

6-30-2021

## Keabsahan Klausul Pembebasan Kewajiban Akibat Force Majeure Dalam Akta Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL)

I Gede Yudi Arsawan  
yudiarsawan27@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

---

### Recommended Citation

Arsawan, I Gede Yudi (2021) "Keabsahan Klausul Pembebasan Kewajiban Akibat Force Majeure Dalam Akta Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL)," *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 18.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss2/18>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in *Indonesian Notary* by an authorized editor of UI Scholars Hub.

---

## Keabsahan Klausul Pembebasan Kewajiban Akibat Force Majeure Dalam Akta Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL)

### Cover Page Footnote

Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik Dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha* (Bandung: Pustaka Sutra, 2008), hal. 26. Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020), hal. 93. Sukarmi, *Cyber Law...*, hal. 31. Milano Dolo, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah," *Lex Privatum* Vol. 4 No. 10 (Desember 2018): 143. Ibid. Ibid. Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, cet. 2 (Bandung: Pustaka Setia, 2018), hal. 250. Ibid., hal. 251. Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli* (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020), hal. 69. Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata ...*, hal. 213. Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata ...*, hal. 210. Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hal. 310. Ibid., hal. 304. Ibid., hal. 305. Sukardi, "Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat," *Al-Maslahah* Vol. 9 No. 2 (2014): 54. Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata ...*, hal. 207. H. Salle, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, cet. 1 (Makassar: Social Politic Genius, 2019), hal. 33. Ibid. Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata ...*, hal. 208. Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata* (Malang: Setara Press, 2017), hal. 208. Rini Pamungkasih, *101 Draft Surat Perjanjian dan Kontrak* (Yogyakarta: Gradien Mediatama, 2009), hal. 24. Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum...*, hal. 209. Rustam Magun Pikahulan, *Hukum Perikatan* (Parepare: IAIN Parepare Nusantara Press, 2019), hal. 26. Azizah, *Hukum Persaingan Usaha di Indonesia: Dalam Pendekatan Normatif dan Empiris* (Malang: Inteligencia Media, 2020), hal. 33. *Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 23/PDT.G.S/2019/PN PAL*, hal. 2. Ibid. Artdityo, Achmad Busro, dan Anggita Doramia Lumbanraja, "Problematika Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor Terkait Adanya Klausula Eksonerasi," *Notarius* Vol. 12 No. 1 (2019): 356. Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Prenada Media, 2019), hal. 25. Bambang Waluyo, *Penegakan Hukum di Indonesia*, cet. 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hal. 266. J.E. Sahetapy, *Kebijakan Keberpihakan Hukum: Suatu Rekomendasi* (Jakarta: Komisi Hukum Nasional RI, 2012), hal. 227. Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum...*, hal. 108. Ibid. Winda Astriana, Widodo Suryandono dan Pieter Latumenten, "Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dan Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak dan Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG)," *Indonesian Notary* Vol. 2 No. 3 (2020): 742. Ibid. Ibid. Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatun Badriyah, "Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku," *Jurnal Magister Hukum Udayana* Vol. 8 No. 1 (Mei 2019): 63. Ibid. Siong Ling Bustaman, "Penerapan Asas Keseimbangan Sebagai Bagian Dari Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Di Indonesia," (Tesis Magister Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Bandung, 2018), hal. 5. Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatun Badriyah, "Implementasi Asas...: 70. *Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan...*, hal. 1. *Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan...*, hal. 1. Kantor Hukum S.A Datu & Rekan, *Surat Gugatan Sederhana No. 23/PDT.G.S/2019/PN PAL*, hal. 2. *Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan...*, hal. 2. *Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan...*, hal. 2. *Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan...*, hal. 2. Kantor Hukum S.A Datu & Rekan, *Surat Gugatan...*, hal. 7. *Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan...*, hal. 2. *Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan...*, hal. 3.

**KEABSAHAN KLAUSUL PEMBEBASAN KEWAJIBAN AKIBAT  
*FORCE MAJEURE* DALAM AKTA SEWA MENYEWAWA  
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALU  
NOMOR: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL)**

**I Gede Yudi Arsawan**

**Abstrak**

Para pihak dalam membuat akta sewa menyewa harus mengerti akan syarat-syarat dan asas-asas pembuatan perjanjian karena apabila tidak maka akta sewa menyewa tersebut dapat dianggap tidak sah sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Akta sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian yang memberikan kekuatan hak pada salah satu pihak untuk mendapatkan prestasi dan sekaligus hak kepada pihak lainnya untuk mendapatkan prestasi serta juga dengan bersamaan memberikan kewajiban kepada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Suatu perjanjian sewa menyewa yang tidak memenuhi Asas Keseimbangan berakibat perjanjian tersebut tidak akan dapat mengikat para pihak yang meskipun telah sepakat terhadap perjanjian tersebut, sehingga hak dan kewajiban yang muncul akibat perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya. Permasalahan yang akan dibahas dalam artikel ini adalah membahas bagaimana keabsahan klausul pembebasan kewajiban akibat *Force Majeure* dalam Akta Sewa Menyewa dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL. Metode Penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah yuridis normatif dengan tipe penelitian preskriptif. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan pendekatan kualitatif. Adapun dalam kasus ini terhadap perjanjian sewa menyewa yang ditafsirkan tidak seimbang oleh hakim menyebabkan penggugat seharusnya memiliki hak terhadap biaya-biaya dan uang pembayaran yang sudah dibayarkan namun belum dinikmatinya.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa Menyewa, Asas Keseimbangan, Pembebasan Kewajiban

## **1. PENDAHULUAN**

Kebutuhan akan ruang atau tempat sangat diperlukan untuk menunjang berbagai aktivitas, seperti misalnya untuk tempat tinggal maka dibutuhkan rumah dan apabila ingin melakukan kegiatan usaha maka diperlukan ruko atau kios-kios yang berada pada tempat strategis perekonomian, namun kebutuhan akan ruang atau tempat di suatu wilayah tertentu tidak harus berlangsung dalam waktu yang lama karena kembali lagi tergantung daripada kebutuhan dan kondisi individu masing-masing, oleh karenanya dalam memenuhi kebutuhan akan ruang dan tempat tidak harus dilakukan dengan cara membeli ruang atau tempat tersebut karena dapat juga dikuasai dengan cara menyewa untuk jangka waktu tertentu. Agar menjamin kegiatan sewa menyewa menjadi aman dan nyaman maka para pihak harus menuangkannya dalam bentuk tertulis berupa akta sewa menyewa. Para pihak dalam membuat akta sewa menyewa harus mengerti pula akan syarat-syarat dan asas-asas pembuatan perjanjian karena apabila tidak maka akta sewa

menyewa tersebut dapat dianggap tidak sah sehingga tidak memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak.

