

AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TIDAK MEMENUHI KLAUSUL *FORCE MAJEURE* DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA TOKO (Studi Putusan Nomor: 186/Pdt.G/2018/PN-Lbp)

Linda Natalia

Lindanatalia35@yahoo.com

Universitas Sumatera Utara

Abstrak

Terjadinya peristiwa *force majeure* menyebabkan suatu akibat baik terhadap perjanjian maupun terhadap risiko kerugian yang dihadapi para pihak di dalam perjanjian. Dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 186/Pdt.G/2018/PN-Lbp tergugat tidak melaksanakan prestasinya yang mana telah diatur dalam perjanjian sewa menyewa dengan penggugat oleh karena itu tergugat telah melakukan wanprestasi. Hasil penelitian ini disimpulkan pengaturan klausul *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa pada hukum perjanjian di Indonesia termuat pada Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata serta pendapat para ahli hukum. Secara umum, pengaturan hukum *force majeure* dalam perjanjian dapat ditentukan sebagai klausul yang harus dimasukkan dalam kontrak atau perjanjian dikarenakan untuk memberikan suatu solusi apabila terjadi suatu keadaan diluar kuasa manusia. Akibat perbuatan wanprestasi tidak memenuhi klausul *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa Toko di Buana Plaza Aksara Medan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 186/Pdt.G/2018/PN-Lbp) yaitu sebagaimana diatur dalam pasal 3 perjanjian sewa menyewa tergugat berkewajiban membayar sisa sewa sejumlah Rp.1.797.527.251,00 (satu miliar tujuh ratus sembilan puluh tujuh juta lima ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh satu rupiah)

Kata kunci: wanprestasi, klausul, *force majeure*, perjanjian

Pendahuluan

Salah satu pilihan masyarakat memilih berbelanja di pasar modern atau *mall*, dikarenakan tuntutan kebutuhan yang meningkat dan pelayanan yang memuaskan. *Mall* dapat diartikan sebagai komplek pertokoan yang enak, nyaman dikunjungi untuk membeli atau melihat, guna membandingkan barang-barang dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sosial masyarakat serta memberikan kenyamanan berbelanja bagi pengunjung. Banyak yang ditawarkan di dalam pertokoan, yakni berbagai kebutuhan yang diperlukan masyarakat. Sewa konter di

dalam *mall* sangatlah mahal. Dimana suasana *mall* yang memperlihatkan kemewahan, yang mengharuskan pedagang untuk mempersiapkan dana tambahan selain untuk biaya persewaan. Konter yang disajikan dapat berupa *oper conter* atau conter per petak, serta harga yang ditawarkan juga bervariasi seperti halnya *oper conter* yang sering terjadi di perjanjian sewa menyewa.¹

Hubungan hukum untuk memenuhi kebutuhan di mana pihak yang satu tidak memiliki barang yang dibutuhkan, dan harus menyewanya dari orang lain dengan membayar uang sewa kepada pihak yang menyewakan atas kenikmatan yang ia dapatkan dari barang yang disewa dalam jangka waktu tertentu maka dari itu perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu bentuk perjanjian yang sering dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat.²

Suatu perjanjian antara kedua belah pihak yang sepakat dapat menimbulkan suatu hubungan hukum, baik itu secara tulisan ataupun lisan. Perjanjian juga akan menjadi undang-undang atau hukum yang mengikat para pihak yang bersepakat. Oleh sebab itu, bagi para pihak yang sudah melakukan perikatan dan telah disepakati, harus ditaati dan dilaksanakannya isi dari perjanjian tersebut.³

Hubungan hukum yang lahir melalui perjanjian tidak selalu terlaksana maksud dan tujuannya, keadaan tersebut dapat terjadi akibat wanprestasi baik itu dilakukan oleh kreditur maupun debitur, adanya paksaan, kekeliruan, perbuatan curang, maupun keadaan yang memaksa atau dikenal dengan *force majeure* atau dikenal dalam hukum Indonesia dengan *overmacht*. Konsekuensi yang muncul dari keadaan ini menyebabkan suatu perjanjian (kontrak) dapat dibatalkan dan yang batal demi hukum.⁴

Salah satu kasus terkait perjanjian sewa menyewa dimana salah satu pihak telah melakukan wanprestasi yakni tidak memenuhi prestasinya terkait klausul *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa toko yang mengakibatkan kerugian pada pihak penyewa terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Lubuk Pakam Nomor: 186/Pdt.G//2018/PN-Lbp.

