kepada manusia lain yang bertujuan untuk terjalinnya suatu hubungan sosial. Interaksi terjadi apabila individu atau kelompok saling bertemu kemudian melakukan komunikasi dan kontak kepada individu atau kelompok. Bentuk interaksi tersebut juga meliputi akulturasi, asimilasi, akomodasi, dan bahkan menimbulkan konflik antar individu maupun kelompok.¹

Dalam kehidupan manusia suatu hubungan sosial antara manusia yang satu dengan manusia yang lain adalah hal yang tidak dapat dihindari oleh sebab itu sifat

¹Rendra Havid Pranata, 2017. *Interaksi Sosial*. Jurnal. Pendidikan Sejarah FKIP Universitas Muhammadiyah Metro.

sama lain. Salah satu bentuk hubungan itu adalah dengan adanya perjanjian-perjanjian yang mereka buat. Perjanjian-perjanjian yang diperlukan manusia sehari-hari ini merupakan satu bidang yang dapat kita temui dalam Hukum Perdata Indonesia. Hukum perjanjian adalah suatu perbuatan yaitu perbuatan hukum, perbuatan yang mempunyai akibat hukum.²

Dewasa ini kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relative sangat tinggi. Kebutuhan akan tempat usaha merupakan salah satu yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagang. Kegiatan usaha dagang masyarakat biasanya membutuhkan tempat seperti paviliun untuk menjual barang dagangannya, namun tidak semua masyarakat memiliki paviliun itu sendiri. Untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa paviliun yang memiliki tempat strategis untuk sebagai tempat usahanya. Kebutuhan akan paviliun tersebut menjadi salah satu lahan bagi masyarakat yang memiliki tanah atau rumah ditempat yang strategis untuk membangun paviliun yang khusus disewakan kepada pelaku usaha dagang. Dengan adanya keadaan tersebut menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa paviliun tersebut. Sewa menyewa menjadi penting, sebab tidak semua orang mampu membeli secara lunas maupun membeli sebuah paviliun dengan cara kredit. Sebagian masyarakat hanya bisa menghuni dengan cara menyewa.

Dalam KUHPerdata membuat suatu perjanjian terdapat suatu asas yang sering disebut asas kebebasan berkontrak. Asas ini memberikan kebebasan kepada setiap

²Perjanjian, diakses dari <http://www.legalakses.com/perjanjian/>, pada 5 Juli 2018 pukul 18:00.

orang untuk menentukan konsep dari perjanjian tersebut seperti dibuat tertulis atau lisan. Setiap orang dapat sengan bebas melakukan atau tidak melakukan perjanjian, dengan siapapun, dengan objek dan syarat perjanjian.³

Perjanjian sewa – menyewa diatur didalam bab VII Buku III KUHPerdato yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdato. Defenisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdato menyebutkan bahwa : Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.

Sewa-menyewa dalam Bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam Bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti memakai sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, dimana undang-undang membedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdato.⁴ Bunyi Pasal 1570 KUHPerdato ialah: Jika

³Agus Yudha Hernoko, 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komerisal*. Jakarta: Kencana, halaman 110.

⁴H. Zaeni Asyhadie, 2018. *Hukum Keperdataan* (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata, Hukum Islam dan Hukum Adat). Depok: PT. Rajawali Pers, halaman 108.

sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu.

Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerdara: Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Perjanjian sewa-menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁵ Dengan diadakannya suatu perjanjian maka para pihak yang melakukan perjanjian menerima segala akibat hukum yang timbul yakni adanya ikatan yang sangat erat antar pihak. Ikatan yang dimaksud adalah timbulnya hak dan kewajiban baik secara sepihak maupun secara timbal balik. Yang dimaksud dengan hak adalah wewenang yang diberikan hokum subjektif kepada subyek hukum. Kewenangan untuk berbuat sesuatu itulah yang disebut hak. Dengan kata lain hak adalah tuntutan sah, agar orang lain bersikap-tindak dengan cara-cara tertentu.

Sewa-menyewa Islam dikenal dengan *Ijarah*, yakni (menjual manfaat). *Ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan manusia seperti sewa menyewa, kontrak dan lain-lain. *Ijarah* adalah

⁵Wawan Muhwan Hariri, 2014. *Hukum Perikatan*. Bandung: Cv. Pustaka Setia, halaman 88.

suatu bentuk akad atas kemanfaatan yang telah dimaklumi, disengaja, menerima penyerahan, dan diperolehkannya dengan penggantian yang jelas. Jadi maksud dari sewa-menyewa atau ijarah dalam Islam ialah pengambilan manfaat suatu benda atau akad atas manfaat dengan imbalan.

Sewa-menyewa sangat dianjurkan dalam Islam oleh sebab itu mengandung unsur tolong-menolong dalam kebaikan antar sesama manusia. Sewa-menyewa disahkan syariat yang bersumber pada Al-Qur'an yakni :

Artinya : “Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuan dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka, dan jika mereka (isteri-isteri Oyang sudah ditalaq) itu sedang hamil, maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah diantara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.” (QS. Surah Ath-Thalaq (65): 6).

Hak dan Kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak merupakan suatu hubungan hokum yang terjalin antar pihak. Dimana diharuskan adanya pemenuhan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Hal ini mengartikan bahwa salah satu pihak berhak menuntut atas pemenuhan prestasi tersebut, dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan prestasi yang dilakukan oleh pihak sebelumnya. Pasal 1234 *Burgelijk Wetboek*

ditegaskan bahwa: Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu.

Dengan demikian, bersumber dari tiga cara pelaksanaan kewajiban (prestasi) tersebut, dengan sendirinya dapat diketahui bahwa bentuk prestasi itu dapat berupa: barang, jasa (berupa tenaga atau keahlian), dan tidak berbuat sesuatu.⁶ Oleh karena itu, kewajiban yang harus dipenuhi/ditunaikan oleh debitur kepada kreditur yang terdapat didalam setiap perikatan. Dimana kewajiban itu biasa juga disebut dengan obyek perikatan yang merupakan hak kreditur untuk menuntutnya kepada debitur, dan kewajiban bagi debitur untuk memenuhi tuntutan itu.⁷

Tidak dipenuhinya kewajiban (*wanprestatie*) dalam suatu perikatan dapat disebabkan dua hal, yaitu:

- a. Disebabkan karena kesalahan debitur, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya;
- b. Disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*) atau diluar kemampuan debitur (*overmacht*).⁸

Tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur sebab *force majeure* atau *overmacht* adalah keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan/menunaikan prestasi disebabkan suatu peristiwa atau keadaan yang terjadi di luar dugaan dan diluar kemampuan debitur sehingga debitur tidak dapat berbuat apa-apa terhadap

⁶Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016. *Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai Pasal 1456 BW*. Jakarta: Rajawali Grafindo, halaman 4.

⁷Marilang, 2018. *Hukum Perikatan: Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. Makassar: Alauddin University Press, halaman 109.

⁸*Ibid.*, halaman 120.

kejadian tersebut. Dalam hal ini debitur tidak memenuhi prestasi bukan sebab kealpaan atau kelalaian ataupun kesengajaan, melainkan sebab terjadinya *force majeure* sehingga debitur tidak dapat dijatuhi hukuman.

Keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 BW dan Pasal 1245 BW, kedua pasal ini ditempatkan dalam bagian yang mengatur tentang ganti rugi. *Force Majeure* dalam KUHPerdara hanya menjelaskan bahwa keadaan memaksa mengakibatkan debitur dibebaskan dari tuntutan ganti rugi. Tidak adanya pengertian khusus tentang *force majeure* yang diatur dalam perundang-undangan melahirkan banyak penafsiran dan pendapat-pendapat oleh pakar hukum mengenai pengertian *force majeure*, bahkan juga bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Hal ini seringkali menjadi pemicu perselisihan dalam suatu perjanjian yang mengalami *force majeure*.⁹

Berdasarkan uraian tersebut, maka penelitian ini diberi judul **“Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Paviliun Dalam Keadaan Force Majeure Menurut KUHPerdara”**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas dapat ditarik beberapa permasalahan yang akan menjadi batasan pembahasan dari penelitian ini nantinya, adapun permasalahannya yaitu:

⁹Nova Noviana, 2016. *“Force Majeure Dalam Perjanjian”*, Skripsi. Program Sarjana Fakultas Hukum dan Syariah Universitas UIN Alauddin Makassar.

- a. Bagaimana Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Paviliun?
- b. Bagaimana Ketentuan *Force Majeure* Menurut Perjanjian Sewa-Menyewa?
- c. Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Paviliun dalam Keadaan *Force Majeure*?

2. Faedah Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu:

- a. Secara Teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat melalui pemikiran-pemikiran secara teoritis, sekurang-kurangnya dapat dijadikan referensi ilmiah dan sumbangan pemikiran yang berguna dalam perkembangan ilmu hukum serta sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia Pendidikan khususnya di bidang Hukum Perdata mengenai sewa-penyewa dalam keadaan *force majeure*.
- b. Secara Praktis, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai masukan bagi pihak-pihak yang terhubung termasuk bagi kepentingan negara, bangsa, masyarakat dan para praktisi hukum.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penulisan dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Paviliun.

2. Untuk mengetahui bagaimana Ketentuan *Force Majeure* Menurut Perjanjian Sewa-Menyewa.
3. Untuk mengetahui bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Paviliun dalam Keadaan *Force Majeure*.

C. Defenisi Operasional

Defenisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang berhubungan antara defenisi-defenisi atau konsep khusus yang akan diteliti.¹⁰ Sesuai dengan judul penelitian yang diajukan oleh penulis yaitu **“Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Paviliun Dalam Keadaan Force Majeure Menurut KUHPerdara”** selanjutnya dapat penulis terangkan defenisi operasional penelitian sebagai berikut:

1. Tinjauan adalah melihat sedangkan Yuridis adalah menurut hukum sehingga apabila digabungkan maka Pengertian Tinjauan Yuridis adalah Melihat dari aspek Hukum.¹¹
2. Perlindungan Hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹²

¹⁰Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU), halaman 5.

¹¹Suharto dan Tata Iryanto. 2011. *“Kamus Bahasa Indonesia Terbaru”*. Surabaya: Penerbit Indah.

¹²Anon, *Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, <http://tesishukum.com/pengertian-perlindunganhukum-menurut-para-ahli/>, diakses tanggal 18 september 2018.

3. Penyewa adalah pihak yang membutuhkan atas suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*).¹³
4. Paviliun adalah ruangan atau bangunan samping yang terpisah dari rumah induk, biasanya merupakan bagian sayap rumah induk dengan pintu keluar tersendiri. Paviliun umumnya berupa ruangan tunggal yang dilengkapi kamar mandi dan wc.¹⁴
5. Keadaan *Force Majeure* adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur sebab terjadi suatu peristiwa yang tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi Ketika membuat perikatan.¹⁵
6. KUHPerdata adalah suatu terjemahan dari “*Burgelijk Wetboek*” ialah salah sebuah kitab undang-undang berasal dari zaman Pemerintah Belanda dahulu, kitab mana demi Peraturan Undang-Undang Dasar sementara harus kita warisi dengan segala cacat dan segala celanya yang diterbitkan 1993 Pasal yang merupakan seperangkat peraturan hukum perdata yang sekarang masih berlaku.¹⁶

D. Keaslian Penelitian

Persoalan Sewa Menyewa dalam Keadaan *Force Majeure* bukanlah merupakan hal baru. Oleh karenanya, penulis meyakini telah banyak peneliti-

¹³Abdulkadir Muhammad, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Aditya Citra Bakti, halaman 345.

¹⁴Arti Defenisi Pengertian Paviliun, <http://arti-definisi-pengertian.info/pengertian-paviliun/>. 2021.

¹⁵Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit*, halaman 243.