Akta sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perjanjian, dan menurut Yahya Harahap, definisi perjanjian atau *Verbinten* adalah suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda diantara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada salah satu pihak untuk mendapatkan prestasi dan sekaligus hak kepada pihak lainnya untuk mendapatkan prestasi serta juga dengan bersamaan memberikan kewajiban kepada pihak lain untuk melaksanakan prestasi,<sup>1</sup> sedangkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara memberikan penjelasan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri dengan satu orang atau lebih lainnya.

Pasal 1234 KUHPerdara menentukan bahwa prestasi merupakan bentuk kewajiban untuk memberi sesuatu, mengerjakan sesuatu, dan tidak mengerjakan sesuatu. Para pihak yang tidak memenuhi prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian disebut wanprestasi,<sup>2</sup> dan bentuk prestasi dalam suatu perjanjian sewa menyewa ialah kewajiban salah satu pihak untuk memberi sesuatu berupa barang atau tempat untuk disewakan kepada pihak lainnya yang juga mempunyai kewajiban untuk memberi sesuatu berupa biaya sewa.

Dalam pembuatan suatu akta perjanjian khususnya akta sewa menyewa maka para pihak yang berkepentingan diberikan kebebasan untuk menentukan isi perjanjian tersebut. Hal itu dikarenakan dalam pembuatan suatu perjanjian berlaku suatu asas umum dalam hukum perdata yang disebut asas kebebasan berkontrak. Akan tetapi penerapan asas kebebasan berkontrak tidaklah mutlak bersifat bebas karena terdapat juga pembatasan-pembatasan yang diatur agar suatu perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, serta agar tetap dapat memberikan rasa keadilan. Selain Asas Kebebasan Berkontrak, terdapat juga beberapa asas hukum perjanjian lainnya, antara lain adalah:

a. Asas Kepercayaan.

Ketika seseorang mengadakan perjanjian dengan pihak lain maka harus ditumbuhkan rasa percaya antara kedua pihak tersebut dimana bahwa mereka akan memegang janjinya atau dengan istilah lain akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Jika kepercayaan tersebut tidak ada maka perjanjian tersebut tidak mungkin diadakan oleh para pihak.<sup>3</sup>

b. Asas Pelengkap

Artinya ketentuan dalam undang-undang atau khususnya KUHPerdara boleh tidak diikuti apabila para pihak menghendaki dan membuat ketentuan tersendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang, namun bila dalam

---

<sup>1</sup>Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik Dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha* (Bandung: Pustaka Sutra, 2008), hal. 26.

<sup>2</sup>Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)* (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020), hal. 93.

<sup>3</sup>Sukarmi, *Cyber Law...*, hal. 31.

perjanjian tidak ditentukan lain maka diberlakukan ketentuan undang-undang. Asas pelengkap hanya dapat mengatur terkait dengan rumusan hak dan kewajiban para pihak.<sup>4</sup>

c. Asas Konsensual

Yakni asas yang menentukan bahwa perjanjian berlaku sejak sudah terjadi kesepakatan antara pihak-pihak, dan sejak itu maka perjanjian mengikat dan memiliki akibat hukum.<sup>5</sup>

d. Asas Obligator.

Dengan pengertian bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya untuk menimbulkan hak dan kewajiban saja, dan bukan untuk mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila terdapat perjanjian yang bersifat kebendaan dengan melakukan penyerahan.<sup>6</sup>

e. Asas Mengikat Perjanjian atau yang disebut juga dengan istilah *Pacta Sunt Servanda*.

Bermakna bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, dan untuk itu masing-masing pihak harus menghormati dan melaksanakan isi perjanjian, serta tidak boleh melakukan kegiatan yang tidak sesuai dengan perjanjian.<sup>7</sup>

f. Asas Iktikad Baik.

Artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah menunjukkan iktikad baik untuk melaksanakan perjanjian tersebut,<sup>8</sup> dan

g. Asas Keseimbangan.

Merupakan asas yang dimaknai dalam dua hal, yaitu Asas Keseimbangan sebagai etika dengan makna suatu keadaan pembagian beban dikedua pihak dalam perjanjian dalam keadaan seimbang, dengan batasan kehendak dan kemampuan. Makna kedua sebagai yuridikal artinya Asas Keseimbangan dimaknai sebagai asas yang layak atau adil. Perhatian utama dalam Asas Keseimbangan adalah keseimbangan dalam pembagian kewajiban.<sup>9</sup>

---

<sup>4</sup> Milano Dolo, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah," *Lex Privatum Vol. 4 No. 10* (Desember 2018): 143.

<sup>5</sup>*Ibid.*

<sup>6</sup>*Ibid.*

<sup>7</sup>Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, cet. 2 (Bandung: Pustaka Setia, 2018), hal. 250.

<sup>8</sup>*Ibid.*, hal. 251.

<sup>9</sup>Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli* (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020), hal. 69.

Perjanjian sewa menyewa merupakan jenis perjanjian timbal balik yang memiliki pengertian sebagai perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak, dimana hak dan kewajiban melekat pada kedua belah pihak.<sup>10</sup> Pihak yang menuntut disebut sebagai kreditur (pihak berpiutang), sedangkan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi disebut sebagai debitur (pihak berutang).<sup>11</sup> Adapun secara umum perjanjian memiliki 3 (tiga) tujuan dasar, yakni:<sup>12</sup>

- a. Tujuan pertama adalah untuk memaksakan suatu janji dan melindungi harapan wajar yang muncul dari janji tersebut;
- b. Tujuan kedua adalah untuk mencegah upaya memperkaya diri yang dilakukan dengan tidak adil dan melanggar aturan, dan;
- c. Tujuan ketiga adalah untuk mencegah segala macam sesuatu yang dapat membahayakan.

Selain ketiga tujuan dasar di atas, terdapat juga satu tujuan tambahan daripada perjanjian yaitu untuk mencapai keseimbangan antara kepentingan sendiri dan kepentingan terkait pihak lainnya. Berkaitan dengan tujuan umum perjanjian tersebut maka selain harus memenuhi unsur yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian sewa menyewa harus juga memenuhi Asas Keseimbangan agar tercipta rasa keadilan bagi para pihak yang mengikatkan dirinya. Kata “seimbang” merujuk pada pengertian suatu “keadaan pembagian beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang”<sup>13</sup>, dan jika dikaitkan dengan perjanjian maka unsur keseimbangan ini penting karena menurut Herlein Budiono<sup>14</sup> bahwa “janji antara para pihak hanya akan dianggap mengikat sepanjang dilandasi pada asas adanya keseimbangan hubungan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum atau adanya keseimbangan antara kepentingan kedua belah pihak sebagaimana masing-masing pihak mengharapkannya”.