Penggugat adalah perseroan terbatas yakni PT. Cipta Selera Murni selalu pemilik bangunan berupa *shopping centre, supermarket, theatre*, restoran yang didirikan di atas sebidang tanah yang terletak di Kota Medan jalan AR. Hakim simpang jalan Prof. HM. Yamin, SH yang dikenal dengan nama Buana Plaza. Penggugat menyewa ruangan/kios dalam kompleks bangunan Buana Plaza milik Tergugat selama jangka waktu 5 tahun terhitung sejak tanggal 26 Januari 2015 dan berakhir pada tanggal 25 Januari 2020 dengan harga sewa Rp.2.878.655.026 (dua milyar delapan ratus tujuh delapan juta enam ratus lima puluh lima ribu dua puluh enam rupiah).

Sewa menyewa tersebut dituangkan dalam satu perjanjian sewa menyewa tertanggal 03 November 2014 yang di sahkan dengan Nomor: 01/PTTDPKTSDBT/NOT-P/XI/2014 oleh Putri Ayub Rukiah Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris Kabupaten Deli Serdang adalah perjanjian sah dan mengikat kedua belah pihak. Pada tanggal 12 Juli 2016 telah terjadi peristiwa kebakaran Gedung Buana Plaza dan berimbas juga terbakarnya kios/toko yang

¹Rendra Artomo, *Hukum-Perjanjian-Sewa-Menyewa*, Jakarta: Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 65.

²Paringan, *Mengulang-sewakan*, Bandung: Pustaka Yustisia, 2002. hlm.106.

³Muhammad Sjaiful, "Karakteristik Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Berbasis Syariah", *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol.15, No.1, 2015, hlm. 69.

⁴Agri Chairunisa Isradjuningtias, "*Force majeure (Overmacht)* Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia", *Veritas et Justitia*, Vol. 1, No 1, 2015, hlm. 139.

disewa oleh Penggugat sedangkan Penggugat telah membayar lunas uang sewa kepada Tergugat sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 03 November 2014.

Sebagaimana diatur dalam pasal 3 perjanjian sewa menyewa tertanggal 03 November 2014 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat apabila terjadi peristiwa *force majeure* maka Tergugat wajib membangun kembali bangunan gedung tersebut, dan selama masa pembangunan/renovasi tidak diperhitungkan sebagai jangka waktu sewa, apabila Tergugat tidak juga membangun kembali gedung yang rusak akibat *force majeure* sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sebagaimana mestinya oleh Penggugat, maka perjanjian sewa menyewa ini dinyatakan berakhir dan Tergugat akan mengembalikan seluruh uang sisa sewa yang belum dinikmati Penggugat.

Sejak terjadinya peristiwa kebakaran tanggal 12 Juli 2016 sampai gugatan ini didaftarkan (sudah 2 tahun lebih) Tergugat belum juga membangun kembali Buana Plaza yang terbakar tersebut, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati kembali kios yang sudah Penggugat sewa tersebut, dengan demikian perjanjian dinyatakan berakhir.

Sesuai dengan perjanjian sewa menyewa Tergugat wajib mengembalikan seluruh uang sisa sewa yang belum dinikmati Penggugat berikut PPN yang telah dibayarkan Penggugat. Atas hal tersebut Penggugat telah berulang kali meminta sisa uang sewa kepada Tergugat akan tetapi Tergugat tidak bersedia mengembalikan uang sisa sewa dengan alasan pembangunan masih direncanakan dan menunggu design *lay out* gedung, perbuatan Tergugat tersebut dapat di kualifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi.

Hubungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Sebuah perjanjian terdapat dua subjek hukum yaitu manusia atau badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban. Manusia sebagai subjek hukum mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Selain itu manusia sebagai subjek hukum harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau di perbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.⁵

Manusia sebagai subjek hukum berlaku sebagai pendukung hak dan kewajiban (subjek hukum/*rechts subject*) mulai saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia. Jadi setiap manusia yang dilahirkan hidup menjadi subjek hukum dan berkaitan dengan itu mempunyai kewenangan hukum (*rechbevoegd*). Disamping manusia sebagai pembawa hak, badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga dipandang sebagai subjek hukum.⁶

Subjek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah. Para Pihak yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa disebut subjek perjanjian sewa menyewa yang terdiri atas kreditur selaku pihak yang menyewakan dan debitur selaku pihak penyewa. Pihak yang menyewakan merupakan orang atau badan hukum yang memberikan kenikmatan

⁵R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000, hlm. 13.

⁶Komariah, *Hukum Perdata*, Edisi Revisi, Malang: UMM Press, 2017, hlm. 16-17.

dari suatu barang selama jangka waktu tertentu kepada pihak penyewa, atas prestasi itu pihak yang menyewakan berhak untuk memperoleh harga sewa dari pihak penyewa, sedangkan pihak Penyewa adalah orang atau badan hukum yang mendapatkan kenikmatan atas suatu kenikmatan atas suatu barang selama jangka waktu tertentu dan penyewa berkewajiban untuk membayar harga sewa.

Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Objek dari perjanjian sewa menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

Adapun yang menjadi hak dan kewajiban dari para pihak yaitupihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdata, adalah sebagai berikut:

1. Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu: a) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUH Perdata); 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUH Perdata); 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUH Perdata); 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUH Perdata), 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUH Perdata).

2. Hak dan kewajiban pihak penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu: a) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdata); b) Memakai barang sewa sebagai seorang yang beretika baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri. Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakaiannya, atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini, menurut keadaan, dapat meminta pembatalan sewanya (pasal 1561 KUHPerdata). Misalnya, sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel mobil, melakukan kegiatan diluar perjanjian sewa yang telah disepakati seperti menyewakan kembali/ menjual/ menggadaikan barang sewaan.

Pengaturan Hukum Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Istilah *force majeure* sering disebut, *overmacht*, *act of God*, keadaan memaksa, keadaan darurat, atau keadaan kahar. Penggunaan Istilah *force majeure*, keadaan memaksa, keadaan darurat, keadaan kahar sering digunakan dalam perjanjian (kontrak) jual-beli, sewa menyewa, perjanjian (kontrak) antara Pemerintah dengan rekanan, perjanjian (kontrak) antara pelaku usaha dalam dan

luar negeri. Peristiwa *force majeure* sering dikaitkan dengan suatu kejadian yang disebabkan oleh kekuatan yang lebih besar biasanya berupa gempa bumi, banjir, gunung meletus (*acts of god*), perang, kerusuhan, tindakan pemerintah, tindakan teroris dan lainlain yang menghalangi pihak untuk berprestasi terkait suatu perjanjian. Pihak yang tidak berprestasi tersebut dibebaskan dari ganti rugi karena perbuatannya dianggap bukan sebagai tindakan wanprestasi. Akibat tidak adanya suatu definisi yang tegas terhadap *force majeure*, beragam interpretasi muncul termasuk dari para ahli hukum sehingga tidak jarang perbedaan interpretasi itu berujung masalah dikemudian hari.

Rumusan klausa *force majeure* dalam KUH Perdata dapat dijelaskan sebagai berikut, bahwa *force majeure* tidak terduga oleh para pihak atau tidak termasuk dalam asumsi dasar saat membuat kontrak, peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi, peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* diluar kesalahan pihak debitur. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* bukan kejadian yang disengaja oleh debitur, para pihak tidak dalam keadaan itikad buruk, jika terjadi *force majeure* maka kontrak gugur dan para pihak dikembalikan seolah-olah tidak pernah ada perjanjian.