¹⁶Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

peneliti sebelumnya yang mengangkat tentang sewa menyewa dalam keadaan *force majeure* ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun bersumber dari bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui *searching* via internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasan yang penulis teliti terkait **“Tinjauan Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Paviliun dalam Keadaan Force Majeure Menurut KUHPerdato”**.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hampir mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Skripsi Baharuddin Muhammad Hasan Nim. 1202130013, Mahasiswa Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya, Tahun 2017 yang berjudul, “Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata” Perbedaan Penelitian penulis dengan skripsi ini terletak pada fokus penelitiannya dan objek yang akan diteliti, dalam skripsi ini fokus penelitiannya secara lisan ditinjau dari Hukum Perdata dan Objek yang diteliti yaitu Rumah Toko (ruko) sedangkan penelitian penulis fokus kepada *Force Majeure* menurut KUHPerdato dan Objek yang diteliti yaitu Paviliun.
2. Skripsi Felix Sofian NIM. 160200163, Mahasiswi Universitas Sumatera Utara, Tahun 2020 yang berjudul “Tinjauan Yuridis Atas Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan”

Perbedaan Penelitian penulis dengan skripsi ini terletak pada Objeknya pada skripsi ini objeknya Rumah yang perjanjiannya dibuat secara lisan sedangkan Objek yang diteliti dalam penelitian ini yaitu sebuah Paviliun dalam Keadaan *Force Majeure*.

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan Analisa dan kontruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹⁷ Agar mendapatkan hasil yang maksimal, maka metode yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini adalah normatif dengan menggunakan Pendekatan Penelitian Hukum Yuridis Normatif. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doctrinal, dimana hukum dikonsepskan sebagai apa yang tertuliskan peraturan perundang-undangan (law in books), dan penelitian terhadap sistematika hukum dapat dilakukan pada peraturan perundang-undangan tertentu atau hukum tertulis.¹⁸

¹⁷Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2019. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo, halaman 1.

¹⁸Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018.. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: CV. Pustaka Prima, halaman 19.

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam menyelesaikan penelitian ini adalah deskriptif yaitu penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum¹⁹ dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yang menggambarkan secara sistematis data mengenai masalah yang akan dibahas. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara sistematis sehingga dapat ditarik kesimpulan dari keseluruhan hasil penelitian.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam mengumpulkan data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:

- a) Data yang bersumber dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an (pada surah Al-Baqarah (2) : 233, surah At-Thalaq (65) : 6, dan Az-Zukfruf (43) : 32) dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari Hukum Islam tersebut lazim pula disebutkan sebagai data kewahyuan.²⁰ Bahwa dalam penelitian ini penulis mencantumkan rujukan berupa ayat Al-Qur'an sebagai dasar mengkaji, menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.
- b) Data sekunder yaitu data Pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi dan publikasi tentang hukum. Data sekunder terdiri dari:

¹⁹Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara., *Op.Cit.* halaman 20.

²⁰Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Pedoman Penulisan Tugas...*Op.Cit.*, halaman 20.

1. Bahan hukum primer, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.
2. Bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian. Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti tulisan, jurnal, dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan pokok permasalahan yang akan diangkat.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia.²¹ Internet dan lain sebagainya.

4. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, alat pengumpul data yang dipergunakan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu :

- a. *Offline* yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

²¹Amiruddin dan Zainal Asikin, 2019. *Pengantar Metode Penelitian Hukum, Cetakan Ketujuh*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 119.

- b. *Online* yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian yang dimaksud.

5. Analisis Data

Analisis Data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstraksikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan.²² Dalam penelitian ini, analisis data dilakukan secara kualitatif yakni pemilihan teori-teori, asas-asas, norma-norma, doktrin dan pasal-pasal di dalam undang-undang yang relevan dengan permasalahan, membuat sistematika dari data-data tersebut sehingga akan menghasilkan kualifikasi tertentu yang sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Data yang dianalisis secara kualitatif akan dikemukakan dalam bentuk uraian secara sistematis pula, selanjutnya semua data diseleksi, diolah kemudian dinyatakan secara deskriptif sehingga dapat memberikan solusi terhadap permasalahan yang dimaksud.

²²Suryana, 2010. Buku Ajar; *Metode Penelitian Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia, halaman 53.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum adalah segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.²³ Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjipto Rahardjo “Perlindungan Hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.”²⁴
- b. Menurut C.S.T. Kansil “Perlindungan Hukum adalah sebagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.”²⁵

Perlindungan Hukum merupakan suatu konsep yang universal dari negara hukum. Pada dasarnya, perlindungan hukum terdiri dari dua bentuk, yaitu

²³<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 18 desember 2016.

²⁴Satjipto Rahardjo, 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, halaman 54.

²⁵C.S.T. Kansil, 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, halaman 102.

perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif yakni: Perlindungan Hukum Preventif yang diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat luas artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak sebab dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Perlindungan hukum Represif bermanfaat untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul akibat adanya pelanggaran. Perlindungan ini merupakan perlindungan final yang berupa pemberian sanksi terhadap pelanggaran yang telah dilakukan.

B. Sewa – Menyewa

a. Konsep Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah perjanjian, dimana pihak yang menyewakan mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa oleh suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa tertentu (Pasal 1548 KUHPerduta). Berdasar pada rumusan pasal tersebut, dapat diidentifikasi empat unsur utama sewa-menyewa, yaitu subjek sewa-menyewa, perbuatan sewa-menyewa, objek sewa-menyewa, dan jangka waktu sewa-menyewa. Dalam Bahasa Inggris, perjanjian sewa-menyewa disebut *hire agreement*.

1) Subjek Sewa-Menyewa

Istilah sewa-menyewa menyatakan bahwa terdapat dua pihak yang saling membutuhkan sesuatu. Pihak pertama disebut “yang

menyewakan”, yaitu pihak yang membutuhkan uang sewa dan pihak kedua disebut “penyewa”, yaitu pihak yang membutuhkan suatu benda yang ingin dinikmati melalui proses tawar-menawar (*offer and acceptance*). Pihak pertama disebut pihak yang menyewakan dan pihak kedua disebut pihak penyewa. Sewa menyewa bisa diberi penjelasan sebagai perbuatan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang menyewakan barang tertentu untuk hanya mendapatkan sejumlah uang dan pihak penyewa untuk sekedar memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama jangka waktu yang telah ditetapkan. Akan tetapi, secara khusus sewa-menyewa dapat menjadi mata pencarian bagi pihak yang menyewakan benda. Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (*profit oriented*), sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.

2) Perbuatan Sewa-Menyewa

Perbuatan sewa-menyewa memiliki lima unsur, yaitu persetujuan, penyerahan benda sewaan, pembayaran uang sewa, jangka waktu, dan persyaratan sewa-menyewa, yaitu:

- a) Persetujuan adalah perbuatan yang menyatakan tercapainya kata sepakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa mengenai benda sewaan, uang sewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa-menyewa.

- b) Penyerahan adalah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa.
 - c) Pembayaran uang sewa adalah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk diperoleh pihak penyewa.
 - d) Jangka Waktu adalah ukuran lamanya sewa-menyewa berlangsung.
 - e) Persyaratan sewa-menyewa adalah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan mendapatkan hak pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.
- 3) Objek Sewa-Menyewa

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa adalah harta kekayaan yang berupa suatu benda atau dapat ditentukan, dan benda itu memang benda yang boleh disewakan atau diperdagangkan. Dengan demikian, benda yang disewakan itu statusnya jelas dan sah menurut hukum, diketahui jelas oleh calon penyewa atas tawaran dari pihak yang menyewakan, dan didukung oleh alat bukti yang sah. Oleh karena itu, calon penyewa yang jujur tidak mencurigai benda sewaan tersebut. Harga sewa selalu dinyatakan dalam jumlah uang, akan tetapi boleh nyatakan berupa benda dan jasa.

Peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam Buku III Bab VII KUHPdata dapat diberlakukan untuk segala macam sewa-menyewa mengenai semua jenis benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, berwujud maupun tidak berwujud, baik yang disewakan menurut waktu tertentu maupun yang tidak menurut waktu tertentu. Dengan demikian, jelas bahwa peraturan sewa-menyewa yang termuat dalam Buku III dan VII KUHPdata diberlakukan untuk semua jenis benda yang menjadi objek segala macam sewa-menyewa dan harga sewa.

Harga sewa yang dapat diberlakukan sering juga dalam bentuk carter (borongan). Bentuk carter sering digunakan dalam kegiatan pengangkutan benda atau penumpang, misalnya, kapal laut, pesawat udara, kereta api, dan bus wisata. Bentuk carter sering digunakan menurut waktu atau menurut perjalanan, yang dilengkapi dengan nahkoda, pilot, masinis, dan pengemudi yang tunduk pada perintah pencarter.

4) Jangka Waktu Sewa-Menyewa

Jangka waktu sewa dalam Pasal 1548 KUHPdata dinyatakan dengan “waktu tertentu”. Apa yang dimaksud dengan waktu tertentu? Dalam praktik sewa-menyewa, yang dimaksud dengan “waktu tertentu” adalah jangka waktu yang dihitung menurut kelaziman, misalnya, jumlah jam, hari, minggu, bulan, dan tahun. Jangka waktu tersebut dapat

juga digunakan dalam bentuk carter, baik carter menurut waktu maupun carter menurut perjalanan. Bentuk carter biasa digunakan pada jasa pengangkutan darat, laut, udara, dan kereta api. Waktu tertentu ini digunakan sebagai pedoman untuk menentukan lamanya swa-menyewa berlangsung, jumlah uang sewa, saat pembayaran uang sewa, dan berakhirnya waktu sewa.

Menurut ketentuan Pasal 1579 KUHPerdara, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa-menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya. Pasal ini ditujukan dan hanya dapat diberlakukan pada sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Contohnya, seseorang yang telah menyewakan bendanya untuk jangka waktu tiga tahun tidak diperbolehkan memutuskan sewa-menyewa jika jangka waktu tersebut belum berakhir walaupun dengan alasan hendak memakai sendiri benda yang disewakan itu.

Akan tetapi, apabila pihak yang menyewakan benda itu tidak menentukan jangka waktu sewa, dia berhak menghentikan sewa-menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat. Namun, ketentuan sewa-menyewa yang diatur dalam Buku III Bab VII KUHPerdara berlaku untuk semua sewa-menyewa benda bergerak dan tidak bergerak, baik dengan waktu tertentu maupun tidak tertentu karena waktu tertentu “bukan syarat mutlak” untuk perjanjian sewa menyewa. Untuk

mengetahui jangka waktu tertentu berlakunya sewa-menyewa, ada beberapa cara yang dapat ditempuh, yaitu:

a) Kepastian jangka waktu yang ditetapkan dalam perjanjian

Misalnya, satu tahun dihitung sejak ditandatanganinya perjanjian sewa-menyewa. Jika perjanjian ditandatangani 10 Januari 2009, perhitungan jangka waktu satu tahun itu sejak 10 Januari 2009 dan berakhir 10 Januari 2010.

b) Tarif sewa untuk setiap unit waktu

Misalnya, ditentukan secara harian tarif kamar hotel 350 ribu rupiah tetap tidak ditentukan berapa hari menginap. Peraturan hotel menentukan check in pukul 13.00. jika menginap satu hari, jangka waktu berakhirnya pukul 13.00 hari berikutnya.

c) Penafsiran pasal-pasal tertentu dalam peraturan sewa-menyewa

Misalnya, Pasal 1579, KUHPerdara tidak menentukan jangka waktu sewa, dapat diakhiri dengan penafsiran untuk dipakai sendiri dan pemberitahuannya kepada penyewa dalam waktu yang layak menurut kebiasaan setempat.

5) Sewa – Menyewa Tertulis dan Tidak Tertulis

Perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara tertulis dan dapat pula secara tidak tertulis, yaitu:

a) Secara Tertulis

Apabila dibuat secara tertulis, berlakulah ketentuan Pasal 1570 KUHPerduta. Menurut ketentuan pasal tersebut, apabila sewa-menyewa dibuat secara tertulis, sewa-menyewa itu berakhir demi hukum jika waktu sewa yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan pemberitahuan untuk itu.

b) Secara tidak tertulis

Jika perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tidak tertulis, berlakulah ketentuan Pasal 1572 KUHPerduta. Menurut ketentuan pasal tersebut, apabila perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tidak tertulis, sewa-menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, tetapi apabila pihak yang menyewakan hendak menghentikan sewa-menyewa, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jadi, tanpa pemberitahuan tersebut, pihak yang menyewakan dianggap telah menyetujui perpanjangan sewa-menyewa untuk jangka waktu yang sama.

