

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Sistem hukum perdata di Indonesia menempatkan perjanjian sebagai sumber utama timbulnya hubungan hukum keperdataan yang lahir dari adanya kesepakatan para pihak, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disingkat sebagai KUHPerdata yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum.

Perjanjian memiliki peran fundamental dalam kehidupan masyarakat modern karena hampir seluruh aktivitas ekonomi maupun sosial tidak terlepas dari perjanjian. Menurut (Simanjuntak, 2021: 46-47), perjanjian merupakan salah satu instrumen hukum perdata yang mengatur hubungan antara dua pihak atau lebih, yang dilandasi asas kebebasan berkontrak sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Prinsip dasar ini menegaskan bahwa perjanjian tidak hanya menjadi sarana formal untuk mengatur hubungan hukum, tetapi juga menjadi instrumen perlindungan hak dan pemenuhan prestasi antara kreditur dan debitur, termasuk dalam hal terjadinya keadaan memaksa (*force majeure*) yang dapat memengaruhi pelaksanaan prestasi (Windari, 2014: 8-9).

Para pihak saling mengikatkan diri untuk memenuhi hak dan kewajiban

sebagaimana yang telah mereka sepakati secara sukarela dan sah menurut hukum. Keberadaan perjanjian memberikan kepastian hukum, keadilan, serta perlindungan terhadap hak dan kewajiban para pihak. Hal ini penting karena hukum perjanjian tidak hanya mengatur tentang bagaimana perjanjian dibuat, tetapi juga tentang bagaimana perjanjian dilaksanakan serta konsekuensi hukum jika terjadi pelanggaran. Salah satu bentuk perjanjian yang memiliki peranan penting dalam aktivitas keperdataan sehari-hari adalah perjanjian sewa menyewa yang umumnya digunakan dalam konteks kebutuhan hunian, ruang usaha, hingga fasilitas komersial. Definisi mengenai sewa menyewa yang tertulis pada Pasal 1548 KUHPerdata mengatur bahwa:

“Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu meningkatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran.”

Sewa menyewa kerap kali tidak berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan para pihak, penyewa yang terkendala untuk memenuhi kewajibannya yaitu memenuhi prestasinya menjadi suatu masalah yang sering muncul dalam persoalan sewa menyewa. Ketika debitur tidak dapat memenuhi prestasi dalam waktu tertentu maka debitur tersebut dinyatakan wanprestasi, tetapi beberapa hal yang menyebabkan debitur tidak dapat memenuhi prestasinya disebabkan karena hal yang tidak terduga (*force majeure*). Sengketa sewa menyewa sering disebabkan oleh wanprestasi berupa tidak dilaksanakannya pembayaran tepat waktu. Pada saat praktiknya, debitur kerap menggunakan alasan *force majeure* untuk menghindari kewajiban, tetapi tidak selalu dikabulkan oleh pengadilan jika tidak memenuhi unsur keadaan memaksa (Sari, R. A., & Pratama, Y, 2021: 242).

Force majeure merupakan klausula yang umumnya terdapat dalam perjanjian, yang mengatur keadaan di mana seorang debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya akibat adanya peristiwa yang tidak dapat diperkirakan saat perjanjian dibuat (Tivonli dkk, 2023: 3538). Menurut penelitian (Manan, 2020: 338), *force majeure* merupakan suatu kondisi yang mengakibatkan pihak debitur tidak dapat memenuhi prestasi karena adanya peristiwa yang berada di luar kendali manusia, tidak terduga dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Konsep ini menjadi instrumen penting agar pelaksanaan perjanjian tidak menimbulkan ketidakadilan, terutama bagi pihak yang gagal melaksanakan prestasi karena faktor eksternal yang benar-benar tidak dapat dihindari.

Pada lingkup perjanjian sewa menyewa, pencantuman klausula *force majeure* menjadi penting sebagai bentuk pembagian risiko ketika timbul peristiwa luar biasa seperti bencana alam, kebakaran besar, atau kebijakan pemerintah yang menghambat pelaksanaan kewajiban. Namun, ketika terjadi peristiwa di luar dugaan, misalnya bencana alam, kebakaran, kerusuhan, hingga pandemi, penyewa dapat mengalami kesulitan memenuhi kewajibannya. Kasus seperti ini menimbulkan pertanyaan hukum seperti keterlambatan atau kegagalan membayar sewa termasuk wanprestasi atau dapat dikecualikan sebagai *force majeure*. Pendapat (Sudiby, 2019: 82-83), perdebatan muncul karena tidak semua keadaan sulit secara otomatis dapat dikategorikan sebagai *force majeure*. Hakim perlu menilai sifat peristiwa tersebut dan keterkaitannya dengan ketidakmampuan debitur.