Jika terjadi *force majeure* maka para pihak tidak boleh menuntut ganti rugi. Tetapi, karena kontrak gugur karena adanya *force majeure* untuk terpenuhinya keadilan, pemberian restitusi masih dimungkinkan, resiko sebagai akibat dari *force majeure* beralih dari pihak kreditur kepada pihak debitur sejak saat barang tersebut diserahkan. Klausa *force majeure* dalam kontrak/perjanjian dimaksudkan untuk mencegah terjadinya kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam kontrak/perjanjian. Unsur-unsur *force majeure* seharusnya memiliki kesamaan pada aturan hukum dan putusan pengadilan.

Unsur-unsur tersebut antara lain: a) Peristiwa yang terjadi akibat suatu kejadian alam; b) Peristiwa yang tidak dapat diperkirakan akan terjadi; c) Peristiwa yang menunjukkan ketidak mampuan untuk melaksanakan kewajiban terhadap suatu kontrak/perjanjian baik secara keseluruhan maupun hanya untuk waktu tertentu.⁷

Pada hukum perdata materiil Indonesia istilah *force majeure* memang tidak diatur secara tegas, namun di dalam Buku III BW Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata rumusan kausa *force majeure* namun dapat dirumuskan pada Pasal 1244 KUH Perdata: "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 dipertanggungkan kepadanya".

Pasal 1245 KUH Perdata: "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. Keadaan memaksa atau *overmacht* atau *force majeure* diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata ialah suatu keadaan dalam mana seseorang dengan tidak dapat diduga lebih dahulu berada dalam keadaan memaksa, sehingga ia tidak dapat memenuhi kewajibannya, karena hal-hal yang terjadi di luar kekuatan manusia. Kesemuanya itu, sebelum

⁷Riza Fibriani, "Kebijakan Hukum Pembatalan Kontrak Dalam Keadaan *Force Majeure* Pandemi Covid-19 Di Indonesia", *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*, Vol. 10, No. 2, November 2020, hlm. 211.

debitur lalai untuk memenuhi prestasinya pada saat timbulnya keadaan tersebut. Debitur wajib membuktikan tentang terjadinya *overmacht*, yang menyebabkan perjanjian atau prestasi itu tidak dapat dilaksanakan.

Rumusan kausa *force majeure* dalam KUH Perdata dapat dirinci sebagai berikut: 1) Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* tersebut haruslah “tidak terduga” oleh para pihak, atau tidak termasuk dalam asumsi dasar (*basic assumption*) pada saat para pihak membuat kontrak itu (Pasal 1244 KUHPerdata); 2) Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan presentasi (pihak debitur) tersebut (Pasal 1244 KUHPerdata); 3) Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* itu diluar kesalahan pihak debitur, (Pasal 1244 KUHPerdata); 4) Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *force majeure* tersebut bukan kejadian yang disengaja oleh Debitur. Ini merupakan perumusan yang kurang tepat, sebab yang semestinya tindakan tersebut “diluar kesalahan para pihak (Pasal 1545 KUHPerdata), bukan tidak sengaja”. Sebab, kesalahan para pihak baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun yang tidak sengaja, yakni dalam bentuk “kelalaian” (*negligence*); 5) Para pihak tidak dalam keadaan itikat buruk (Pasal 1244 KUHPerdata); 6) Jika terjadi *force majeure*, maka kontrak tersebut menjadi gugur, dan sedapat mungkin para pihak dikembalikan seperti seolah-olah tidak pernah dilakukan perjanjian (Pasal 1545 KUHPerdata); 7) Jika terjadi *force majeure*, maka para pihak tidak boleh menuntut ganti rugi. *Vide* Pasal 1244 juncto Pasal 1245, juncto Pasal 1553 ayat (2) KUHPerdata. Akan tetapi karena kontrak yang bersangkutan menjadi gugur karena adanya *force majeure*, maka untuk menjaga terpenuhinya unsur-unsur keadilan, pemberian restitusi atau quantum merit tentu masih dimungkinkan; dan 8) Risiko sebagai akibat dari *force majeure*, beralih dari pihak kreditur kepada pihak debitur sejak saat seharusnya barang tersebut diserahkan (*vide* Pasal 1545 KUHPerdata). Pasal 1460 KUHPerdata mengatur hal ini secara tidak tepat (di luar sistem).