Dalam KUHPerdara maka pengaturan mengenai perjanjian sewa menyewa diatur secara khusus pada bagian Buku Ketiga, Bab Tujuh, Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUHPerdara.<sup>15</sup> Dalam Bab Tujuh KUHPerdara dapat ditemukan pula Unsur Ensensialia dan Unsur Naturalia dalam perjanjian sewa menyewa.

Unsur Ensensialia adalah unsur yang berupa prestasi dan wajib dilaksanakan oleh salah satu atau lebih pihak, yang mencerminkan sifat dari suatu perjanjian dan memberikan perbedaan secara prinsip dengan jenis perjanjian lainnya<sup>16</sup>, unsur tersebut

<sup>10</sup>Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata ...*, hal. 213.

<sup>11</sup>Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata ...*, hal. 210.

<sup>12</sup>Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hal. 310.

<sup>13</sup>*Ibid.*, hal. 304.

<sup>14</sup>*Ibid.*, hal. 305.

<sup>15</sup>Sukardi, “Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat,” *Al-Maslahah Vol. 9 No. 2* (2014): 54.

<sup>16</sup>Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata ...*, hal. 207.

memiliki sifat harus ada dalam perjanjian.<sup>17</sup> Unsur mutlak yang harus terdapat dalam perjanjian sewa menyewa adalah kenikmatan atas suatu barang dan harga sewa.<sup>18</sup> Dalam sewa menyewa maka unsur barang dan harga merupakan Unsur Ensensial yang wajib ada dalam perjanjian sewa menyewa. Tanpa adanya kesepakatan tentang Unsur Ensensial maka perjanjian sewa menyewa tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.<sup>19</sup>

Unsur *Naturalia* adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang apabila tidak diatur oleh para pihak dalam suatu perjanjian.<sup>20</sup> Unsur tersebut merupakan ketentuan-ketentuan yang tidak diatur dengan tegas dalam perjanjian namun dianggap ada dalam perjanjian. Artinya, secara alami, meskipun tidak diuraikan secara tegas dalam perjanjian, tetapi unsur *Naturalia* dianggap ada atau otomatis ada dalam setiap perjanjian.<sup>21</sup>

Secara khusus dalam Pasal 1553 KUHPerdata juga ditentukan bahwa apabila suatu saat barang yang disewakan tersebut seluruhnya musnah karena kejadian yang tidak disengaja maka perjanjian sewa menyewa akan gugur demi hukum, meskipun demikian namun apabila barang tersebut hanya musnah sebagian maka pihak penyewa dapat memilih untuk meminta pengurangan harga sewa atau meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi ia tidak berhak untuk meminta suatu ganti-rugi. Kejadian tidak disengaja tersebut sama dengan Keadaan Memaksa yang dalam Pasal 81 angka 42 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Ciptakerja) dikenal juga dengan istilah *Force Majeure*. Demikian juga ditentukan dalam Pasal 1245 bahwa biaya rugi dan bunga tidak harus diganti apabila terjadi Keadaan Memaksa atau akibat kejadian yang tidak disengaja yang berutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan.

Selain dua unsur yang sudah diuraikan di atas, dalam perjanjian sewa menyewa juga dapat diterapkan Unsur *Aksidentalita*, yang merupakan unsur yang suatu saat ada atau mengikat para pihak jika hal tersebut telah disepakati oleh para pihak, unsur ini merupakan unsur pelengkap yang dapat diatur secara menyimpang sesuai kehendak para pihak yang membuat perjanjian.<sup>22</sup> *Aksidentalita* artinya bisa ada atau diatur, bisa juga tidak ada dan tidak diatur, bergantung pada kehendak para pihak, merasa butuh untuk

---

<sup>17</sup>H. Salle, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik*, cet. 1 (Makassar: Social Politic Genius, 2019), hal. 33.

<sup>18</sup>*Ibid.*

<sup>19</sup>Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata ...*, hal. 208.

<sup>20</sup>Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum Perdata* (Malang: Setara Press, 2017), hal. 208.

<sup>21</sup>Rini Pamungkasih, *101 Draft Surat Perjanjian dan Kontrak* (Yogyakarta: Gradien Mediatama, 2009), hal. 24.

<sup>22</sup>Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum...*, hal. 209.

memuat atau tidak diperlukan.<sup>23</sup> Unsur *Aksidentalita* yang terdapat dalam perjanjian harus secara tegas dimuat dan diperjanjikan oleh para pihak.<sup>24</sup>

Penerapan asas dan unsur dalam perjanjian sewa menyewa sangat penting untuk dilakukan guna menghindari kerugian bagi para pihak seperti yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL yang diputuskan oleh Hakim Pengadilan Negeri Palu pada hari Senin tanggal 28 Oktober 2019, dalam putusan tersebut terdapat permasalahan perjanjian sewa menyewa dengan objek sebuah ruangan.

Pihak Penggugat dan pihak Tergugat dalam putusan tersebut telah membuat akta perjanjian sewa menyewa dengan No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 yang dimana salah satu klausulnya dalam Pasal 14 ayat (2) mengatur pada pokoknya bahwa apabila para pihak dalam perjanjian mengalami hambatan dalam melakukan kegiatan usahanya karena Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) maka para pihak dibebaskan dari pemenuhan kewajiban yang berkaitan, dan resiko yang terjadi dibebankan kepada masing-masing pihak bukan menjadi tanggung jawab pihak lainnya, para pihak juga sepakat untuk melepaskan haknya untuk menuntut terhadap resiko yang diakibatkan oleh Keadaan Memaksa (*Force Majeure*).<sup>25</sup> Kemudian pada tanggal 28 September terjadi bencana alam berupa gempa bumi, tsunami dan likuifaksi sehingga menghancurkan tempat usaha milik pihak penyewa berupa ruangan yang disewa dari pihak yang menyewakan.<sup>26</sup>

Akibat kejadian tersebut maka pihak penyewa menggugat pihak yang menyewakan untuk mengembalikan uang sewa yang belum dinikmati dan juga menuntut agar pihak yang menyewakan mengembalikan Uang *Deposit*, Uang *Down Payment* serta Uang pembayaran sewa yang belum dinikmati tapi telah dibayarkan, namun Hakim menolak gugatan dari pihak penyewa untuk seluruhnya dengan pertimbangan bahwa para pihak telah menyepakati klausul pembebasan kewajiban dalam keadaan *Force Majeure* dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Dalam kasus yang telah diuraikan di atas, maka dapat ditemukan adanya kesepakatan dari para pihak untuk melepaskan haknya menuntut resiko yang terjadi akibat Keadaan Memaksa (*Force Majeure*), selain itu para pihak juga sepakat untuk membebaskan kewajiban mereka untuk melakukan prestasi apabila terjadi Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) tersebut. Kesepakatan terhadap klausul tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak dan telah berupaya untuk mengecualikan unsur-unsur *naturalia* yang terdapat dalam KUHPdata berkaitan dengan sewa menyewa. Apabila unsur *naturalia* tersebut ada semestinya berlaku ketentuan dalam Pasal 1553 KUHPdata dimana apabila objek sewa musnah akibat Keadaan Memaksa maka

---

<sup>23</sup>Rustam Magun Pikhulan, *Hukum Perikatan* (Parepare: IAIN Parepare Nusantara Press, 2019), hal. 26.