Terjadinya peristiwa-peristiwa diluar kendali manusia tersebut menjadi dampak besar salah satunya berimbas pada para pihak dalam satu perikatan, salah

satunya apabila terdapat pihak yang tidak menuntaskan dan memenuhi prestasi, pihak tersebut tidak dapat dikatakan wanprestasi. Namun, menurut (Arsawan, 2021: 271), keberadaan klausula tersebut sering kali menimbulkan permasalahan hukum, khususnya ketika dirumuskan secara sepihak atau tidak memenuhi asas keseimbangan, sehingga dapat menyebabkan salah satu pihak dirugikan dan memicu sengketa mengenai tanggung jawab akibat kejadian tersebut. Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata memberikan perlindungan hukum bagi debitur dalam kondisi memaksa, termasuk dalam konteks sewa menyewa. Dalam Pasal 1244 KUHPerdata ditegaskan bahwa:

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”.

Sementara itu, Pasal 1245 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga. bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya”.

Klausula ini dapat menjadi dasar hukum bagi penyewa maupun pemilik properti untuk menunda atau membebaskan kewajiban pembayaran sewa selama kondisi dapat dikatakan sebagai *force majeure* tersebut dibuktikan dengan alasan dan bukti yang jelas (Maliq dkk, 2024: 52). Penafsiran terhadap konsep *force majeure* tidak bersifat tetap, melainkan sangat bergantung pada redaksi klausula dalam kontrak serta penilaian hakim di pengadilan. Pengadilan cenderung melakukan analisis mendalam terhadap isi kontrak, mencermati keberadaan dan formulasi klausula *force majeure*, serta mempertimbangkan norma hukum lain seperti doktrin *rebus sic stantibus* diterapkan terhadap perubahan keadaan yang

mendasar setelah perjanjian dibuat, di mana pelaksanaan kontrak tidak menjadi mustahil tetapi menimbulkan kesulitan yang sangat berat bagi salah satu pihak dalam memenuhi kewajibannya (Hoirullah & Romainur, 2022: 108). Perbedaan penafsiran terhadap konsep *force majeure* secara konseptual berpotensi menimbulkan ketidakseragaman dalam penerapan hukum perdata.

Kondisi tersebut menjadi problematika tersendiri dalam upaya mewujudkan kepastian hukum, mengingat tidak setiap peristiwa yang bersifat luar biasa dapat serta-merta dikualifikasikan sebagai *force majeure*, melainkan harus dinilai berdasarkan pemenuhan unsur-unsur hukum yang melekat pada konsep tersebut. Adapun mengenai putusan tentang sewa menyewa ruang usaha yang peneliti kaji sebagai bahan dalam penelitian ini ialah berdasarkan pada Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI menjadi salah satu contoh kasus konkret terkait penerapan klausula *force majeure*. Pada lingkup perkara ini, PT. Sanggarcipta Kreasitama sebagai pihak penyewa menggugat Otoritas Jasa Keuangan (OJK) selaku pihak yang membatalkan kontrak sewa dengan alasan *force majeure*. OJK mendalilkan bahwa terdapat keadaan di luar kemampuannya yang menghalangi pelaksanaan kontrak, sedangkan penggugat menilai bahwa alasan tersebut tidak memenuhi unsur-unsur *force majeure* sebagaimana diatur dalam hukum positif.

Majelis hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menegaskan bahwa tidak semua perubahan keadaan dapat langsung dianggap sebagai *force majeure*. Majelis hakim pada Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI berpendapat bahwa untuk memenuhi kualifikasi *force majeure* harus terdapat peristiwa di luar kekuasaan para pihak, tidak dapat diperkirakan sebelumnya dan memiliki hubungan kausal langsung dengan ketidakmampuan melaksanakan kewajiban. Berdasarkan pertimbangan tersebut, pembatalan kontrak oleh OJK dinilai tidak

sepenuhnya memenuhi syarat *force majeure*, sehingga OJK dianggap melakukan wanprestasi dan harus menanggung akibat hukumnya.