Klausula *force majeure* dalam suatu kontrak ditujukan untuk mencegah terjadinya kerugian salah satu pihak dalam suatu perjanjian karena *act of God*, seperti kebakaran, banjir gempa, hujan badai, angin topan, (atau bencana alam lainnya), pemadaman listrik, kerusakan katalisator, sabotase, perang, invasi, perang saudara, pemberontakan, revolusi, kudeta militer, terorisme, nasionalisasi, blokade, embargo, perselisihan perburuhan, mogok, dan sanksi terhadap suatu pemerintahan.⁸

Pengaturan *force majeure* untuk kontrak sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1553 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut: “Jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka kontrak sewa-menyewa tersebut gugur demi hukum.” “jika barangnya hanya sebagian musnah, maka pihak penyewa dapat memilih menurut keadaan apakah dia akan meminta pengurangan harga sewa, ataukah dia akan meminta pembatalan sewa-menyewa. Dalam kedua hal tersebut, dia tidak berhak untuk meminta ganti rugi”.

Ketentuan risiko dalam kontrak sewa menyewa yang terlihat dalam Pasal 1553 KUH Perdata menempatkan kedua belah pihak untuk menanggung resiko dalam keadaan *force majeure*, tanpa adanya hak dari pihak yang merasa dirugikan untuk meminta ganti rugi. Ini juga merupakan ketentuan yang dapat dicontoh bagi

⁸ Agri Chairunisa Isradjuningtias, *op. cit.*, hlm. 148.

penafsiran resiko dan *force majeure* untuk kontrak timbal balik lain selain dari kontrak sewa menyewa tersebut.

Keadaan memaksa ini pula mengarahkan kepada teori penghapusan atau peniadaan kesalahan (*afwesigheid van schuld*), teori memberikan keringanan terhadap debitur untuk tidak bertanggungjawab terhadap suatu kewajiban yang seharusnya dilakukan, karena kesalahan tersebut bukan berasal dari debitur. Teori ini memberikan arahan bahwa Pertama, debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata). Kedua, beban risiko tidak berubah terutama pada keadaan memaksa sementara. Ketiga, kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi bersamaan dengan pembebasan dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali terhadap Pasal 1460 KUH Perdata.⁹

Kemutlakan *force majeure* dalam pandangan Rosa Agustina termasuk ke dalam ajaran yang objektif (*de objective overmachtsleer*) debitur berada dalam keadaan memaksa, apabila pemenuhan prestasi itu tidak mungkin dilaksanakan oleh siapapun juga atau oleh setiap orang. Adapun dan kerelatifan dari *force majeure* ajaran yang subjektif (*de subjectieve overmachtsleer*), keadaan memaksa itu ada apabila debitur masih mungkin melaksanakan prestasi, tetapi dengan kesukaran atau pengorbanan yang besar, sehingga dalam keadaan yang demikian itu kreditur tidak dapat menuntut pelaksanaan prestasi. *Overmacht* ditujukan terhadap suatu peristiwa yang menghambat terpenuhinya prestasi oleh debitur dikarenakan berada di luar kemampuannya, bukan hambatan yang dibuat secara sengaja atau oleh karena kelalaian, hambatan karena kelalaian merupakan kejadian yang disebabkan oleh tindakan diri pribadi debitur atau adanya *vreemde oorzaak* (sebab luar).¹⁰

Akibat Perbuatan Wanprestasi Tidak Memenuhi Klausul *Force Majeure* Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko di Buana Plaza Aksara Medan

Perjanjian melahirkan perikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dengan demikian suatu kesepakatan berupa perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.¹¹