<sup>24</sup>Azizah, *Hukum Persaingan Usaha di Indonesia: Dalam Pendekatan Normatif dan Empiris* (Malang: Inteligencia Media, 2020), hal. 33.

<sup>25</sup>Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 23/PDT.G.S/2019/PN PAL, hal. 2.

<sup>26</sup>*Ibid.*

perjanjian sewa menyewa tersebut lenyap seperti tidak ada apa-apa sebelumnya.<sup>27</sup> Oleh karena perjanjian tersebut “gugur demi hukum” maka pihak yang menyewakan tidak berhak untuk menuntut suatu prestasi apapun termasuk dalam bentuk pembayaran biaya sewa dari pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa diberikan kesempatan untuk menuntut pengurangan biaya sewa atau bahkan pembatalan biaya sewa.

Isi perjanjian sewa menyewa tersebut meskipun telah memenuhi unsur kesepakatan, akan tetapi dengan diajukannya suatu gugatan maka menunjukkan ada pihak yang masih merasa dirugikan dalam perjanjian tersebut. Tidak pernah hentinya muncul anggapan yang menyatakan bahwa kontrak yang terjalin antara para pihak yang tidak memberikan keseimbangan posisi bagi salah satunya akan dianggap tidak adil dan berat sebelah,<sup>28</sup> dan oleh karena itu maka pihak yang dirugikan akan menuntut suatu keadilan yang dalam kasus ini kepada Pengadilan Negeri Palu.

Perlu dicermati mengapa pihak penyewa masih merasa keberatan dengan perjanjian tersebut, dan timbul juga pertanyaan apakah cerminan asas keseimbangan sudah diterapkan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, karena pihak penyewa telah membayar biaya sewa dan biaya lain yang harus dibayarkan kepada pihak yang menyewakan akan tetapi belum dapat menikmati semua itu akibat Keadaan Memaksa (*Force Majeure*), namun pihak penyewa dipandang tidak dapat menuntut kewajiban daripada pihak yang menyewakan untuk tetap menyediakan ruangan sewa dan juga tidak dapat menuntut suatu kerugian termasuk untuk meminta biaya-biaya dan sisa uang sewa yang belum dinikmati akibat adanya klausul pembebasan kewajiban tersebut.

Salah satu tujuan hukum dalam fungsinya sebagai sarana ketertiban dan keamanan adalah sebagai sarana untuk mencegah konflik, namun jika konflik sudah terjadi maka hukum berperan sebagai sarana untuk menyelesaikan konflik tersebut secara damai dan tertib<sup>29</sup> dan pengadilan merupakan salah satu tempat penyelesaian konflik tersebut. Meskipun demikian penyelesaian konflik melalui pengadilan yang diputus oleh hakim tidak selamanya juga bisa memberikan keadilan dan kepastian hukum, ini disebabkan oleh faktor kekeliruan dan kekhilafan hakim dalam menghasilkan putusan lewat proses hukum yang ada.<sup>30</sup>

Oleh karena itu penulis berkeinginan untuk melakukan penelitian terhadap perkara tersebut untuk melihat secara khusus bagaimana keabsahan klausul yang memberikan pembebasan kewajiban akibat *Force Majeure*, serta untuk melakukan analisis terhadap pertimbangan hakim yang menolak seluruh gugatan penggugat, oleh sebab itu artikel ini disampaikan dengan judul “Keabsahan Klausul Pembebasan

---

<sup>27</sup>Artdityo, Achmad Busro, dan Anggita Doramia Lumbanraja, “Problematika Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor Terkait Adanya Klausula Eksonerasi,” *Notarius Vol. 12 No. 1* (2019): 356.

<sup>28</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Prenada Media, 2019), hal. 25.

<sup>29</sup>Bambang Waluyo, *Penegakan Hukum di Indonesia*, cet. 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hal. 266.

<sup>30</sup>J.E. Sahetapy, *Kebijakan Keberpihakan Hukum: Suatu Rekomendasi* (Jakarta: Komisi Hukum Nasional RI, 2012), hal. 227.

Kewajiban Akibat *Force Majeure* Dalam Akta Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL).”

## 1.2 Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang ingin diutarakan dalam artikel ini adalah membahas bagaimana keabsahan klausul pembebasan kewajiban akibat *Force Majeure* dalam Akta Sewa Menyewa dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL.

## 1.3 Sistematika Penulisan

Artikel ini dibagi menjadi dua bagian, hal ini dilakukan untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi artikel. Bagian pertama merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan, kemudian bagian kedua berisi tentang pembahasan yang akan terdiri dari syarat sah nya suatu perjanjian sewa menyewa, peran asas keseimbangan dalam perjanjian sewa menyewa serta uraian kasus posisi dan analisis terhadap keabsahan klausul pembebasan kewajiban dalam *Force Majeure* dalam perjanjian (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL).

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1 Syarat Sahnya Suatu Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa hanya sah dan mengikat bila memenuhi unsur dan syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPdata) yang menentukan bahwa perjanjian harus memenuhi empat syarat, yaitu:

1. Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat perikatan;
3. Terdapat pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.

Dari keempat syarat di atas dapat digolongkan ke dalam unsur subjektif yang mencakup adanya kesepakatan secara bebas bagi para pihak yang mengikatkan dirinya, dan memiliki kecakapan untuk melakukan perjanjian. Sedangkan golongan lainnya yakni unsur obyektif yang meliputi adanya pokok persoalan yang diperjanjikan, dan apa yang diperjanjikan tersebut tidak dilarang menurut hukum.<sup>31</sup>

Apabila kedua unsur dalam suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi maka akan berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (jika ada pelanggaran dalam unsur subjektif) atau menjadi batal demi hukum (jika ada pelanggaran dalam unsur obyektif), dengan kata lain artinya perikatan yang lahir dari perjanjian yang cacat tidak akan dapat dipaksakan pelaksanaannya.<sup>32</sup>

<sup>31</sup>Osgar S. Matompo dan Moh. Nafri Harun, *Pengantar Hukum...*, hal. 108.