Jika pihak yang menyewakan telah memberitahukan kepada pihak penyewa bahwa dia hendak menghentikan sewa-menyewa, pihak penyewa meskipun tetap menikmati bendanya, tidak dapat mengajukan alasan telah terjadi sewa-menyewa ulang secara diam-diam (Pasal 1572 KUHPerduta). Jika setelah berakhirnya sewa-menyewa yang dibuat secara tertulis pihak

penyewa tetap menguasai benda yang disewa dan dibiarkan menguasainya, dengan demikian terjadi sewa-menyewa baru yang akibatnya diatur menurut perjanjian tidak tertulis (Pasal 1573 KUHPerdara).

Menurut kebiasaan yang dialami dalam praktik sewa-menyewa, jangka waktu pemberitahuan untuk menentukan apakah sewa-menyewa akan diteruskan atau dihentikan, tergantung juga pada jangka waktu berlakunya sewa-menyewa itu. Apabila jangka waktu berlakunya itu satu bulan, pemberitahuan harus sudah disampaikan kepada penyewa selambat-lambatnya tiga hari sebelum berakhir sewa-menyewa. Apabila jangka waktu berlaku itu satu tahun atau lebih, pemberitahuan harus sudah disampaikan kepada penyewa selambat-lambatnya tiga bulan sebelum berakhirnya sewa-menyewa.

Apabila pihak yang menyewakan telah memberitahukan kepada pihak penyewa bahwa dia hendak menghentikan sewa-menyewa meskipun pihak penyewa tetap menguasai dan menikmati benda yang disewakannya itu, dia tidak dapat menyatakan adanya sewa-menyewa ulang secara diam-diam. Dengan habisnya jangka waktu sewa-menyewa, berakhirilah sewa-menyewa itu. Penyewa wajib mengembalikan benda yang disewa kepada pihak yang menyewakan.

b. Saat Terjadi Sewa-Menyewa

1) Asas Konsensual

Kapan sewa-menyewa itu dinyatakan sudah terjadi dan mengikat? Sesuai dengan asas konsensual yang menjadi dasar perjanjian, sewa-menyewa itu dinyatakan sudah terjadi dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengenai benda dan harga sewa sebagai unsur esensial perjanjian sewa-menyewa. Ketika pihak penyewa dan pihak yang menyewakan menyatakan setuju tentang benda dan harga sewa, Ketika itu pula sewa-menyewa terjadi dan mengikat secara sah kedua pihak.

Menurut ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, sewa-menyewa dianggap sudah terjadi Ketika pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mencapai kata sepakat tentang benda dan harga sewa. Kata sepakat yang dimaksud adalah apa yang dikehendaki oleh pihak penyewa sama dengan apa yang dikehendaki oleh pihak yang menyewakan. Tercapainya kata sepakat itu biasanya dinyatakan dengan ucapan setuju atau perbuatan lain yang maksudnya sama dengan itu tentang benda dan harga sewa yang bersifat final.

Jika persetujuan itu dinyatakan secara tertulis, biasanya tulisan beserta tanda tangan dicantumkan pada tulisan itu sebagai bukti bahwa pihak yang menyewakan setuju memberikan penguasaan (*bezit*) atas benda kepada pihak penyewa. Sebaliknya, juga pihak penyewa setuju membayar sejumlah uang sewa kepada pihak yang menyewakan sebagai harga sewa yang diserahkan itu. Jika sewa-menyewa dibuat secara tertulis, biasanya disebut kontrak sewa-menyewa.

2) Persetujuan Kehendak

Dari mana dapat diketahui atau dapat disimpulkan bahwa hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota menganut asas konsensual? Asas tersebut dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdota yang mengatur tentang unsur-unsur dan syarat-syarat perjanjian sah. Salah satu diantaranya adalah “persetujuan kehendak” atau “kata sepakat” antara pihak-pihak, dalam hal ini pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tanpa diperlukan formalitas apa pun. Sejak tercapainya kata sepakat itu, maka perjanjian sewa-menyewa sah dan mengikat kedua belah pihak untuk memenuhinya.²⁶

Bagaimana halnya jika benda yang disewakan itu ternyata milik orang lain, apakah persetujuan kehendak atau kata sepakat itu sah dan mengikat? Menurut ketentuan hukum, pihak yang menyewakan harus menunjukkan surat kuasa dari pemilik benda yang disewakan. Jika tidak, sewa-menyewa benda milik orang lain adalah batal dan menjadi dasar untuk mengganti kerugian jika pihak penyewa tidak mengetahui bahwa bend aitu milik orang lain.

Bagaimana pula jika pada saat sewa-menyewa diadakan, benda yang disewa itu ternyata telah musnah, apakah sewa-menyewa ini masih dapat dianggap sah dan bendanya dapat diganti dengan benda lain? Jika pada saat sewa-menyewa benda yang disewa itu telah musnah, pihak

²⁶Abdulkadir Muhammad, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Aditya Citra Bakti, halaman 352

penyewa dapat membatalkan sewa-menyewa atau dapat menuntut bagian yang masih ada diperbaiki dengan harga sewa yang seimbang.

Dalam praktik sewa-menyewa, pihak yang menyewakan menyatakan dengan tegas bahwa benda yang disewa itu adalah miliknya yang sah yang dapat diketahui oleh pihak penyewa yang beriktikad baik. Jika ternyata benda yang disewa itu bukan milik pihak yang menyewakan, sewa-menyewa itu batal. Jika benda itu diambil oleh pemiliknya yang sah, pihak penyewa berhak mendapatkan ganti kerugian atas harga yang telah dibayarnya itu. Namun, jika pihak penyewa mengetahui bahwa benda yang disewanya itu bukan milik pihak yang menyewakan (iktikad jahat), pihak penyewa tidak berhak mendapat ganti kerugian.

3) Berlakunya Buku III Bab VII KUHPerdara

Buku III Bab VII KUHPerdara mengatur tentang Perjanjian sewa-menyewa, dalam bagian kedua dimuat pasal-pasal yang sama-sama berlaku bagi sewa-menyewa rumah dan tanah. Dalam bagian ketiga dimuat pasal-pasal yang khusus berlaku bagi sewa-menyewa rumah dan perabot rumah. Sedangkan dalam bagian keempat dimuat pasal-pasal yang khusus berlaku bagi sewa-menyewa tanah. Masalahnya adalah pasal-pasal mana yang berlaku bagi sewa-menyewa benda yang bukan rumah dan bukan tanah? Hal ini dimasalahkan sebab pengaturan sewa-menyewa dalam Buku III Bab VII Bagian Kedua, Ketiga, dan

Keempat hanya terbatas pada sewa-menyewa benda tidak bergerak berupa rumah dan tanah.

Untuk menjawab masalah ini, perlu diikuti pendapat dan pengalaman yang dikemukakan oleh Prof. Subekti, mantan Ketua Mahkamah Agung RI. Beliau menyatakan bahwa peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam Buku III Bab VII KUHPerdara dapat diberlakukan untuk segala macam sewa-menyewa mengenai semua jenis benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang menggunakan waktu tertentu. Dengan demikian, jelas bahwa peraturan sewa-menyewa yang dimuat dalam Buku III Bab VII KUHPerdara diberlakukan untuk semua jenis benda objek perjanjian sewa-menyewa.²⁷

c. Berakhirnya Sewa – Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir secara normal ataupun tidak normal, yakni:

- 1) Berakhir secara normal artinya perjanjian sewa-menyewa telah dipenuhi sebagaimana mestinya sesuai dengan waktu yang disepakati dan kedua belah pihak telah mencapai tujuannya.
- 2) Berakhir secara tidak normal artinya perjanjian sewa-menyewa tidak dipenuhi sebagaimana mestinya sebab ada beberapa factor

²⁷Rachmad Setiawan, 2020. *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*. Bandung: Yrama Widya, halaman 23.

yang mempengaruhinya sehingga sebelum jangka waktu sewa habis, sewa-menyewa dihentikan.

Ada tiga alasan perjanjian sewa-menyewa berakhir, yaitu jangka waktu sewa habis, benda sewaan musnah, dan pembatalan sewa-menyewa.²⁸

a. Jangka Waktu Sewa Berakhir

Umumnya sewa-menyewa berakhir sebab jangka waktu sewa yang ditetapkan dalam perjanjian sewa-menyewa habis atau sebab unit waktu yang dipakai sebagai dasar tarif sewa itu habis. Dalam Pasal 1570 KUHPerdara ditentukan, jika dibuat secara tertulis sewa-menyewa berakhir demi hukum setelah habis waktu yang ditentukan tanpa diperlukannya pemberitahuan penghentiannya. Akan tetapi, jika dibuat secara tidak tertulis, menurut Pasal 1571 KUHPerdara, sewa-menyewa baru berakhir setelah ada pemberitahuan penghentiannya kepada pihak penyewa dengan mengindahkan jangka waktu menurut kebiasaan setempat.

Setelah jangka waktu sewa berakhir, pihak penyewa tetap menguasai benda sewaan dan tidak pula diperingatkan oleh pemilik. Masalahnya apakah sewa-menyewa itu berakhir atau diteruskan? Dalam Pasal 1587 KUHPerdara ditentukan, setelah berakhir perjanjian sewa-menyewa tertulis, penyewa tetap menguasai benda sewaan, sedangkan pihak yang menyewakan membiarkan atau tidak memperingatkan, maka terjadilah sewa-menyewa baru secara lisan

²⁸Abdulkadir Muhammad, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Aditya Citra Bakti, halaman 366

dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Penyewa tidak dapat meninggalkan benda sewaan ataupun dikeluarkan dari tempat itu sebelum ada pemberitahuan mengenai penghentian sewa-menyewa menurut kebiasaan setempat.

b. Benda Sewaan Musnah

Apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali sebab peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum (Pasal 1553 KUHPerdara). Kata-kata “gugur demi hukum” berarti perjanjian sewa-menyewa itu berakhir dan berakhir disini bukan karena kehendak pihak-pihak, melainkan sebab keadaan memaksa (*force majeure*). Akan tetapi, menurut Pasal 1575 KUHPerdara, jika salah satu pihak dalam perjanjian sewa-menyewa meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak berakhir, ahli waris almarhum meneruskan sewa-menyewa.

c. Pembatalan Sewa Menyewa

Perjanjian sewa-menyewa dapat berakhir sebab pembatalan, baik berdasar pada persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa maupun sebab wanprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan.

d. Penjualan Tidak Memutuskan Sewa-Menyewa

Penjualan benda sewaan tidak memutuskan sewa-menyewa yang telah dibuat sebelumnya, kecuali jika telah diperjanjikan pada waktu mengadakan sewa-menyewa bend aitu. Jika ada perjanjian yang demikian, pihak penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi apabila tidak ada janji yang tegas. Akan tetapi,

jika ada janji yang tegas, pihak penyewa tidak diwajibkan mengosongkan benda sewaan selama ganti kerugian yang terutang belum dilunasi (Pasal 1576 KUHPerduta).

C. Force Majeure Menurut KUHPerduta

Yang dimaksud dengan force majeure dalam hukum perjanjian adalah suatu keadaan dimana seseorang yang berkewajiban (debitur) terhalang untuk melaksanakan prestasinya sebab keadaan atau peristiwa yang tidak terduga dan tidak dapat diantisipasi pada saat dibuatnya perjanjian yang mengharuskan kewajiban tersebut.

Tidak terpenuhinya pelaksanaan kontrak oleh pihak debitur memberikan hak gugat kepada kreditor dalam upaya menegakkan hak-hak kontraktualnya. Hak kreditor tersebut, meliputi: pemenuhan, pembubaran dan ganti rugi. Namun demikian dalam proses penyelesaian sengketa yang berlangsung, penegakan hak kontraktual senantiasa berbanding terbalik dengan hak-hak kontraktual debitur. Artinya, hukum memberikan penghargaan yang sama kepada debitur untuk mempertahankan hak-hak kontraktualnya dengan mengajukan eksepsi atau tangkisan melalui beberapa cara, yaitu:

- a. Berlandaskan doktrin 'pelepasan hak' (*rechtsverwerking*). Pelepasan hak ini dilandasi pada sikap kreditor yang terkesan menerima prestasi debitur, meskipun prestasi tersebut tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Sikap ini dapat terjadi secara eksplisit (tegas) atau implisit (diam-diam). Misal: pernyataan tegas kreditor untuk menerima apapun prestasi yang dilakukan

debitor. Atau, kreditor menyatakan puas atau penyerahan beras kualitas II, meskipun yang seharusnya diserahkan adalah kualitas I.