Kasus ini relevan untuk dianalisis karena memberikan gambaran konkret bagaimana pengadilan menafsirkan dan menerapkan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata dalam sengketa perjanjian sewa-menyewa. Selain itu, putusan ini memperlihatkan pentingnya perumusan klausula *force majeure* yang jelas dan tepat dalam perjanjian, serta menunjukkan adanya potensi ketidakpastian hukum akibat perbedaan penafsiran yang pada akhirnya berdampak pada perlindungan hukum bagi para pihak. Putusan ini menegaskan bahwa *force majeure* bukanlah alasan yang dapat digunakan secara serampangan, melainkan harus memenuhi kriteria hukum yang ketat yaitu adanya peristiwa di luar kekuasaan debitur, tidak dapat diperkirakan sebelumnya dan benar-benar membuat pelaksanaan kewajiban menjadi tidak mungkin. Dengan demikian, hakim dalam perkara ini memperlihatkan sikap kehati-hatian dalam menguji apakah dalil *force majeure* benar-benar sesuai dengan tolak ukur hukum perdata.

Penelitian hukum oleh (Dantes, 2019: 95-96) menguraikan bahwa ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya tidak selalu disebabkan oleh kelalaian atau kesalahan yang disengaja, melainkan dapat dipengaruhi oleh kondisi ekonomi tertentu atau keadaan terpaksa yang berada di luar kehendak debitur. Beberapa penelitian sebelumnya telah mengkaji *force majeure* dalam konteks perjanjian, namun sebagian besar hanya membahas secara umum tanpa menekankan penerapan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdata dalam kasus konkret sewa menyewa. Misalnya, penelitian oleh (Manik, 2021: 14) lebih menekankan perlindungan hukum penyewa akibat *force majeure*, sedangkan (Purnamawati, 2022: 1) menitikberatkan pada dampak pandemi *Covid-19* terhadap kontrak

secara luas, bukan secara spesifik pada perjanjian sewa menyewa. Beberapa ketentuan dalam KUHPerdata masih menunjukkan potensi perbedaan penafsiran dalam penerapannya, khususnya ketika norma hukum dihadapkan pada kondisi konkret yang dialami subjek hukum dalam pemenuhan kewajibannya (Sukmaningsih, 2024: 77-78). Dengan demikian, berdasarkan bunyi pasal 1245 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

“Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya”

Namun tidak dijelaskan lebih lanjut terkait dengan kriteria suatu hal dikatakan tergolong dalam keadaan memaksa itu seperti apa sehingga memungkinkan untuk terjadinya penafsiran ganda terhadap definisi dari keadaan memaksa. Ketidakjelasan tersebut semakin nyata apabila dengan menganalisis secara yuridis Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI yang menunjukkan adanya ruang penafsiran dalam penerapan *force majeure* pada perjanjian sewa menyewa. Isu ini juga penting karena dalam praktik masyarakat terutama pasca pandemi *Covid-19*, sengketa sewa menyewa dengan alasan *force majeure* semakin sering muncul (Manik dkk, 2025: 3569). Banyak penyewa ruang usaha yang tidak mampu membayar kewajiban karena pembatasan aktivitas ekonomi, sementara debitur tetap menuntut pembayaran penuh. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mendasar mengenai keadilan dan kepastian hukum.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka permasalahan hukum yang ditemukan adalah **“Analisis Yuridis Mengenai *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa ditinjau dari Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI)”**

1.2 Identifikasi Masalah

1. Terdapat perbedaan pemahaman mengenai penerapan *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa, khususnya terkait kriteria kejadian yang dapat dikategorikan sebagai keadaan memaksa menurut ketentuan Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Ketidaksesuaian antara ketentuan normatif dan praktik penerapan Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa.
3. Permasalahan pembuktian *force majeure* di pengadilan terutama mengenai beban pembuktian yang harus dipenuhi pihak yang mengajukannya sebagai dasar pembebasan tanggung jawab.
4. Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI yang memutus sengketa perjanjian sewa menyewa dengan alasan *force majeure* yang perlu dianalisis kesesuaiannya dengan ketentuan Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
5. Dampak penerapan *force majeure* terhadap hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa serta implikasinya terhadap perkembangan yurisprudensi di Indonesia.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini tetap terarah dan fokus pada tujuan yang telah ditetapkan, penulis membatasi pembahasan pada hal-hal berikut : Penelitian ini hanya membahas penerapan *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan ketentuan Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Objek kajian difokuskan pada analisis yuridis terhadap Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI yang berkaitan dengan sengketa perjanjian sewa menyewa

dengan alasan *force majeure*. Penelitian tidak membahas seluruh jenis perjanjian atau kontrak lainnya, melainkan hanya terbatas pada perjanjian sewa menyewa. Analisis difokuskan pada aspek hukum positif di Indonesia, tidak membahas sistem hukum negara lain. Pembahasan hanya mencakup akibat hukum, pembuktian, dan pertimbangan hakim terkait *force majeure*.