<sup>32</sup>*Ibid.*

Empat syarat sah perjanjian yang telah diuraikan di atas harus dipenuhi agar suatu perjanjian dikatakan sah, sehingga perjanjian akan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Syarat tersebut juga berlaku bagi perjanjian sewa menyewa yang apabila kita lihat berdasarkan proses terjadinya maka perjanjian sewa menyewa masuk dalam kategori perjanjian konsensual, yang artinya perjanjian tersebut sah pada waktu tercapainya kesepakatan itu juga mengenai unsur-unsur pokoknya, yakni barang dan jasa.<sup>33</sup>

Dalam perjanjian maka cukup dengan ada kata sepakat maka perjanjian tersebut dapat dilaksanakan kecuali perjanjian tersebut bersifat formil. Perjanjian formil memiliki kekuatan mengikat apabila dibuat secara tertulis. Jika perjanjian tersebut tidak dibuat secara tertulis maka perjanjian menjadi batal.<sup>34</sup>

Perjanjian sewa menyewa juga merupakan perjanjian obligatoir, yakni perjanjian yang menimbulkan perikatan yang merupakan perjanjian yang sejak disepakati akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang sepakat. Perjanjian obligatoir memiliki asas hanya melahirkan perikatan saja, dalam artian bahwa hak atas obyek belum beralih, dan untuk dialihkan maka harus ada penyerahan.<sup>35</sup>

## 2.2 Peran Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian mengenal suatu keseimbangan sebagai sebuah asas, dimana asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan dalam sebuah kontrak atau perjanjian menjadi penting untuk diperhatikan agar tidak ada pihak yang dirugikan hanya karena adanya kebebasan berkontrak antara kedua belah pihak dalam membuat suatu perjanjian. Pada dasarnya suatu perjanjian berasal dari suatu perbedaan kepentingan di antara para pihak. Perumusan hubungan kontraktual tersebut biasanya telah diawali dengan proses negosiasi di antara para pihak.<sup>36</sup>

Keseimbangan merupakan asas yang dimaksudkan untuk membuat pranata-pranata hukum dan asas-asas pokok hukum perjanjian menjadi serasi, yang mana dikenal dalam hukum perdata yang berdasarkan pemikiran dan latar belakang individualisme pada suatu pihak dan cara pikir bangsa Indonesia kepada pihak lainnya. Keseimbangan juga berarti sebagai suatu upaya untuk mencapai keadaan yang seimbang. Maksud keseimbangan yaitu terjadinya kesetaraan kedudukan antara hak dan kewajiban pihak-

---

<sup>33</sup>Windi Astriana, Widodo Suryandono dan Pieter Latumenten, "Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dan Tanggung Jawab Notaris Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak dan Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG)," *Indonesian Notary Vol. 2 No. 3* (2020): 742.

<sup>34</sup>*Ibid.*

<sup>35</sup>*Ibid.*

<sup>36</sup>Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatun Badriyah, "Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku," *Jurnal Magister Hukum Udayana Vol. 8 No. 1* (Mei 2019): 63.

pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian dengan syarat dan kondisi yang sama (*ceteris paribus*), serta tidak ada pihak yang mendominasi atau melakukan tekanan kepada pihak lainnya.<sup>37</sup>

Asas Keseimbangan adalah kelanjutan dari asas persamaan. Asas persamaan memposisikan para pihak yang terlibat dalam perjanjian dalam kedudukan yang sama, artinya tidak ada perbedaan yang didasarkan pada status. Para pihak wajib melihat adanya suatu persamaan dan mengharuskan para pihak untuk saling menghormati. Dalam suatu perjanjian, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pemenuhan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik. Kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan kreditur dan debitur menjadi seimbang.<sup>38</sup>

Ketidakseimbangan dalam perjanjian dapat dimanfaatkan oleh pihak yang memiliki posisi lebih dominan untuk menyelahgunakan keadaan. Pada umumnya, ketidakseimbangan terjadi apabila para pihak berada dalam perbedaan kekuatan ekonomi. Pihak yang ekonominya lemah seolah-olah dipaksa untuk menerima apa yang diminta oleh pihak yang ekonominya yang kuat. Ketidakseimbangan keadaan ekonomi tersebut dapat mempengaruhi kondisi psikologis dari pihak yang ekonominya lemah, sehingga merasa ditekan. Dalam keadaan tertekan, pihak yang ekonominya lemah dipaksa untuk mengambil keputusan *take it or leave it*.<sup>39</sup>

Padahal konsekuensi suatu perjanjian yang tidak memenuhi Asas Keseimbangan adalah perjanjian tersebut tidak akan dapat mengikat para pihak yang meskipun telah sepakat terhadap perjanjian tersebut, sehingga hak dan kewajiban yang muncul akibat perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.

### 2.3 Kasus Posisi

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL tertanggal 28 Oktober 2019 diuraikan bahwa pada awalnya terdapat gugatan dari Pihak Penggugat yaitu Ludovicus Budiono yang dalam hal ini diwakili oleh Syfruddin A. Datu, S.H., M.H., dan Sofyan Joesoef, S.H. selaku kuasa hukumnya untuk menuntut pengembalian biaya-biaya dan uang sewa yang sudah dibayarkan namun belum dinikmati kepada Tergugat yaitu PT. Palu Graha Sejahtera atau lebih dikenal dengan nama Palu Grand Mall (PGM) yang dalam hal ini diwakili oleh Saniah Widuri, S.H., LL.M dan rekan selaku kuasa hukumnya.<sup>40</sup>

---

<sup>37</sup>*Ibid.*

<sup>38</sup>Siong Ling Bustaman, "Penerapan Asas Keseimbangan Sebagai Bagian Dari Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Di Indonesia," (Tesis Magister Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Bandung, 2018), hal. 5.

<sup>39</sup>Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatun Badriyah, "Implementasi Asas...: 70.

<sup>40</sup>Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan..., hal. 1.

Hakim telah melakukan upaya agar Penggugat dan Tergugat berdamai namun upaya tersebut tidak berhasil<sup>41</sup> sehingga persidangan tersebut dilakukan tentunya dengan tujuan untuk menemukan keadilan.