- b. Bersumber dari doktrin '*exceptio non adimpleti contractus*'. Doktrin ini merupakan sarana pembelaan bagi debitur terhadap dalil gugatan kreditur, dimana tangkisan debitur tersebut isinya menyatakan bahwa kreditur sendiri tidak melaksanakan prestasi. '*Exceptio non adimpleti contractus*' hanya berlaku apabila tidak ditentukan dalam undang-undang (missal: Pasal 1602 BW, telah menentukan bahwa pelaksanaan pekerjaan lebih dahulu daripada pembayaran upah) atau tidak diperjanjikan para pihak dalam kontraknya (missal: para pihak sepakat pembayaran dilakukan 14 hari setelah penyerahan barang). Hanya dalam hal para pihak tidak menentukan siapa yang harus berprestasi lebih dahulu, maka dalil *exception non adimpleti contractus* dapat diterima.
- c. Mengajukan eksepsi atau tangkisan sebab adanya *overmacht* (*force majeure*, daya paksa).

Dicantumkan dari Buku III BW mengaturnya secara fragmentaris (tersebar) dalam beberapa pasal, yaitu Bagian IV tentang Penggantian Biaya, Rugi, dan Bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan (Pasal 1244 – 1245 BW) dan Bagian VII tentang musnahnya barang yang terutang (Pasal 1444 – 1445 BW). Rumusan *overmacht* menurut pasal-pasal tersebut, adalah sebagai berikut:

Pasal 1244 BW, menyatakan: Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa tidak pada waktu yang tepat itu dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan

oleh sesuatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu jika tidak ada iktikad buruk padanya.

Pasal 1245 BW, menyatakan: Tidak ada penggantian biaya, rugi, dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau sebab suatu kejadian yang tidak disengaja, si berutang debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau sebab hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.

Adapun yang merupakan syarat dan akibat yang harus dipenuhi agar suatu kejadian oleh hukum dapat dianggap sebagai *force majeure*, sehingga membebaskan debitur untuk melaksanakan kewajiban yang telah sebelumnya diperjanjikan, adalah sebagai berikut:

1. Peristiwa hukum yang menyebabkan terjadinya *force majeure* haruslah tidak terduga pada waktu dibuatnya perjanjian yang bersangkutan (*vide* Pasal 1244 KUHPerdara).
2. Peristiwa tersebut tidak ada kewajiban kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi (debitur) (*vide* Pasal 1244 KUHPerdara).
3. Peristiwa tersebut diluar kesalahan pihak debitur (*vide* Pasal 1545 KUHPerdara).
4. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* tersebut bukan karena kesalahan debitur (*vide* Pasal 1245 KUHPerdara *juncto* Pasal 1545 KUHPerdara).

5. Debitur tidak dalam keadaan beriktikad buruk (*vide* Pasal 1244 KUHPerduta).
6. Jika terjadi *force majeure*, perjanjian menjadi gugur, dan sedapat mungkin para pihak dikembalikan seperti seolah-olah tidak pernah ada perjanjian (*vide* Pasal 1545 KUHPerduta).
7. Tidak ada tuntutan ganti rugi jika terjadi *force majeure* (*vide* Pasal 1244, 1245, dan 1553 (2) KUHPerduta. Akan tetapi, sebab perjanjian yang bersangkutan akan gugur, demi menjaga keseimbangan hak dan kewajiban, maka masih dimungkinkan pemberian restitusi (pengembalian benda) atau *quantum meruit* (pengembalian harga barang). Lihat misalnya Pasal 1545 KUHPerduta. Sehingga pada prinsipnya, hukum membebaskan “risiko” secara adil bagi masing-masing pihak. Tidak boleh ada satu pihak yang memetik manfaat dari terjadinya resiko sebagai akibat dari peristiwa yang disebut dengan keadaan memaksa (*force majeure*) tersebut.
8. Risiko dari *force majeure* ditanggung oleh kreditur sejak saat seharusnya barang objek jual beli diserahkan, *vide* Pasal 1545 KUHPerduta. Dengan demikian ketentuan dalam Pasal 1460 (tentang jual beli), yang mengalihkan resiko sejak saat perjanjian obligatoir (bukan sejak saat pengalihan benda) adalah merupakan ketentuan yang tidak taat asas.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hak Dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Paviliun

Perkembangan dan pembangunan perekonomian baik di bidang perindustrian maupun di bidang perdagangan nasional telah menghasilkan berbagai jenis barang dan/atau jasa yang dapat dinikmati atau dapat dikonsumsi. Ditambah lagi dengan globalisasi dan perdagangan bebas yang dibarengi dengan kemajuan ilmu teknologi dan komunikasi yang dapat memperluas ruang gerak arus transaksi barang dan/atau jasa. Akibatnya banyak barang dan/atau jasa yang ditawarkan menjadi beraneka ragam bentuknya baik di dalam negeri maupun di luar negeri. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur kewajiban antara kedua pihak yaitu pihak penyewa (konsumen) dan pihak yang menyewakan (pelaku usaha). Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPerdata, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu:

1. Penyerahan Benda Sewaan

Kewajiban pertama yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah penyerahan benda sewaan. Hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (*bezit*), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1551 KUHPerdata, pihak yang menyewakan wajib memberikan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Selain itu, selama waktu sewa, pihak yang

menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-perbaikan pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa. Menurut Pasal 1583 KUHPerdara, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari, tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan yang semacam itu menurut kebiasaan setempat.²⁹

Dalam praktik sewa-menyewa, penyerahan benda sewaan bergantung pada sifat sewa-menyewa, yaitu secara harian, bulanan, tahunan, atau jangka waktu yang sudah ditentukan. Apabila sewa-menyewa itu secara bulanan atau tahunan, penyerahan terjadi pada waktu yang bersamaan dengan pembayaran sewa, bulan pertama atau tahun pertama. Pada sewa-menyewa yang sudah ditentukan jangka waktunya, penyerahan terjadi ketika pembayaran sewa dilunasi.

2. Pemeliharaan Benda Sewaan

Kewajiban kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 butir (2) KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib merawat benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat (2) KUHPerdara menentukan, selama berlakunya sewa-menyewa, pihak yang menyewakan wajib merawat benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat (2) KUHPerdara menentukan, selama berlakunya sewa-

²⁹Abdulkadir Muhammad, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Aditya Citra Bakti, halaman 354

menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa-menyewa sampai berakhir sewa-menyewa tersebut. Tujuan utama pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan, dan kenikmatan penyewaan.

Jika dalam pemeliharaan itu diperlukan perbaikan-perbaikan, sifat perbaikan itu tidak boleh sampai mengganggu kenikmatan penyewa, justru sebaliknya untuk memberikan kenikmatan yang tentram kepada penyewa selama berlangsungnya sewa-menyewa (Pasal 1550 butir 3 KUHPerdato). Akan tetapi, menurut Pasal 1555 ayat 1 KUHPerdato, jika benda sewaan terpaksa diperbaiki tanpa menunggu sampai berakhirnya sewa-menyewa, penyewa harus menerima perbaikan tersebut meskipun menyusahkannya dan selama perbaikan dilakukan terpaksa kehilangan dari sebagian benda sewaan itu.

Jika perbaikan itu berlangsung lebih dari 40 hari, harga sewa harus dikurangi menurut perimbangan waktu dan bagian dari benda sewaan yang tidak dapat ditempati oleh penyewa (Pasal 1555 ayat (2) KUHPerdato). Jika perbaikan sedemikian sifatnya sehingga benda sewaan yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya yang mengakibatkan benda sewaan tersebut tidak dapat didiami, penyewa dapat memutuskan sewa menyewa (Pasal 1555 ayat (3) KUHPerdato). Selama sewa-menyewa berlangsung, pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengubah bentuk atau tata letak benda sewaan (Pasal 1554 KUHPerdato).

3. Penjaminan Benda Sewaan

Kewajiban ketiga pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya. Ketika sewa-menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian (Pasal 1552 KUHPerdara). Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa, dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut (Pasal 1556 KUHPerdara). Tuntutan sendiri itu, misalnya, dapat menggugat Pihak ketiga yang mengganggu kenikmatan penggunaan benda sewaan dengan alasan perbuatan melawan hukum.

Sebaliknya, apabila pihak penyewa diganggu dalam pemakaian benda sewaan gugatan mengenai hak milik atas benda, pihak penyewa berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asalkan gangguan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemiliknya (Pasal 1557 KUHPerdara). Penjaminan pihak penyewa bebas dari gangguan Pihak ketiga merupakan kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis gugatan dari pihak ketiga, misalnya, membantah hak pihak penyewa untuk memakai benda yang disewanya. Keajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan fisik, misalnya, orang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah

dipekarangan rumah sewaan.³⁰ Hal tersebut di luar jaminan pihak yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh pihak penyewa.

Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa-menyewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri benda sewaan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1579 KUHPERDATA). Pasal ini merupakan peringatan dini kepada pihak yang menyewakan bahwa alasan untuk memakai sendiri benda, tidak boleh dijadikan alasan untuk memutuskan sewa-menyewa sampai sewa-menyewa itu berakhir sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian sewa-menyewa. Akan tetapi, jika dalam perjanjian sewa-menyewa telah disepakati terlebih dahulu, pihak yang menyewakan boleh memberitahukan kehendaknya itu kepada pihak penyewa.

4. Klausula Eksonerasi

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak yang menyewakan berusaha membatasi atau meniadakan kewajibannya dengan membuat ketentuan khusus sewa-menyewa tertulis. Berdasarkan ketentuan ini, pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban, baik berupa biaya maupun kerugian yang mungkin timbul. Ketentuan khusus ini disebut klausula eksonerasi. Dalam KUHPERDATA, pasal-pasal sewa-menyewa yang menjadi sumber eksonerasi, antara lain:

a. Jika benda sewaan musnah sebagian, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan sewa-menyewa, tetapi pihak yang

³⁰Subekti, *Aneka Perjanjian*. 1985. Bandung: Penerbit Alumni, halaman 48.

menyewakan bebas dari tanggung jawab membayar ganti kerugian akibat pilihan tersebut (Pasal 1553 KUHPerdara).

b. Pihak yang menyewakan bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul pada benda sewaan miliknya akibat perbuatan teman serumah pihak penyewa atau oleh pihak yang menerima alih sewa (Pasal 1566 KUHPerdara).

c. Waktu mengosongkan benda sewaan, penyewa boleh membongkar apa yang dipasangkannya dengan biaya sendiri pada benda sewaan, tetapi pemilik bebas dari tanggung jawab memikul beban kerugian yang timbul dari pembongkaran itu (Pasal 1567 KUHPerdara).

d. Pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya perbaikan sehari-hari benda sewaan, ini menjadi beban penyewa (Pasal 1583 KUHPerdara).

e. Jika diperjanjikan, pihak yang menyewakan dibebaskan dari tanggung jawab memikul beban biaya pemeliharaan kebersihan, sumber air, penampung hujan, dan selokan (Pasal 1584 KUHPerdara).

Dalam praktik sewa menyewa, pihak yang menyewakan merumuskan sendiri ketentuan sewa-menyewa dan pihak penyewa hanya menyetujui atau menolak ketentuan sewa-menyewa itu secara keseluruhan. Dalam praktik sewa-menyewa rumah, pihak yang menyewakan merumuskan pembebasan tanggung jawab sebagai berikut “Biaya penggunaan aliran listrik, telepon, air bersih/leding, serta pajak bumi dan bangunan (PBB) tahunan dibebankan kepada penyewa”.

Klausula Eksonerasi dalam sewa-menyewa terutama bertujuan untuk melindungi kepentingan pemilik supaya benda sewaan itu jangan sampai dirusak oleh penyewa. Selain itu, juga supaya penyewaan tersebut tidak menimbulkan biaya yang hanya dibebankan kepada pemilik. Pemilik yang menyewakan benda miliknya tentu mencari manfaat nilai lebih dari benda miliknya itu. Jika dengan penyewaan itu malahan menimbulkan kerugian, sewa-menyewa menjadi tidak berguna bagi pemilik benda. Oleh karena itu, pihak yang menyewakan selaku pemilik benda merumuskan ketentuan khusus dalam sewa-menyewa tertulis yang membatasi atau meniadakan tanggung jawab pemilik dalam hal-hal tertentu. Disamping itu, klausula eksonerasi berfungsi sebagai peringatan bagi penyewa agar memakai benda sewaan sebagai bapak rumah tangga yang baik.