Kelalaian atau wanprestasi merupakan suatu pengingkaran terhadap pemenuhan suatu kewajiban oleh salah satu pihak yang telah disepakati dalam perjanjian. Pembatalan perjanjian sebagai salah satu akibat hukum dari wanprestasi akan membawa para pihak kembali pada keadaan sebelumnya atau dianggap bahwa perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat. Syarat batalnya suatu perjanjian, meskipun tidak secara jelas dicantumkan, tidak dapat dijadikan alasan oleh salah satu pihak untuk menolaknya. Sekalipun timbulnya wanprestasi, tidak secara langsung, suatu perjanjian itu batal akan tetapi dilihat dari keadaan yang menyebabkannya apakah benar-benar disebabkan adanya unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian atau oleh sebab lain misalnya keadaan yang memaksa (*force majeure*).¹²

⁹Salim, Erlies Septiana Nurbani, *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, hlm. 264.

¹⁰Agri Chairunisa Isradjuningtias, *op.cit.*, hlm. 155.

¹¹Huala Adolf, *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*, Bandung: Refika Aditama, 2006, hlm. 15.

¹²Manaon Damianus Sirait dkk, "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2020, hlm. 223.

Untuk menyatakan bahwa seorang penyewa atau debitur wanprestasi harus diperingatkan atau diberikan somasi oleh yang menyewakan (kreditur) atau juru sita. Pembatalan suatu perjanjian sekalipun secara tegas dinyatakan atau tidak baik oleh perjanjian maupun undang-undang. Pembatalannya dilakukan melalui gugatan ke pengadilan dan hakimlah yang memutuskan bahwa seorang debitur wanprestasi atau tidak dan apabila terbukti lalai didalam perjanjian maka perjanjian dapat dibatalkan.¹³

Sejak dibuatnya suatu perjanjian sewa menyewa, formulasi segala kehendak para pihak harus didasarkan pada itikad baik yang ditunjukkan dengan keterbukaan, ketulusan dan kejujuran. Itikad baik selalu dianggap ada dalam suatu perjanjian meskipun tidak dinyatakan secara tegas. Ketentuan yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.¹⁴

Wanprestasi yang dilakukan debitur dapat berupa 4 (empat) macam : 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan; 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; 3) Melakukan upaya yang dijanjikan tetapi terlambat; 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Kasus yang terjadi pada penelitian ini bahwa tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa yang di sepakati oleh penggugat. Berikut pokok perkara yang di di lakukan oleh penggugat di pengadilan:

Penggugat adalah Perseroan Terbatas yang didirikan dengan anggaran dasar Akte Nomor: 167 tanggal 25 Juli 1983 yang dibuat dihadapan Winanto Wiryomatani, SH Notaris di Jakarta dan dirubah dengan Akta No. 48 yakni Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Cipta Selera Murni tanggal 28 Februari 2008 yang dibuat dihadapan Titi Indrasari, SH, Notaris di Bekasi dan yang terakhir dirubah dengan Akte Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan PT. Cipta Selera Murni No. 06 tanggal 06 Juni 2017 yang dibuat dihadapan Titi Indrasari, SH, Notaris di Bekasi, bahwa Penggugat bergerak dibidang usaha restorasi (rumah makan)

Tergugat selaku pemilik bangunan berupa *shopping centre, supermarket, theatre, restaurant*, toko-toko, dan kios-kios diatas sebidang tanah yang terletak di dalam Kotamadya Medan, pada Jalan Aksara simpang Jalan Prof. H.M Yamin, SH bangunan tersebut dikenal dengan nama "Buana Plaza. Penggugat ada menyewa atas sebuah ruangan/kios di dalam komplek bangunan Buana Plaza milik Tergugat seluas 268,53 m2 dengan jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 26 Januari 2015 dan berakhir pada tanggal 25 Januari 2020 dengan harga sewa sebesar Rp. 2.878.655.026,- (dua milyar delapan ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus lima puluh lima ribu dua puluh enam rupiah), harga tersebut belum termasuk PPN 10%.