Pada awalnya sekitar Bulan Juni 2016, Penggugat ada menyewa ruangan yang terdapat di Lantai FF-10 pada Gedung Palu Grand Mall milik Tergugat<sup>42</sup> dan lamanya pelaksanaan Sewa Ruangan adalah selama 3 (tiga) Tahun berturut-turut<sup>43</sup>, kemudian penggugat telah melakukan sejumlah pembayaran kepada pihak Tergugat dan telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 dimana pihak Tergugat merupakan pihak pertama dalam perjanjian tersebut sedangkan pihak Penggugat merupakan pihak kedua dalam perjanjian, lalu pada tanggal 28 September 2018 terjadi bencana alam berupa gempa bumi, tsunami dan likuifaksi yang menyebabkan tempat usaha milik Penggugat di Palu Grand Mall yang disewa dari Tergugat tersebut hancur.<sup>44</sup>

Dalam Pasal 14 ayat (2) Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 yang dibuat oleh para pihak terdapat klausul yang pada pokoknya menyebutkan bahwa apabila para pihak dalam perjanjian tersebut mengalami hambatan dalam menjalankan usahanya dikarenakan Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) maka para pihak dalam perjanjian tersebut dibebaskan dari pemenuhan kewajiban yang berkaitan dan resiko yang terjadi menjadi resiko masing-masing pihak dan bukan menjadi resiko serta tanggung jawab pihak lainnya, dan untuk selanjutnya masing-masing pihak dalam akta tersebut dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut terhadap resiko yang diakibatkan oleh Keadaan Memaksa (*Force Majeure*).<sup>45</sup>

Kemudian dalam pertimbangan fakta hukum hakim ditemukan dengan adanya Pasal 14 ayat (2) tersebut maka pihak Penggugat selaku pihak kedua dalam perjanjian tersebut tidak bisa menuntut apapun kepada pihak Tergugat selaku pihak pertama akibat dari terjadinya Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) tersebut.<sup>46</sup>

Dalam petitium gugatannya, Penggugat meminta agar Uang *Deposit Security Location* +PPn 10% senilai Rp. 30.109.100,- (Tiga Puluh Juta Seratus Sembilan ribu Seratus Rupiah), Uang *Down Payment* 1 dan 2 +PPn 10%, senilai Rp. 76.032.000,- (Tujuh Puluh Enam Juta Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah), Uang *Deposite Line Telephone dan Speedy* +PPn 10 % senilai Rp. 3.650.000,- (Tiga Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), serta Uang kelebihan pembayaran sewa ruang FF-10 yang belum digunakan pada periode bulan Juli 2016 s/d bulan September 2018 +PPn 10% senilai Rp. 6.336.000,- (Enam Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah), dengan total kelebihan Uang pembayaran dan belum digunakan Penggugat sebesar Rp. 119.127.100,- (Seratus

---

<sup>41</sup>Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan...,hal. 1.

<sup>43</sup>Kantor Hukum S.A Datu & Rekan, Surat Gugatan Sederhana No. 23/PDT.G.S/2019/PN PAL, hal. 2.

<sup>44</sup> Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan..., hal. 2.

<sup>45</sup>Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan..., hal. 2.

<sup>46</sup>Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan..., hal. 2.

Sembilan Belas Juta Seratus Dua Puluh Tujuh Ribu Seratus Rupiah), yang telah dibayarkan diawal masa sewa namun belum digunakan yang merupakan uang kelebihan pembayaran untuk dikembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat.<sup>47</sup>

Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat juga telah menghadirkan saksi-saksi akan tetapi para saksi yang diajukan tersebut tidak ada yang mengetahui mengenai perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat dan oleh karenanya Hakim kemudian melakukan penilaian dengan hanya mendasar pada ketentuan Pasal 14 ayat (2) dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 tersebut dengan menyatakan bahwa pihak Penggugat selaku penyewa tidak bisa menuntut pengembalian uang pembayaran yang sudah dibayarkan berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa tersebut dan beranggapan bahwa gugatan penggugat tersebut beralasan hukum untuk ditolak.<sup>48</sup>

Hakim kemudian mengadili dan memutuskan perkara pada hari Senin tanggal 28 Oktober 2019 untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp. 476.000.<sup>49</sup>

#### **2.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak Yang Mengikatkan Diri Dalam Perjanjian Yang Tidak Memenuhi Asas Keseimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL**

Sebagaimana yang telah diuraikan dalam putusan tersebut dimana bahwa dalam Pasa 14 ayat (2) Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 antara Penggugat dan Tergugat terdapat klausul yang pada pokoknya menyebutkan apabila para pihak dalam perjanjian tersebut mengalami hambatan dalam menjalankan usahanya dikarenakan Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) maka para pihak dalam perjanjian tersebut dibebaskan dari pemenuhan kewajiban yang berkaitan dan resiko yang terjadi menjadi resiko masing-masing pihak dan bukan menjadi resiko serta tanggung jawab pihak lainnya, dan untuk selanjutnya masing-masing pihak dalam akta ini dengan ini melepaskan haknya untuk menuntut terhadap resiko yang diakibatkan oleh Keadaan Memaksa (*Force Majeure*).

Melalui klausul tersebut maka hakim menimbang fakta hukum bahwa Penggugat selaku pihak kedua dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak bisa menuntut apapun kepada pihak Tergugat selaku pihak pertama termasuk menuntut pengembalian uang sewa yang belum dinikmati akibat dari terjadinya Keadaan Memaksa (*Force Majeure*). Begitupun sama seperti kesimpulan dari hakim yang memutuskan perkara tersebut untuk pada akhirnya berpendapat bahwa dengan keberadaan klausul tersebut maka pihak Penggugat tidak dapat menuntut apapun juga termasuk pengembalian uang yang sudah dibayar namun belum dinikmati.

---

<sup>47</sup>Kantor Hukum S.A Datu & Rekan, Surat Gugatan..., hal. 7.

<sup>48</sup>Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan...,hal. 2.

<sup>49</sup>Pengadilan Negeri Palu, Putusan Pengadilan..., hal. 3.

KUHPerdata sebenarnya telah mengatur beberapa ketentuan umum mengenai sewa menyewa dan secara khusus dalam Pasal 1553 KUHPerdata ditentukan pula bahwa apabila suatu saat barang yang disewakan seluruhnya musnah karena kejadian yang tidak disengaja maka perjanjian sewa menyewa akan gugur demi hukum. Apabila mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1553 KUHPerdata tersebut maka seharusnya perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh pihak Penggugat dan Tergugat dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 akan menjadi gugur demi hukum yakni dalam keadaan dimana perjanjian tersebut dianggap telah selesai karena telah terjadi bencana alam berupa gempa bumi, tsunami dan likuifaksi yang menyebabkan tempat usaha milik Penggugat yang disewa dari Tergugat tersebut hancur dan tidak dapat digunakan sehingga tidak ada kewajiban baik bagi pihak penyewa untuk membayar uang sewa dan bagi pihak yang menyewakan untuk menyewakan ruangnya, namun ketentuan dalam Pasal 1553 KUHPerdata tersebut merupakan unsur *naturalia*, yang artinya hanya akan berlaku apabila para pihak tidak mengatur ketentuan mengenai Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) dalam perjanjian. Akan tetapi karena mengenai Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) tersebut telah diatur dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 maka unsur *naturalia* tersebut dikesampingkan.