Adapun yang menjadi kewajiban bagi pihak penyewa yang dimuat didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pihak penyewa harus memenuhi empat kewajiban utama yaitu memakai benda sewaan dengan baik, membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan, mengembalikan benda sewaan setelah berakhir sewa-menyewa, tidak mengulangsewakan benda sewaan kepada pihak ketiga, dan bertanggung jawab atas segala kerugian benda sewaan karena kesalahan atau kelalaian penyewa. Kewajiban pihak Penyewa antara lain :

1. Pemakaian Benda Sewaan dengan Baik

Kewajiban utama pihak penyewa adalah memakai benda sewaan sebagai bapak rumah tangga yang baik, maksudnya sesuai dengan tujuan yang diberikan

pada benda itu menurut perjanjian sewa-menyewa atau jika tidak ada perjanjian tentang hal itu, menurut tujuan yang dianggap sesuai dengan keadaan. Kewajiban untuk memakai benda sewaan sebagai seorang bapak rumah tangga yang baik, maksudnya kewajiban untuk memakainya seolah-olah benda itu kepunyaan sendiri, dipergunakan dengan sebaik-baiknya.

Apabila pihak penyewa memakai benda yang disewa untuk keperluan dari yang menjadi tujuannya atau untuk keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menimbulkan kerugian pada pihak yang menyewakan, menurut keadaan, pihak yang menyewakan dapat menuntut pembatalan sewa-menyewa (Pasal 1561 KUHPerdara). Contohnya, sewa-menyewa rumah kediaman, tujuannya adalah untuk keperluan rumah tangga keluarga, kemudian diubah tujuannya menjadi rumah karaoke dan *night club*. Seharusnya pihak penyewa sebagai bapak rumah tangga yang baik menghuni rumah sesuai dengan tujuan sebagai tempat kediaman keluarga.

Pihak penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi pada benda yang disewa selama waktu sewa, kecuali apabila pihak penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahannya (Pasal 1564 KUHPerdara). Ketentuan pasal ini ada kaitannya dengan asas memperlakukan benda sewaan sebagai bapak rumah tangga yang baik, artinya memperlakukan benda itu seolah-olah sebagai miliknya sendiri.

Akan tetapi, pihak penyewa tidak bertanggung jawab atas terjadinya kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan dapat membuktikan bahwa

kebakaran itu disebabkan oleh kesalahan pihak penyewa (Pasal 1565 KUHPerdara). Pihak penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan dan kerugian yang timbul pada benda yang disewa karena perbuatan teman-teman serumahnya atau sebab perbuatan orang yang telah menerima pengoperan sewamenyewa dari pihak penyewa (Pasal 1566 KUHPerdara). Pada dasarnya, risiko atas kebakaran menjadi beban pemilik benda.

Pihak penyewa tidak melengkapi rumah yang disewa dengan perabot rumah yang secukupnya dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah tersebut, kecuali jika pihak penyewa memberikan cukup jaminan untuk membayar uang sewa (Pasal 1581 KUHPerdara). Maksud ketentuan pasal ini, apabila benda yang disewa itu rumah kediaman, pihak penyewa diwajibkan melengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya. Perabot rumah tersebut dijadikan jaminan untuk pembayaran rumah sewa. Akan tetapi, jika pihak penyewa memberikan cukup jaminan untuk membayar uang sewa, pihak penyewa boleh tidak melengkapi rumah dengan perabot secukupnya dan tidak akan dipaksa untuk mengosongkan rumah itu.

Perbaikan kecil dan sehari-hari menjadi beban pihak penyewa. Jika tidak diperjanjikan, yang dianggap perbaikan kecil dan sehari-hari adalah perbaikan lemari toko, tutupan jendela, kaca jendela, kunci, baik didalam maupun diluar rumah, dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu menurut kebiasaan setempat. Meskipun begitu perbaikan tersebut menjadi beban pihak yang menyewakan apabila perbaikan itu terpaksa dilakukan disebabkan keadaan rusaknya benda sewaan sebab keadaan memaksa/*force majeure* (Pasal 1583

KUHPerdata). Demikian juga kebersihan sumur, selokan, penampung air hujan, dan pipa asap menjadi beban yang menyewakan, kecuali jika diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1584 KUHPerdata).

2. Pembayaran Uang Sewa

Kewajiban kedua pihak penyewa adalah membayar uang sewa. Dalam Pasal 1560 butir (2) KUHPerdata ditentukan, 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. Secara periodik misalnya, sewa harian, bulanan, atau tahunan, dalam Pasal 1586 KUHPerdata ditentukan, sewa-menyewa kamar yang dilengkapi dengan mebel harus dianggap telah dilakukan secara harian jika pembayaran uang sewa dilakukan setiap hari, bulanan jika dilakukan setiap bulan, dan tahunan jika dilakukan setiap tahun. Jika ternyata pembayaran uang sewa tidak dilakukan harian, bulanan, atau tahunan sewa-menyewa tersebut dianggap telah dibuat menurut kebiasaan setempat.

Dalam perjanjian sewa-menyewa tertulis, biasanya sudah disepakati dan ditentukan jumlah uang sewa yang wajib dibayar oleh penyewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa tidak tertulis mungkin terjadi bahwa sewa-menyewa sudah berjalan, tetapi jumlah uang sewa belum dapat dipastikan sehingga timbul perselisihan mengenai jumlah uang sewa yang wajib dibayar oleh penyewa. Menurut ketentuan Pasal 1569 KUHPerdata, jika terjadi perselisihan mengenai jumlah uang sewa dalam sewa-menyewa tidak tertulis yang sudah berjalan tidak

ada tanda pembayaran, pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya, kecuali jika penyewa memilih supaya jumlah sewa ditaksir oleh orang yang ahli.

Dalam sewa-menyewa rumah mungkin terjadi bahwa pihak penyewa tidak melengkapi rumah sewaan itu dengan perabot rumah secukupnya sehingga menimbulkan kecurigaan bagi pihak yang menyewakan, apakah pihak penyewa akan membayar uang sewa atau tidak. Pasal 1581 KUHPerdara menentukan, pihak penyewa yang tidak melengkapi rumah sewaan dengan perabot rumah secukupnya dapat dipaksa supaya mengosongkan rumah itu, kecuali jika pihak penyewa cukup menjamin pembayaran uang sewanya. Mengosongkan rumah berarti pembatalan sewa-menyewa akan tetapi, pembatalan itu tidak perlu dilakukan, asal ada jaminan yang cukup bahwa uang sewa rumah itu pasti dibayar oleh pihak penyewa walaupun dia tidak melengkapi rumah itu dengan perabot secukupnya.

Berdasar pada ketentuan Pasal 1581 KUHPerdara jelas bahwa perabot rumah dapat dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa. Pemilik yang menyewakan rumahnya memiliki hak istimewa (*privilege*) atas perabot rumah jika pihak penyewa menunggak pembayaran uang sewa. Apabila tunggakan uang sewa itu digugat kemuka pengadilan dan pengadilan melakukan eksekusi, pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan harus didahulukan pelunasan uang sewa yang belum dibayar dari hasil pelelangan perabot rumah tersebut. Bahkan, perabot rumah kepunyaan orang lain pun dapat disita, asalkan dipakai sebagai mebel rumah itu.

3. Pengembalian Benda Sewaan

Kewajiban ketiga pihak penyewa adalah mengembalikan benda sewaan. Kewajiban ini muncul setelah perjanjian sewa-menyewa berakhir. Jika pihak penyewa menerima benda sewaan dalam keadaan baik, pengembaliannyapun dalam keadaan baik, setidaknya sesuai dengan isi kesepakatan. Jika kedua belah pihak telah membuat rincian mengenai benda sewaan, pihak penyewa wajib mengembalikan benda sewaan menurut rincian ketika benda sewaan itu diterimanya, dengan pengecualian apa yang telah musnah atau berkurang nilainya sebab ketunaan atau karena peristiwa yang tidak disengaja yang tidak dapat dihindarkan (Pasal 1562 KUHPerdara).

Selama sewa-menyewa berlangsung, mungkin penyewa telah memasang benda-benda keperluan pada rumah sewanya, misalnya telah memasang antenna parabola untuk hiburan, pompa air sanyo untuk keperluan air, atau AC kamar untuk istirahat. Setelah waktu sewa berakhir, pihak penyewa harus mengosongkan dan mengembalikan rumah sewaan kepada pihak yang menyewakan. Menurut Pasal 1567 KUHPerdara, ketika mengosongkan rumah sewaan, pihak penyewa boleh membongkar dan membawa semua benda yang dipasang dengan biaya sendiri pada rumah sewaan, asalkan pembongkarannya itu tidak merusak benda sewaan.

Dalam praktik sewa-menyewa rumah, kewajiban dan tanggung jawab mengenai pengembalian rumah sewaan dirumuskan dalam perjanjian oleh pihak yang menyewakan seperti berikut, “Jika tempat tinggal ini tidak diperlukan lagi,

harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan baik tanpa hak menuntut ganti kerugian. Jika pihak penyewa tidak meneruskan lagi sewa-menyewanya, pihak penyewa wajib mengosongkan rumah sewaan dan mengembalikannya kepada pemilik pihak yang menyewakan tanpa hak menuntut ganti rugi”.

4. Larangan Mengulangsewakan

Kewajiban keempat pihak penyewa adalah tidak mengulangsewakan benda sewaan kepada pihak lain. Kewajiban ini dapat dicantumkan atau tidak dicantumkan dalam perjanjian sewa-menyewa yang wajib dipenuhi oleh pihak penyewa. Jika dalam perjanjian tidak ada izin mengulangsewakan benda sewaan kepada pihak lain, berlakulah ketentuan Pasal 1559 KUHPerdara. Menurut ketentuan pasal ini, penyewa tidak boleh mengulangsewakan atau mengalihsewakan benda sewaan kepada orang lain, dengan ancaman pembatalan sewa-menyewa dan pembayaran ganti kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah membatalkan itu tidak wajib menaati perjanjian ulang sewa itu.

Dalam Pasal 1559 KUHPerdara terdapat dua perbuatan yang tidak dibolehkan, yaitu mengulangsewakan benda sewaan dan mengalihsewakan benda sewaan. Antara kedua perbuatan ini terdapat perbedaan pada status penyewa, yaitu:

a. Mengulangsewakan

Pada mengulangsewakan pihak penyewa menyewakan benda sewaan kepada pihak ketiga. Dengan demikian, pihak penyewa bertindak sebagai pihak yang menyewakan dalam perjanjian ulang sewa, sedangkan dalam perjanjian sewa-menyewa, dia berstatus sebagai penyewa.

b. Mengalihsewakan

Pada mengalihsewakan pihak penyewa mengalihkan sewa-menyewa itu kepada pihak ketiga. Dengan demikian, pihak penyewa mengundurkan diri dan kedudukannya sebagai pihak penyewa digantikan oleh pihak ketiga.

Menghadapi kedua perbuatan ini. Pihak yang menyewakan dapat mengajukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa disertai dengan tuntutan ganti kerugian. Setelah pembatalan itu dilakukan, pihak yang menyewakan tidak wajib menaati perjanjian dengan pihak ketiga itu.

Akan tetapi, dalam perjanjian sewa-menyewa rumah yang ditempati sendiri oleh pihak penyewa atas tanggung jawab sendiri pihak penyewa dapat menyewakan Sebagian dari rumah itu kepada pihak lain jika dalam perjanjian tidak ada larangan untuk itu (Pasal 1559 ayat (2) KUHPerdara). Jadi, pihak penyewa boleh menyewakan Sebagian kepada pihak lain, tetapi pihak penyewa bertanggung jawab terhadap segala akibat yang timbul pada rumah sewaan itu sebab penyewaannya kepada pihak ketiga itu. Penyewaan sebagian ini dapat terjadi, misalnya pihak penyewa menyewakan kamar rumah kepada seseorang.³¹

³¹Abdulkadir Muhammad, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Aditya Citra Bakti, halaman 363.