Sewa menyewa tersebut dituangkan dalam satu perjanjian sewa menyewa tertanggal 03 November 2014 yang di sahkan dengan Nomor: 01/PTTDPKTSDBT/NOT-P/XI/2014 oleh Putri Ayub Rukiah Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris Kabupaten Deli Serdang adalah perjanjian sah dan mengikat kedua belah pihak. Pada tanggal 12 Juli 2016 telah terjadi peristiwa kebakaran Gedung Buana Plaza dan berimbas juga terbakarnya kios/toko yang disewa oleh Penggugat sedangkan Penggugat telah membayar lunas uang sewa

¹³*Ibid.*

¹⁴*Ibid.*

kepada Tergugat sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 03 November 2014.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 3 perjanjian sewa menyewa tertanggal 03 November 2014 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat apabila terjadi peristiwa *force majeure* maka Tergugat wajib membangun kembali bangunan gedung tersebut, dan selama masa pembangunan/renovasi tidak diperhitungkan sebagai jangka waktu sewa, apabila Tergugat tidak juga membangun kembali gedung yang rusak akibat *force majeure* sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sebagaimana mestinya oleh Penggugat, maka perjanjian sewa menyewa ini dinyatakan berakhir dan Tergugat akan mengembalikan seluruh uang sisa sewa yang belum dinikmati Penggugat.

Sejak terjadinya peristiwa kebakaran tanggal 12 Juli 2016 sampai gugatan ini didaftarkan (sudah 2 tahun lebih) Tergugat belum juga membangun kembali Buana Plaza yang terbakar tersebut, sehingga Penggugat tidak dapat menikmati kembali kios yang sudah Penggugat sewa tersebut, dengan demikian perjanjian sewa menyewa tertanggal 03 November 2014 yang di sahkan dengan Nomor : 01/PTTDPKTSDBT/NOT-P/XI/2014 oleh Putri Ayub Rukiah Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris Kabupaten Deli Serdang dinyatakan berakhir,.

Sesuai dengan kesepakatan sewa menyewa tanggal 03 November 2014 Tergugat wajib mengembalikan seluruh uang sisa sewa yang belum dinikmati Penggugat berikut PPN yang telah dibayarkan Penggugat. Atas hal tersebut Penggugat telah berulang kali meminta sisa uang sewa kepada Tergugat akan tetapi Tergugat tidak bersedia mengembalikan uang sisa sewa dengan alasan pembangunan masih direncanakan dan menunggu *design lay out* gedung, perbuatan Tergugat tersebut dapat di kualifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi. Bahwa akibat ingkar janjinya Tergugat tersebut mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian baik materil maupun moril.

Berdasarkan gugatan penggugat menerangkan bahwa dalam menjalankan kesepakatan perjanjian telah di atur sedemikian dan dituangkan dalam satu perjanjian sewa menyewa tertanggal 03 November 2014 yang di sahkan dengan Nomor: 01/PTTDPKTSDBT/NOT-P/XI/2014 oleh Putri Ayub Rukiah Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris Kabupaten Deli Serdang. Bahwa pada klausul perjanjian tersebut di atur terkait *force majeure* agar meminimalisir keadaan yang di luar dugaan para pihak terjadi. Perjanjian pun berjalan sebagaimana mestinya yang telah di perjanjikan.

Namun setelah isi perjanjian tersebut di laksanakan terjadi suatu keadaan di mana keadaan tersebut di luar daripada kendali oleh manusia yaitu *force majeure*. Pada tanggal 12 Juli 2016 telah terjadi peristiwa kebakaran Gedung Buana Plaza dikarenakan asal api penyebab kebakaran dari barang elektronik kios salah satu pedagang gedung Pasar Aksara milik Pemerintah Kota Medan yang konslet dan terbakar dan berimbas juga terbakarnya kios/toko yang disewa oleh Penggugat sedangkan Penggugat telah membayar lunas uang sewa kepada Tergugat sesuai dengan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 03 November 2014.