Inti dari klausul pembebasan kewajiban dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 tersebut ialah untuk melepaskan kewajiban para pihak dalam memenuhi prestasinya serta melepaskan hak para pihak dalam menuntut terhadap resiko yang diakibatkan oleh Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) tersebut. Artinya para pihak tidak dapat menuntut pihak lainnya terhadap resiko yang dihadapinya serta pula tidak dapat menuntut pihak lainnya untuk menjalankan kewajibannya apabila terjadi Keadaan Memaksa, sehingga terjadilah pembebasan kewajiban. Meskipun telah diatur demikian namun klausul pembebasan kewajiban tersebut sebenarnya dapat ditafsirkan sama dengan yang ada dalam Pasal 1553 KUHPerdata karena memang dalam Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) maka perjanjian akan menjadi gugur demi hukum dan oleh karenanya para pihak dibebaskan dari kewajibannya masing-masing.

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah karena memenuhi unsur subjektif dan objektif untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata karena apabila melihat ketentuan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian maka dapat diuraikan bahwa dengan adanya fakta hukum dimana para pihak telah mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut menunjukkan bahwa para pihak telah mencapai kesepakatan, kemudian oleh karena pihak Penggugat yakni Ludovicus Budiono merupakan pria kelahiran tahun 1986 maka pada tahun penandatanganan perjanjian tersebut pihak Penggugat adalah sudah cakap untuk melakukan perbuatan hukum demikian pula pihak Tergugat yang merupakan badan hukum berupa Perseroan Terbatas yang juga cakap melakukan perbuatan hukum dan oleh karenanya unsur subjektif telah terpenuhi, selanjutnya terhadap unsur objektif maka dapat ditemukan bahwa dalam perjanjian tersebut telah terdapat pokok persoalan tertentu yakni mengenai kegiatan sewa menyewa yang mana kegiatan tersebut juga tidak dilarang oleh undang-undang dan merupakan kegiatan yang halal sehingga unsur objektifnya pun sudah terpenuhi dan memberikan kesimpulan bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut adalah sah.

Meskipun terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 adalah sah namun harus dicermati mengenai klausul-klausul yang terdapat di dalam perjanjian tersebut karena apabila ada klausul yang seharusnya tidak dapat berlaku maka klausul tersebut tidak akan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak namun hal tersebut tidak membuat serta merta perjanjian tersebut secara keseluruhan tidak mengikat pula.

Dalam petitum gugatan pada kasus tersebut maka pihak Penggugat telah menjelaskan bahwa Penggugat memiliki Uang *Deposit Security Location*, Uang *Down Payment*, Uang *Deposite Line Telephone dan Speedy* serta sisa uang sewa yang merupakan uang pembayaran yang telah dibayar namun belum dapat dinikmati akibat Keadaan Memaksa (*Force Majeure*), dan terhadap hal tersebut maka Penggugat mengajukan gugatan untuk meminta pengembalian uang tersebut.

Apabila isi klausul pembebasan kewajiban yang diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dalam perjanjian tersebut dipahami dengan cermat maka terdapat permasalahan mengenai apakah klausul tersebut dalam penafsirannya oleh hakim telah memenuhi asas keseimbangan atau tidak.

Penerapan asas keseimbangan dalam perjanjian sewa menyewa mengakibatkan para pihak memiliki kedudukan yang sama, dimana kreditur (pihak yang menyewakan) memiliki hak atau kekuatan untuk mendapat pembayaran dari pihak penyewa, dan pihak yang menyewakan juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik dengan menyediakan ruangan bagi penyewa untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan terhadap jumlah pembayaran. Dalam petitum penggugat diuraikan bahwa pihak penyewa telah membayar dengan penuh dimuka uang *Deposit Security Location* +PPn 10% sebesar Rp. 30.109.100 (Tiga Puluh Juta Seratus Sembilan Ribu Seratus Rupiah), uang *Deposite Line Telephone dan Speedy* +PPn 10% sebesar Rp. 3.650.000 (Tiga Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), uang *Down Payment* 1 dan 2 +PPn 10% sebesar Rp. 76.032.000 (Tujuh Puluh Enam Juta Tiga Puluh Dua Ribu Rupiah) serta uang sewa ruangan, namun terdapat uang kelebihan pembayaran sewa ruang FF-10 yang belum digunakan pada periode bulan Juli 2016 s/d bulan September 2018 +PPn 10% senilai Rp. 6.336.000 (Enam Juta Tiga Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah).

Uang *Deposit Security Location* dan Uang *Deposite Line Telephone* merupakan uang jaminan yang memang seharusnya dikembalikan apabila perjanjian telah berakhir berdasarkan waktunya maupun apabila perjanjian dibatalkan berdasarkan kesepakatan para pihak atau oleh karena sebab tertentu, yang mana dalam kasus ini perjanjian tersebut berakhir karena Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) sehingga tentunya uang jaminan yang telah dibayarkan harus dikembalikan karena tidak ada kesalahan yang dilakukan oleh pihak penyewa selama menyewa ruangan FF-10 kecuali memang terdapat kesepakatan lain yang mana seharusnya apabila ada maka hal tersebut juga dijadikan pertimbangan oleh hakim dan diuraikan sebagai fakta hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL, namun karena tidak ada uraian fakta hukum tersebut maka tentunya penggugat masih memiliki hak terhadap uang jaminannya.

Kemudian terhadap uang kelebihan pembayaran yang belum dinikmati oleh Penyewa maka jika mengacu pada asas keseimbangan itu sudah merupakan kewajiban bagi kreditur (pihak yang menyewakan) untuk memenuhi prestasinya untuk menyewakan ruangan sebagai akibat dari telah dijalankannya kewajiban debitur (pihak penyewa) untuk membayar uang sewa. Namun dalam kasus ini klausul pembebasan kewajiban tersebut seolah-olah ditafsirkan hanya untuk membebaskan resiko kehilangan uang sewa yang telah dibayarkan oleh pihak penyewa, sedangkan resiko pihak yang menyewakan yakni kehilangan uang pembayaran yang telah dibayar namun belum dinikmati oleh penyewa menjadi tidak ada atau dikesampingkan, tentunya hal tersebut menimbulkan permasalahan lainnya mengenai keberpihakan dalam penafsiran sehingga menimbulkan kesan adanya ketidakseimbangan dalam klausul perjanjian tersebut.