1.4 Rumusan Masalah

Adapun pokok-pokok permasalahan yang akan dikaji berdasarkan latar belakang, identifikasi masalah dan pembatas masalah yang dijelaskan diatas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI terkait penerapan *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap penerapan *force majeure* dalam Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI ditinjau dari Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

1.5 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini untuk mengarahkan penulis menemukan solusi dari permasalahan yang dikaji. Berdasarkan rumusan masalah diatas, penulis memiliki tujuan yang akan dicapai dalam penulisan hukum ini dibagi menjadi 2 (dua) yaitu tujuan umum untuk menjawab perumusan masalah dan tujuan khusus merupakan tujuan penulis antara lain :

1. Tujuan Umum

- a. Untuk menganalisis penerapan *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana dipertimbangkan oleh majelis hakim

dalam Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI.

- b. Untuk menilai kesesuaian penerapan *force majeure* dalam putusan dengan ketentuan Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai upaya untuk memahami keterkaitan antara praktik peradilan dan norma hukum positif di Indonesia.

2. Tujuan Khusus

- a. Menguraikan pertimbangan hukum yang dijadikan dasar oleh Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 723/PDT/2021/PT DKI, khususnya berkaitan dengan penerapan *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa.
- b. Menganalisis kesesuaian penerapan *force majeure* dalam putusan dengan ketentuan Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai kepastian hukum berdasarkan hukum positif di Indonesia.

1.6 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan kegunaan bagi penulis maupun masyarakat umum, khususnya di bidang yang diteliti. Adapun manfaat yang penulis harapkan dari penelitian hukum ini secara manfaat teoritis dan manfaat praktis antara lain :

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini bermanfaat untuk memperluas pemahaman mengenai konsep dan penerapan *force majeure* sebagaimana diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan terhadap penelitian yang ingin

mengembangkan topik serupa terutama yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa dalam situasi keadaan memaksa.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Penelitian ini memberikan pemahaman untuk mengembangkan kemampuan penulis dalam menganalisis isu hukum yang lebih mendalam, terutama tentang konsep *force majeure* dan penerapannya dalam perjanjian sewa menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata khususnya dalam konteks keadaan luar biasa. Selain itu, penelitian ini juga meningkatkan kemampuan penulis dalam menganalisis permasalahan hukum menggunakan pendekatan normatif, serta mengasah keterampilan akademik dan penelitian hukum yang bermanfaat di masa depan.

b. Bagi Masyarakat

Penulis berharap penelitian ini memberikan manfaat bagi masyarakat, khususnya dalam meningkatkan pemahaman mengenai konsep *force majeure* dalam perjanjian sewa-menyewa sebagaimana diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pemahaman ini penting agar masyarakat mengetahui secara tepat hak dan kewajibannya apabila terjadi peristiwa di luar kemampuan dan kehendak para pihak. Selanjutnya, hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam meminimalisasi potensi sengketa kontrak melalui perumusan klausula perjanjian yang jelas dan terukur, memberikan rujukan praktis dalam penyelesaian sengketa

berdasarkan preseden putusan pengadilan, meningkatkan kesadaran hukum serta kepatuhan terhadap ketentuan kontraktual, serta memperkuat perlindungan hukum bagi pihak yang mengalami kerugian akibat keadaan memaksa.

c. Bagi Aparat Penegak Hukum

Penulis berharap penelitian ini dapat menjadi acuan dan bahan evaluasi bagi penegak hukum dalam menangani perkara perdata khususnya sengketa perjanjian sewa menyewa berdasarkan Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hasil penelitian ini dapat menjadi rujukan dalam menafsirkan dan menegakkan hukum secara konsisten, khususnya dalam mengidentifikasi unsur-unsur keadaan memaksa dan menentukan akibat hukumnya terhadap kewajiban para pihak.