Berdasarkan ketentuan yang di perjanjikan diatur dalam pasal 3 perjanjian sewa menyewa tertanggal 03 November 2014 antara Penggugat dan Tergugat telah sepakat apabila terjadi peristiwa *force majeure* maka Tergugat wajib membangun kembali bangunan gedung tersebut, dan selama masa pembangunan/renovasi tidak diperhitungkan sebagai jangka waktu sewa, apabila Tergugat tidak juga membangun kembali gedung yang rusak akibat *force majeure* sehingga tidak dapat dipergunakan

lagi sebagaimana mestinya oleh Penggugat, maka perjanjian sewa menyewa ini dinyatakan berakhir dan Tergugat akan mengembalikan seluruh uang sisa sewa yang belum dinikmati Penggugat.

Namun sampai saat penggugat mendaftarkan surat gugatan 21 September 2018 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam di bawah Register Nomor: 186/PdtG/2018/PN Lbpn tergugat belum melaksanakan kewajibannya yang telah tertuang dalam Pasal 3 perjanjian sewa menyewa yang telah mereka sepakati. Penggugat merasa mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati sebagaimana hak yang telah di perjanjikan. Berdasarkan keadaan dan fakta-fakta yang di alami penggugat dengan kurun waktu 2 tahun sejak terjadinya *force majeure* maka penggugat memperjuangkan haknya dengan melakukan gugatan ke pengadilan Negeri Lubuk Pakam.

Akibat perbuatan wanprestasi tidak memenuhi klausul *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa Toko berdasarkan hasil sidang di Pengadilan Negeri 1A Lubuk Pakam hakim telah memutuskan perkara tersebut bahwa mengabulkan gugatan penggugat sebagian dan memutuskan juga bahwa tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang mana tidak melaksanakan kewajiban terkait klausul pasal 3 perjanjian sewa menyewa yaitu pengaturan tentang keadaan *force majeure* terhadap objek perjanjian, membayar kerugian yang diderita oleh penggugat atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi dan membayar biaya perkara.

Simpulan

Klausula *force majeure* pada hukum perjanjian di Indonesia termuat pada Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdota serta pendapat para ahli hukum. Secara umum, pengaturan hukum *force majeure* dalam perjanjian dapat ditentukan sebagai klausul yang harus dimasukkan dalam kontrak atau perjanjian dikarenakan untuk memberikan suatu solusi apabila terjadi suatu keadaan diluar kuasa manusia. Akibat perbuatan wanprestasi tidak memenuhi klausul *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa toko di Buana Plaza Aksara Medan (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 186/Pdt.G/2018/PN-Lbp) yaitu tergugat membayar sisa sewa sejumlah Rp.1.797.527.251,00 (satu miliar tujuh ratus Sembilan puluh tujuh juta lima ratus dua puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh satu rupiah).

DAFTAR PUSTAKA

- Adolf, Huala. 2006. *Dasar-dasar Hukum Kontrak Internasional*. Bandung: Refika Aditama.
- Artomo, Rendra. 2005. *Hukum-Perjanjian-Sewa-Menyewa*. Jakarta: Intermasa.
- Fibriani, Riza. 2020. "Kebijakan Hukum Pembatalan Kontrak Dalam Keadaan *Force Majeure* Pandemi Covid-19 Di Indonesia". *Humani (Hukum dan Masyarakat Madani)*. Vol. 10, No. 2, hlm. 211.
- Isradjuningtias, Agri Chairunisa. 2015. "*Force majeure (Overmacht)* Dalam Hukum Kontrak (Perjanjian) Indonesia". *Veritas et Justitia*. Vol. 1, No 1, hlm. 139.
- Komariah. 2017. *Hukum Perdata*. Edisi Revisi. Malang: UMM Press.
- Paringan. 2002. *Mengulang-sewakan*. Bandung: Pustaka Yustisia.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. 2000. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.

- Salim dan Erlies Septiana Nurbani. 2014. *Perbandingan Hukum Perdata Comparative Civil Law*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sirait, Manaon Damianus, et.al. 2020. "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor". *Jurnal Analogi Hukum*. Vol. 2, No. 2, hlm. 223.
- Sjaiful, Muhammad. 2015. "Karakteristik Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Berbasis Syariah". *Jurnal Perspektif Hukum*. Vol.15, No.1, hlm. 69.