Dalam akta Notaris yang dibuat pada hari Kamis tanggal 30 Juni 2011 dibuat suatu Perjanjian sewa-menyewa Paviliun oleh Nyonya Diana Rahadianty yang selanjutnya disebut sebagai Pihak pertama atau yang Menyewakan dengan Tuan Sahriel Hotmangasi Manullang yang selanjutnya disebut sebagai Pihak kedua atau Pihak Penyewa di Kantor Notaris H Marwansyah Nasution, S.H. Adapun yang menjadi hak dan kewajiban kedua belah pihak didalam suatu perjanjian sewa-menyewa Paviliun yaitu sebagai berikut :

- a. Pasal 2 dijelaskan bahwa “Uang sewa rumah untuk jangka waktu tersebut adalah sebesar Rp.17.000.000,- (tujuh belas juta rupiah), jumlah uang mana menurut keterangan kedua belah pihak telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua sebelum perjanjian ini ditandatangani dan untuk penerimaan uang sejumlah tersebut akta ini juga berlaku sebagai tanda bukti penerimaan yang sah.
- b. Pasal 3 dijelaskan bahwa “Penyewa pada waktu sewa menyewa ini dimulai telah menerima segala sesuatu yang disewanya tersebut dalam keadaan kosong dan terpelihara baik dan oleh karena itu pada waktu sewa menyewa ini berakhir ia diwajibkan untuk memberikan kembali kepada yang menyewakan dalam keadaan kosong dan terpelihara baik pula.
- c. Pasal 5 dijelaskan bahwa “yang menyewakan menjamin kepada penyewa bahwa segala sesuatu yang disewakan tersebut betul adalah hak dan miliknya dan bahwa selama sewa menyewa ini berlangsung, penyewa tidak akan mendapat tuntutan dan/atau gugatan ataupun gangguan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai

hak atas apa yang disewakan tersebut, karenanya penyewa dengan ini dibebaskan oleh yang menyewakan mengenai hal-hal tersebut.

- d. Pasal 6 dijelaskan bahwa “Perjanjian sewa menyewa ini tidak akan berhenti sebelum jangka waktu tersebut pada Pasal 1 berakhir dan juga tidak akan berhenti sebab salah satu pihak meninggal dunia dan tidak boleh dipindah tangankannya secara bagaimanapun atas bangunan tersebut kepada pihak lain sebelum jangka waktu persewaan tersebut berakhir. Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka ahli waris atau penggantinya menurut hukum dari yang meninggal dunia hendak atau diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan atau melanjutkan sewa menyewa ini sampai jangka waktu persewaan berakhir. Pembayaran rekening listrik, beserta retribusi-retribusi lainnya selama sewa menyewa ini berlangsung dipikul oleh penyewa sedangkan rekening air dibayar oleh penyewa sebesar $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari total tagihan untuk tiap bulannya sampai jangka waktu sewa menyewa berakhir. Jika terjadi pencabutan meteran listrik, oleh pihak yang berwajib disebabkan kelalaian pihak kedua, maka segala kerugian yang timbul disebabkan pencabutan itu dan ongkos pemasangan kembali menjadi tanggung jawab dan resiko pihak kedua. Pada waktu sewa menyewa berakhir, penyewa diwajibkan memberikan kepada yang menyewakan tanda pembayaran lunas dari rekening listrik untuk setiap bulan selama jangka waktu persewaan.
- e. Pasal 8 dijelaskan bahwa “Penyewa diwajibkan mempertahankan dan merawat apa yang disewakan tersebut dengan sewajarnya dan atas biayanya

sendiri, termasuk mengapur dan mengecat dinding-dinding dan pintu-pintu besi yang menurut pertimbangan penyewa harus dilakukan. Segala pembetulan kecil seperti memperbaiki atap yang bocor, mengganti kaca-kaca/pintu yang pecah, kunci-kunci dan engsel-engsel yang rusak harus dilakukan oleh penyewa atas biaya-biaya sendiri.

- f. Pasal 9 dijelaskan bahwa “pihak kedua bertanggung jawab atas kerusakan bangunan tersebut disebabkan kelalaian maupun kesengajaan pihak kedua.
- g. Pasal 10 dijelaskan bahwa “apa yang disewakan dengan akte ini harus dipergunakan oleh pihak kedua menurut peruntukan yaitu sebagai tempat tinggal atau tempat usaha dan pihak kedua dengan tegas dilarang untuk mempergunakan apa yang disewa dengan akte ini sebagai tempat usaha perhotelan, perjudian, narkotik, dan dagang yang merusak polusi tetangga yang bertentangan dengan kesusilaan. Apabila dalam menjalankan usahanya pihak kedua melanggar peraturan atau ketentuan yang berlaku, maka hal tersebut adalah menjadi tanggung jawab serta resiko pihak kedua sepenuhnya dan tidak ada sangkut-pautnya dengan pihak pertama.
- h. Pasal 11 dijelaskan bahwa “Pihak kedua wajib mematuhi semua peraturan-peraturan yang berwajib, khusus dibidang kesusilaan/ketertiban umum, kebersihan dan kesehatan dan pencegahan kemungkinan bahaya kebakaran, mengenai apa yang disewakan dengan akte ini dan pihak kedua menjamin bahwa mengenai hal itu pihak pertama tidak akan mendapat tegoran atau tentang apapun juga dan pihak kedua akan membayar ganti kerugian akibat dari kelalaian tersebut.

- i. Pasal 12 dijelaskan bahwa “Pihak kedua dengan tegas tidak diperkenankan untuk menyewakan lagi apa yang disewakan dengan akte ini kepada orang/badan lain, baik sebahagian maupun seluruhnya kecuali telah mendapat izin terlebih dahulu dari pihak pertama dan pihak kedua dengan tegas dilarang untuk mendapat surat izin perumahan atau yang sejenisnya untuk bangunan tersebut.
- j. Pasal 13 dijelaskan bahwa “Dalam hal salah satu pihak berkehendak untuk memperpanjang jangka waktu sewa menyewa yang disebut dalam Pasal 1 dari akte ini, maka kehendak itu harus diberitahukan dan mendapat persetujuan tertulis dari pihak lainnya, dalam waktu tiga bulan sebelum jangka waktu persewaan tersebut berakhir.
- k. Pasal 14 dijelaskan bahwa “Bilamana sewa menyewa ini berhenti karena habis jangka waktunya dan tidak dilanjutkan (disambung) maka penyewa diwajibkan untuk menyerahkan kembali kepada yang menyewakan segala sesuatu yang disewakan tersebut, terpelihara baik dan berikut kunci-kunci selengkapnya selambat lambatnya dalam jangka waktu 15 (limabelas) hari.
- l. Pasal 15 dijelaskan bahwa “[Apabila pihak kedua atas kemauan sendiri maupun oleh suatu sebab pindah ketempat lain, sedangkan masa kontraknya belum berakhir, maka pihak kedua tidak berhak untuk menuntut uang sewa yang masih tertinggal kepada pihak pertama dan kelebihan dari uang sewa tersebut menjadi hak pihak pertama dan pihak kedua tidak diperkenankan untuk memasukkan orang lain sebagai pengganti pihak kedua untuk

menyambung sewa menyewa tersebut kecuali telah mendapat persetujuan dari pihak pertama.

B. Ketentuan *Force Majeure* Menurut Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam suatu perjanjian pasti ada saja hambatan yang terjadi pada saat dilakukan perjanjian tersebut antara pihak yang satu dengan pihak yang lain yang disebabkan oleh berbagai hal salah satunya karena keadaan yang terjadi diluar kendali manusia yang tidak dibuat oleh manusia itu dan tidak terduga kapan akan terjadi sehingga menyebabkan perjanjian tersebut mengalami hambatan atau yang biasa disebut dengan Keadaan Memaksa (*Force Majeure*). Keadaan Memaksa atau (*Force Majeure* atau *Overmacht*) diatur didalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdara. Namun, kedua ketentuan normative ini hanya bersifat sebagai pembelaan debitur atau pihak yang mempunyai kewajiban melaksanakan prestasi dalam kontrak untuk dibebaskan dari pembayaran ganti kerugian jika ia tidak melaksanakan prestasi dalam kontrak karena adanya keadaan memaksa (*force majeure*).

Pasal 1244 KUHPerdara mengeluarkan ketentuan imperative, yaitu, jika ada alasan untuk itu, debitur harus dihukum membayar ganti kerugian, jika ia tidak dapat membuktikan bahwa tidak tepatnya melaksanakan kontrak itu karena sesuatu hal yang tidak dapat diduga yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, kecuali tidak ada iktikad buruk pada debitur.

Selanjutnya, Pasal 1245 KUHPerdota menerbitkan ketentuan imperative sebagai berikut yaitu, jika ada ganti kerugian yang harus dibayar, jika karena keadaan memaksa atau suatu kejadian yang tidak disengaja, debitur berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan terlarang.

Keadaan Memaksa (*force majeure*) juga diatur didalam Pasal 1444 KUHPerdota yang menerbitkan ketentuan penting bahwa, jika barang tertentu yang menjadi pokok kontrak musnah, tidak dapat diperdagangkan, atau hilang, hingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang diluar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai memberikannya. Bahkan meskipun debitur lalai menyerahkan suatu barang, sedangkan ia tidak telah menanggung terhadap kejadian-kejadian yang tidak terduga, perikatan tetap hapus jika barang itu musnah juga dengan cara yang sama ditangannya debitur, seandainya sudah diserahkan kepadanya. Debitur diwajibkan membuktikan kejadian yang tak terduga, yang dimajukannya itu. Dengan cara bagaimanapun barang-barang yang telah dicuri, musnah, atau hilang, hilangnya barang ini tidak sekali-kali membebaskan orang yang mencuri barang dan kewajibannya untuk mengganti barangnya.

Kemudian Pasal 1445 KUHPerdota juga mengatur keadaan memaksa, sebagai berikut, jika barang yang terutang, diluar salahnya debitur, musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan, atau hilang, maka debitur jika ia mempunyai hak-hak dan tuntutan-tuntutan ganti rugi mengenai barang tersebut, diwajibkan memberikan hak-hak dan tuntutan tersebut kepada orang yang mengutangkan padanya.

Disamping pengertian keadaan memaksa, ada juga dimuat mengenai jenis-jenis keadaan memaksa. Adapun pendapat ahli mengenai jenis-jenis keadaan memaksa yaitu pendapat dari F.X Suhardana dimana menggolongkan keadaan memaksa kedalam beberapa jenis, dengan menggunakan kriteria yang berbeda-beda, yaitu:

1. Dilihat dari sudut yang terkena sasaran keadaan memaksa, dibedakan menjadi:
 - a. Keadaan memaksa objektif, artinya prestasi sama sekali secara objektif tidak dapat dipenuhi (*physical impossibility*). Dalam keadaan memaksa objektif pemenuhan prestasi tidak mungkin dilaksanakan oleh siapapun juga.³² Ketentuan tersebut tertulis dalam Pasal 1444 KUHPerdara bahwa “jika barang tertentu yang menjadi objek persetujuan musnah, tidak lagi dapat diperdagangkan atau hilang sedemikian rupa, sehingga sama sekali tidak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar salahnya debitur, dan sebelum ia lalai memberikannya.
 - b. Keadaan memaksa subjektif, artinya keadaan memaksa yang terjadi tidak berhubungan dengan objek, melainkan dengan subjek kontrak atau dengan perbuatan atau kemampuan debitur. Pada keadaan memaksa subjektif, debitur masih mungkin memenuhi prestasi, tetapi dengan kesulitan atau pengorbanan yang besar.

³²Elfiani, 2012. “Akibat Overmacht (Keadaan Memaksa dalam Perjanjian Timbal Balik)” Jurnal Al-Huriyyah. Vol.13 No.1.

2. Dilihat dari kemungkinan pelaksanaan prestasi dalam kontrak, dikenal sebagai:
 - a. Keadaan memaksa yang absolut, artinya keadaan memaksa yang membuat prestasi menjadi tidak mungkin dilaksanakan (*impossible*). Misalnya, objek kontrak musnah karena terbakar atau terbawa air bah atau tersapu lahar panas.
 - b. Keadaan memaksa yang relative, artinya sekalipun terjadi keadaan memaksa, debitur dengan segala upaya atau susah payah mungkin masih dapat berprestasi, bahkan tidak jarang terjadi pelaksanaan prestasi oleh debitur harus dilakukan dengan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang diluar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar.
3. Dengan memakai kriteria jangka waktu berlakunya keadaan memaksa, dibedakan menjadi:
 - a. Keadaan memaksa tetap (permanen), artinya prestasi sampai kapanpun tetap tidak akan dapat dilaksanakan, misalnya karena objek kontrak musnah sama sekali.
 - b. Keadaan memaksa yang temporer, artinya pemenuhan prestasi tidak dapat dilaksanakan sementara waktu karena terjadi peristiwa tertentu, misalnya munculnya kebijakan pemerintah secara tiba-tiba yang

melarang sesuatu yang semula tidak dilarang. Jika kemudian larangan itu dihapus, debitur dapat lagi berprestasi.³³

Dalam perjanjian sewa-menyewa dapat terjadi bahwa benda objek sewa-menyewa mengalami kemusnahan akibat dari suatu peristiwa yang bukan karena kesalahan dari pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam ilmu hukum peristiwa ini disebut “keadaan memaksa” (*force majeure*). Keadaan memaksa adalah suatu peristiwa yang terjadi tidak disengaja dan terjadinya itu tidak dapat diduga ketika mengadakan sewa-menyewa. Jika terjadi keadaan memaksa, siapa yang menanggung jawab atas kerugian yang terjadi, pihak yang menyewakan atau pihak penyewa? ini adalah masalah risiko dalam perjanjian sewa-menyewa. Yang dimaksud dengan risiko adalah kewajiban menanggung kerugian yang timbul karena keadaan memaksa (*force majeure*).

Dalam perjanjian sewa-menyewa hanya terdapat satu pasal KUHPerdara yang mengatur tentang risiko, yaitu Pasal 1553 KUHPerdara. Dalam pasal ini ditentukan, apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan dari salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Kata-kata “gugur demi hukum” menunjukkan bahwa sewa-menyewa itu lenyap seperti tidak ada apa-apa sebelumnya. Masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa-apa dari pihak lawannya. Jika demikian halnya, kerugian akibat musnahnya benda sewaan menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak yang menyewakan. Karena pihak yang menyewakan itu adalah pemilik

³³F.X. Suhardana, 2009. *Contract Drafting: Kerangka Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta. halaman 57.

benda, maka dialah pihak yang bertanggung jawab atas kerugian. Dengan demikian, dapat ditarik suatu asas dalam sewa-menyewa yaitu jika dalam sewa-menyewa terjadi keadaan memaksa, risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda.

Risiko adalah kewajiban untuk menanggung kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa benda objek perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1553 KUHPerdara, jika selama waktu sewa benda yang disewakan musnah sama sekali karena suatu peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Jika bendanya hanya musnah sebagian, pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan, meminta pengurangan harga sewa atau bahkan pembatalan dalam perjanjian sewa-menyewa, tanpa berhak atas ganti rugi.

Ketentuan tentang risiko pada sewa-menyewa tidak begitu tegas diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara. Ketentuan ini menjadi beban pihak yang menyewakan atau pihak penyewa. Dalam pasal tersebut hanya dirumuskan bahwa sewa-menyewa “gugur demi hukum”. Berlandaskan pada rumusan tersebut perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu sama lain. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak yang menyewakan. Jika pihak yang menyewakan itu adalah pemilik benda, berarti risiko kerugian ditanggung oleh pemilik benda.

Dalam akta Notaris yang dibuat pada hari Kamis tanggal 30 Juni 2011 dibuat suatu Perjanjian sewa-menyewa Paviliun oleh Nyonya Diana Rahadianty yang

selanjutnya disebut sebagai Pihak pertama atau yang Menyewakan dengan Tuan Sahriel Hotmangasi Manullang yang selanjutnya disebut sebagai Pihak kedua atau Pihak Penyewa yang dibuat di Kantor Notaris H. Marwansyah Nasution, S.H. terdapat peraturan tentang keadaan memaksa (*force majeure*) yang dimuat didalam Pasal 4 yang dijelaskan bahwa “Selama persewaan ini berlangsung, penyewa tidak bertanggung jawab atas kerusakan atau kemusnahan yang mungkin terjadi pada bangunan tersebut yang disebabkan oleh gempa bumi, keretakan pada dinding atau kerusakan pada konstruksi bangunan tersebut dan hal lain diluar kesalahan penyewa atau yang disebabkan karena bencana alam pada umumnya.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Paviliun dalam Keadaan *Force Majeure*

Perlindungan hukum terhadap Penyewa dipandang secara material maupun formal makin terasa sangat penting, mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktivitas dan efisiensi produsen atas barang dan jasa yang dihasilkannya dalam rangka mencapai sasaran suatu usaha. Dalam rangka mengejar dan mencapai kedua hal tersebut, akhirnya baik secara langsung maupun secara tidak langsung, penyewalah yang pada umumnya akan merasakan dampaknya. Dengan demikian, upaya-upaya untuk memberikan perlindungan yang baik dan memadai terhadap kepentingan penyewa merupakan suatu hal yang penting dan mendesak untuk segera dicari solusinya, terutama di Indonesia mengingat sedemikian kompleksnya permasalahan yang menyangkut perlindungan terhadap penyewa.

Jika dilihat dari kacamata Kitab Undang-Undang Hukum Perdata belum ada yang mengatur secara merinci tentang sewa-menyewa terhadap satu objek sewaan oleh karena itu pemerintah harus menerbitkan seperti undang-undang khusus yang mana bisa memperkuat hak-hak dari penyewa itu sendiri agar para pihak yang menyewakan tidak bisa melakukan tindakan yang sewenang-wenang kepada penyewa yang mana gerakan tersebut dapat merugikan Penyewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa sebagaimana yang telah diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimulai dari Pasal 1547-1600, dapat dilihat bagaimana sikap perlindungan hukum terhadap Penyewa pada saat perjanjian sewa-menyewa didalam Pasal 1553 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 ataukah ia akan meminta bahkan membatalkan perjanjian sewa-menyewa tetapi tidak dalam satu dari kedua hal itu pun ia berhak atas suatu ganti rugi”.

Dari pasal ini dapat dilihat bahwa apabila jika barang yang disewakan tersebut rusak atau hilang karena kejadian tak terduga/keadaan memaksa dimana keadaan itu di luar kemampuan dari si penyewa maka si penyewa tidak dapat dituntut karena perjanjian batal demi hukum dan pihak yang menyewakan tidak boleh membantah akan hal tersebut karena apabila tidak mengikuti aturan yang sudah ada dan dapat mengganggu ketenangan si penyewa.

Jika pihak yang menyewakan tetap menuntut atau tidak terima dengan alasan si penyewa atau konsumen maka si penyewa berhak menggunakan haknya yaitu hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan dan upaya penyelesaian sengketa. Oleh karena itu pihak yang menyewakan harus selalu memperhatikan hal ini jika tidak dapat dipenuhi maka penyewa dapat menuntut hak tersebut.

Di dalam Pasal 1553 KUHPerdara dikatakan juga apabila barang yang disewakan Sebagian musnah maka si penyewa dapat memilih apakah meminta pengurangan harga sewa atau meminta pembatalan perjanjian sewa ataupun meminta ganti rugi, dalam menyelesaikan masalah ini juga harus melihat dan memperhatikan asas keadilan dan keseimbangan. Penyelesaiannya harus seimbang atau tidak memberatkan baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan dan di dalam penyelesaiannya semua pihak harus merasakan keadilan yang sama atau tidak berat sebelah.

Dalam akta Notaris yang dibuat pada hari Kamis tanggal 30 Juni 2011 dibuat suatu Perjanjian sewa-menyewa Paviliun oleh Nyonya Diana Rahadianty yang selanjutnya disebut sebagai Pihak pertama atau yang Menyewakan dengan Tuan Sahriel Hotmangasi Manullang yang selanjutnya disebut sebagai Pihak kedua atau Pihak Penyewa di Kantor Notaris H Marwansyah Nasution, S.H. juga memberikan Perlindungan Hukum yang dimuat didalam Pasal 4 jika terjadi *force majeure* dijelaskan bahwa penyewa paviliun tidak bertanggung jawab atas kerusakan yang terjadi yang disebabkan oleh suatu bencana alam yang mana penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar dari perbuatannya. Dan didalam Perjanjian sewa-menyewa Paviliun juga memberikan Perlindungan Hukum yang

dimuat didalam Pasal 6 yang berisikan bahwa jika perjanjian sewa menyewa ini tidak akan berhenti sebelum jangka waktu tersebut pada Pasal 1 berakhir dan juga tidak akan berhenti karena salah satu pihak meninggal dunia dan tidak boleh dipindahtangkannya secara bagaimanapun atas bangunan tersebut kepada pihak lain sebelum jangka waktu persewaan tersebut berakhir. Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka ahli waris atau penggantinya menurut hukum dari yang meninggal dunia hendak atau diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan atau melanjutkan sewa-menyewa ini sampai jangka waktu persewaan berakhir.

Jika dianalogikankan, Perlindungan Hukum Jual Beli jika terjadi *force majeure* juga diatur didalam Pasal 1460 KUHPerdara yang berisi jika benda yang dijual itu berupa benda yang sudah ditentukan, sejak saat terjadi pembelian, benda tersebut menjadi tanggung jawab pembeli meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya. Berlandaskan pada ketentuan Pasal tersebut, yang dimaksud dengan benda tertentu adalah benda yang pada waktu perjanjian jual beli dibuat sudah ada dan ditunjuk oleh pembeli sesuai dengan pilihannya. Jadi, persetujuannya sudah bersifat final, berarti sudah sah dan mengikat. Menurut Pasal 1460 KUHPerdara, hak milik sudah berpindah kepada pembeli walaupun belum diserahkan. Sebagai contoh, jika benda yang sudah ditentukan itu terkena peristiwa yang menimbulkan kerugian, kerugian itu dibebankan kepada pembeli walaupun belum diserahkan. Misalnya, benda yang dibeli itu sebuah lemari pendingin. Ketika diantar ke rumah pembeli, terjadi kecelakaan lalu lintas dan lemari pendingin itu rusak berat sehingga tidak dapat digunakan. Pembeli wajib membayar harga benda yang dituntut oleh penjual

walaupun pembeli belum menerima penyerahan benda tersebut. Penerapan Pasal 1460 KUHPerdara ini oleh masyarakat dirasakan tidak adil. Oleh karena itu, perlu dibatasi dengan menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung Belanda yang menafsirkan Pasal 1460 KUHPerdara secara sempit, yaitu merujuk pada perkataan “benda tertentu” yang harus diartikan sebagai benda yang dipilih dan ditunjuk oleh pembeli dengan pengertian tidak lagi dapat ditukar dengan benda lain. Dengan membatasi berlakunya Pasal 1460 seperti itu, keganjilan sudah dapat dikurangi. Pembeli yang sudah menunjuk sendiri benda yang dibelinya dapat dianggap seolah-olah menitipkan bendanya sampai benda itu diantarkan kerumah pembeli. Selain itu, berlakunya Pasal 1460 dibatasi lagi, hanya digunakan jika peristiwa yang terjadi itu adalah keadaan memaksa yang mutlak (*absolute force majeure*). Demikian juga ketentuan resiko dalam Pasal 1461 dan Pasal 1562 KUHPerdara.

Walaupun keadaan memaksa yang dimaksud hanya bersifat relative (*relative force majeure*), akan dirasakan tidak adil apabila pembeli masih diwajibkan membayar harga benda, padahal penjual tetap memiliki benda itu. Contohnya, pihak penguasa mengeluarkan larangan mengirim benda yang dibeli ke daerah lain karena akan mengurangi kebutuhan masyarakat setempat sehingga benda yang dibeli itu terkena larangan pengiriman keluar daerah. Sudah tentu akan dirasakan tidak adil apabila pembeli masih diwajibkan membayar harganya, padahal penjual tetap memiliki benda tersebut.

Karena penerapan Pasal 1460 KUHPerdara itu dirasakan tidak adil, Mahkamah Agung RI melalui Surat Edaran Nomor 3 Tahun 1963 yang ditujukan kepada semua hakim dan pengadilan menyatakan bahwa beberapa pasal dalam

KUHPerdata termasuk juga Pasal 1460 tidak perlu diberlakukan lagi. Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut dianggap sebagai anjuran kepada para hakim dan pengadilan agar tidak lagi memberlakukan pasal-pasal yang dimuat dalam Surat Edaran tersebut, termasuk juga pasal-pasal yang mengatur tentang resiko seperti 1460, 1461, dan 1462 KUHPerdata. Menurut ketentuan Pasal 1461 KUHPerdata, resiko atas benda yang dijual menurut berat, jumlah, atau ukuran, tetap menjadi beban penjual sampai benda itu telah ditimbang, dihitung, atau diukur. Pasal ini dapat diartikan bahwa sebelum ditimbang, dihitung, atau diukur, benda itu milik penjual. Wajar saja jika resiko atas benda menjadi beban penjual. Akan tetapi, menurut ketentuan Pasal 1462 KUHPerdata, resiko atas benda yang dijual menurut tumpukan, menjadi beban pembeli meskipun belum ditimbang, dihitung, atau diukur.

Seharusnya pasal ini diartikan, resiko tetap menjadi beban penjual karena hak milik belum berpindah, masih berada di tangan penjual. Hak milik baru berpindah kepada pembeli sesudah benda menurut tumpukan itu ditimbang, dihitung, atau diukur. Jadi, benda itu sudah dipisahkan dari tumpukan lain milik penjual dan penjual tidak boleh lagi menjual benda itu karena sudah dikuasai pembeli. Dalam hal ini wajarlah jika resiko atas benda yang sudah dipisahkan itu menjadi beban pembeli.

Jika dianalogikan dengan Perlindungan Hukum Sewa Beli, dalam perjanjian sewa beli dapat terjadi bahwa benda yang disewa beli mengalami kemusnahan akibat dari suatu peristiwa yang bukan karena kesalahan pihak penyewa beli atau pihak yang menyewabelikan. Dalam perjanjian sewa beli ditentukan, apabila dalam

waktu sewa beli, benda yang disewabelikan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak, perjanjian sewa beli gugur demi hukum. Masing-masing pihak tidak dapat menuntut apa-apa dari pihak lawannya. Jika demikian halnya, kerugian akibat musnahnya benda objek sewa beli menjadi tanggung jawab sepenuhnya pihak yang menyewabelikan.

Jika pihak yang menyewabelikan itu adalah pemilik benda, dialah sebagai pihak yang berkewajiban atas kerugian akibat keadaan memaksa tersebut. Alasannya adalah sebelum angsuran sewa beli terakhir dibayar lunas, hak milik atas benda yang disewabelikan tetap berada pada pihak yang menyewabelikan, sedangkan benda yang diserahkan dan dinikmati pihak penyewa beli hanya penguasaan (*bezit*), bukan hak milik, hak milik masih pada pihak yang menyewabelikan. Dengan demikian, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa dalam perjanjian sewa beli, jika dalam waktu sewa beli terjadi keadaan memaksa yang mengakibatkan benda yang disewabelikan itu musnah sama sekali, resiko kerugian ditanggung oleh pemilik barang.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1957, resiko karena keadaan memaksa yang terjadi dalam waktu sewa beli menjadi tanggung jawab penyewa beli berdasar pada Pasal 1460 KUHPerduta. Akan tetapi, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 tahun 1963, Pasal 1460 KUHPerduta tidak relevan lagi dipakai sebagai dasar penentuan resiko dalam sewa beli. Masalahnya, apa yang menjadi dasar penentuan resiko akibat keadaan memaksa dalam sewa beli? Bahwa Pasal 1460 KUHPerduta dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1963 sebenarnya

masih relevan karena surat edaran Mahkamah Agung tersebut hanya merupakan anjuran kepada para hakim dan pengadilan jika menerapkan Pasal 1460 KUHPerdara itu tidak perlu secara harfiah, tetapi perlu ditafsirkan sedemikian rupa sehingga dirasakan adil oleh kedua belah pihak. Jika musnahnya benda karena keadaan memaksa, resiko ditanggung oleh kedua belah pihak. Dengan demikian adil jika kerugian yang timbul karena keadaan memaksa itu ditanggung Sebagian oleh pihak yang menyewabelikan dan sebagian oleh pihak penyewa beli, mengingat bahwa hak milik atas benda belum diserahkan dan kedua belah pihak tidak bersalah atas benda belum diserahkan dan kedua belah pihak tidak bersalah.

Jika benda musnah karena keadaan memaksa, sebagian kerugian itu ditanggung oleh pihak penyewa beli. Ini baru dirasakan adil karena kedua belah pihak menanggung akibat keadaan memaksa. Dan didalam jual beli tidak lagi berlandaskan pada Pasal 1460 dengan pertimbangan sebagai berikut:

- a. Sewa beli bukan jual beli dan bukan pula sewa-menyewa karena ketiga bentuk perjanjian itu mempunyai ciri khas masing-masing.
- b. Sewa beli tidak diatur dalam undang-undang, sedangkan jual beli dan sewa-menyewa diatur dalam undang-undang termasuk juga resiko dalam jual beli dan sewa-menyewa.
- c. Karena tidak diatur dalam undang-undang, wajar jika penafsiran mengenai resiko berpegang pada kenyataan yang berkembang dalam kegiatan perdagangan modern.

- d. Kenyataan itu adalah bahwa benda sudah diserahkan, tetapi harga belum dibayar lunas, kemudian terjadi keadaan memaksa yang menimbulkan kerugian atas benda.
- e. Karena itu adalah adil jika pihak yang menyewabelikan sebagai pemilik benda menanggung Sebagian dari kerugian dan pihak penyewa beli juga menanggung Sebagian dari kerugian.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Hak dan Kewajiban Pemilik dan Penyewa dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Paviliun, yaitu sebagai berikut :
 - a. Membayar uang sewa dengan jumlah yang telah disepakati antara pemilik dan penyewa Paviliun.
 - b. Penyewa pada waktu sewa-menyewa dimulai telah menerima segala sesuatu yang disewanya tersebut dalam keadaan kosong dan terpelihara baik dan oleh karena itu penyewa wajib memberikannya kembali dengan keadaan kosong dan terpelihara dengan baik pula.
 - c. Pemilik menjamin kepada penyewa bahwa barang yang disewakannya itu betul adalah hak dan miliknya dan penyewa tidak akan mendapat tuntutan atau gangguan dari pihak manapun selama sewa-menyewa ini berlangsung.
 - d. Penyewa wajib membayar listrik beserta retribusi-retribusi lainnya selama sewa-menyewa ini berlangsung sementara untuk pembayaran air penyewa hanya dibebankan 1/3 (sepertiga) dari total tagihan untuk tiap bulannya.
 - e. Penyewa wajib mempertahankan dan merawat apa yang disewakan tersebut dengan sewajarnya dan atas biayanya sendiri termasuk mengapur dan mengecat dinding-dinding, pintu-pintu besi, atap bocor, mengganti kaca-kaca/pintu yang pecah, kunci-kunci dan engsel-engsel yang rusak.
 - f. Penyewa wajib bertanggung jawab atas segala kerusakan bangunan tersebut disebabkan kelalaian maupun kesengajaan pihak penyewa.

- g. Penyewa wajib mematuhi semua peraturan-peraturan khusus dibidang kesusilaan/ketertiban umum, kebersihan dan kesehatan dan pencegahan kemungkinan bahaya kebakaran, mengenai apa yang disewakan dengan akte ini.
 - h. Pihak Penyewa dengan tegas tidak diperkenankan untuk menyewakan lagi apa yang disewakan dengan akte ini kepada orang lain/badan lain baik sebahagian maupun seluruhnya kecuali telah mendapat izin dari pihak pemilik.
 - i. Pihak penyewa berkewajiban untuk memeberikan kembali kepada yang menyewakan segala sesuatu yang disewakan tersebut jika bilamana sewa-menyewa ini berhenti karena habis jangka waktunya dan tidak dilanjutkan (disambung).
 - j. Jika pihak penyewa dengan atas kemauan sendiri maupun oleh suatu sebab pindah ketempat lain sedangkan masa kontraknya belum berakhir maka pihak penyewa tidak berhak untuk menuntut kembali uang sewa yang masih tertinggal kepada pihak pemilik dan kelebihan uang sewa tersebut menjadi hak pemilik.
2. Ketentuan *Force Majeure* Menurut Perjanjian Sewa-Menyewa, yaitu bahwa selama sewa-menyewa berlangsung, penyewa tidak bertanggung jawab atas kerusakan atau kemusnahan yang mungkin terjadi pada bangunan tersebut yang disebabkan oleh gempa bumi, keretakan pada dinding atau kerusakan pada konstruksi bangunan tersebut dan hal lain diluar dari kesalahan penyewa atau yang disebabkan karena bencana alam pada umumnya.

3. Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Paviliun dalam Keadaan *Force Majeure* yaitu bahwa penyewa tidak bertanggung jawab atau penyewa dibebaskan dari ganti kerugian atas kerusakan-kerusakan yang disebabkan oleh bencana alam pada umumnya. Bilamana kerusakan tersebut dapat dibuktikan oleh penyewa bukan merupakan kelalaian maupun kesengajaan dari pihak penyewa. Jika perjanjian sewa menyewa ini tidak akan berhenti sebelum jangka waktu tersebut pada Pasal 1 berakhir dan juga tidak akan berhenti karena salah satu pihak meninggal dunia dan tidak boleh dipindahtangkannya secara bagaimanapun atas bangunan tersebut kepada pihak lain sebelum jangka waktu persewaan tersebut berakhir. Dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka ahli waris atau penggantinya menurut hukum dari yang meninggal dunia hendak atau diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan atau melanjutkan sewa-menyewa ini sampai jangka waktu persewaan berakhir.

B. Saran

1. Sebaiknya isi dari Surat Perjanjian, Hak dan Kewajiban pemilik dan penyewa harus seimbang dan tidak terlalu berpatokan hanya kepada Kewajiban dan Hak si Penyewa saja melainkan juga harus dijelaskan apa saja yang menjadi Hak dan Kewajiban Pemilik.
2. Seharusnya ketentuan *force majeure* dalam Perjanjian sewa-menyewa harus jelas memaparkan tentang kerugian dan ganti kerugian jika terdampak bencana alam serta memberikan perlindungan hukum bagi si penyewa bagaimana jika terjadi *force majeure*.

3. Seharusnya pemilik Paviliun didalam Surat Perjanjian yang dibuat harus memberikan Perlindungan Hukum kepada Penyewa bagaimana jika terjadi *force majeure* sementara jangka waktu sewa-menyewa belum berakhir.

all terasipulksa
R 14/01

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. ✓
- Agus Yudha Hermoko, 2014. *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana. ✓
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Grafindo ✓
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2013, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi Satu, Cetakan Ketujuh, Jakarta: Rajawali Pers. ✓
- Djaja S. Meliala, 2019. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Edisi Revisi Keenam. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia. ✓
- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU). ✓
- Munir Fuady, 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. ✓
- Rachmad Setiawan, 2020. *Hukum Perikatan Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, Bandung: Yrama Widya. ✓
- Suteki dan Galang Taufani, 2018. *Metodologi Penelitian Hukum*, Depok: PT RajaGrafindo Persada. ✓
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2019. *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo. ✓
- Suryana, 2010. *Buku Ajar: Metode Penelitian Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia. ✓
- Wawan Muhwan Hariri, 2014. *Hukum Perikatan*, Bandung: Cv. Pustaka Setia ✓
- Zainuddin Ali, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Edisi 1 (satu), Cetakan Pertama, Jakarta: Sinar Grafika. ✓

Artikel, Majalah, dan Jurnal Ilmiah

Cindi Kondo. “Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)” *dalam Lex Privatum*, Vol. 1 No. 3 Juli 2013.

Elfiani. “Akibat Overmacht (Keadaan Memaksa dalam Perjanjian Timbal Balik)” *dalam Jurnal Al-Huriyyah*, Vol.13 No.1 2012.

Mahalia Noha Pohan. “Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata” *dalam Jurnal* Vol. 1 No.1 Februari 2020.

Erniwati dan Martin Roestamy. “Analisis Yuridis Kontrak Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Dalam Percepatan Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat” *dalam Jurnal Living Law*, Vol. 9 No. 1 Januari 2017.

A. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994
tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik

B. Internet

Perjanjian, diakses dari <http://www.legalakses.com/perjanjian/>, pada 5 Juli 2018 pukul 18:00.

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 18 desember 2016.