Penafsiran hakim terhadap klausul perjanjian dalam kasus ini yang kemudian menghasilkan kesimpulan untuk menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya baik terhadap uang deposit/ uang jaminan termasuk permintaan agar uang sewa yang belum dinikmati dikembalikan menyebabkan klausul pembebasan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa tersebut dimaknai tidak seimbang karena seharusnya resiko dari pihak yang menyewakan juga dipertimbangkan apabila menuntut para pihak untuk menanggung resikonya masing-masing sebagai akibat Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) tersebut.

Penafsiran terhadap pengertian pembebasan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut juga seharusnya ditafsirkan secara seimbang, karena apabila pihak yang menyewakan diberikan kebebasan untuk tidak menjalankan kewajibannya untuk menyediakan ruangan bagi penyewa maka semestinya kewajiban pihak penyewa untuk membayar uang sewa yang belum dinikmatinya juga harus dibebaskan.

Konsekuensi dari suatu klausul dalam perjanjian yang ditafsirkan sehingga tidak memenuhi Asas Keseimbangan ialah membuat klausul dalam perjanjian tersebut tidak akan dapat mengikat para pihak yang meskipun telah sepakat terhadap perjanjian tersebut, sehingga hak dan kewajiban yang muncul akibat klausul perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya, dan untuk itu maka unsur *naturalia* akan berlaku dalam perjanjian tersebut untuk mengisi kekosongan hukum terhadap pengaturan Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) dimana dalam Pasal 1553 KUHPerdara ditentukan bahwa apabila suatu saat barang yang disewakan seluruhnya musnah karena kejadian yang tidak disengaja maka perjanjian sewa menyewa akan gugur demi hukum sehingga Penggugat seharusnya berhak atas seluruh biaya yang telah dibayarkan yang namun memang menjadinya haknya kembali akibat Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) atau setidaknya Penggugat berhak terhadap uang pembayaran sewa yang sudah dibayarkan namun belum dinikmatinya.

### **3. PENUTUP**

#### **3.1 Simpulan**

1. Perjanjian sewa menyewa adalah sah apabila telah memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang terdiri dari adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat

perikatan, terdapat pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang tidak dilarang. Selain itu apabila para pihak menghendaki agar perjanjian tersebut mengikat seluruhnya maka pemenuhan terhadap asas-asas umum perjanjian khususnya asas keseimbangan adalah penting untuk diperhatikan karena meskipun suatu perjanjian telah sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara namun apabila perjanjian tersebut ataupun isi dari perjanjian tersebut ada yang ditafsirkan dengan tidak memenuhi asas keseimbangan maka perjanjian atau isinya tersebut tidak akan mengikat para pihak dan dapat serta merta tidak berlaku seluruhnya atau terhadap isinya akan digantikan oleh unsur naturalia yang terdapat di dalam KUHPerdara.

2. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor: 23/PDT.G.S/2019/PN PAL terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 039/FF-10/PGS-PGM/16 terdapat klausul pembebasan kewajiban yang ditafsirkan oleh hakim seolah-olah ditafsirkan hanya untuk membebaskan resiko kehilangan uang sewa yang telah dibayarkan oleh pihak penyewa, sedangkan resiko pihak yang menyewakan yakni kehilangan uang pembayaran yang telah dibayar oleh penyewa namun belum dinikmati menjadi tidak ada atau dikesampingkan sehingga membuat hakim mengadili untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya. Padahal dengan penafsiran yang demikian menyebabkan perjanjian tersebut menjadi tidak seimbang sehingga tidak memenuhi asas keseimbangan, dan untuk itu maka Penggugat seharusnya berhak atas uang pembayaran yang sudah dibayarkan namun belum dinikmatinya.

### 3.2 Saran

1. Kepada masyarakat diharapkan dalam membuat suatu perjanjian sebelum memberikan kesepakatan sebaiknya sudah benar-benar paham akan hak dan kewajibannya dalam pembuatan suatu perjanjian, termasuk memahami isi perjanjian tersebut dengan baik untuk memastikan bahwa asas-asas perjanjian termasuk asas keseimbangan sudah dipenuhi dan dapat ditafsirkan sama oleh para pihak sehingga akan ada jaminan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban para pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian.
2. Kepada hakim seharusnya dalam melakukan penafsiran terhadap isi suatu perjanjian dilakukan secara objektif dan juga mempertimbangkan asas-asas umum perjanjian yang ada sehingga penafsiran yang dilakukan merupakan cerminan dari keinginan Para Pihak yang sebenarnya, karena apabila penafsiran dilakukan secara tidak seimbang dan hanya menguntungkan salah satu pihak saja maka keadilan bagi masyarakat akan sulit untuk didapatkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. Buku

Azizah. *Hukum Persaingan Usaha di Indonesia: Dalam Pendekatan Normatif dan Empiris*. Malang: Intelgensia Media, 2020.

- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Prenada Media, 2019.
- Matompo, Osgar S. dan Moh. Nafri Harun. *Pengantar Hukum Perdata*. Malang: Setara Press, 2017.
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati. *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama dalam KUH Perdata (BW)*. Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2020.
- Nurhayani, Neng Yani. *Hukum Perdata*, cet. 2. Bandung: Pustaka Setia, 2018.
- Pamungkasih, Rini. *101 Draft Surat Perjanjian dan Kontrak*. Yogyakarta: Gradien Mediatama, 2009.
- Pikahulan, Rustam Magun, *Hukum Perikatan*. Parepare: IAIN Parepare Nusantara Press, 2019.
- Sahetapy, J.E.. *Kebijakan Keberpihakan Hukum: Suatu Rekomendasi*. Jakarta: Komisi Hukum Nasional RI, 2012.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020.
- Sukarmi. *Cyber Law: Kontrak Elektronik Dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*. Bandung: Pustaka Sutra, 2008.
- Waluyo, Bambang. *Penegakan Hukum di Indonesia*, cet. 2. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

## II. Jurnal

- Artdityo, Achmad Busro, dan Anggita Doramia Lumbanraja. "Problematika Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Bermotor Terkait Adanya Klausula Eksonerasi." *Notarius Vol. 12 No. 1* (2019).
- Astrina, Windi, Widodo Suryandono dan Pieter Latumenten. "Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dan Tanggung Jawab Notaris Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak dan Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG)." *Indonesian Notary Vol. 2 No. 3* (2020): 735-758.
- Dolo, Milano. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah." *Lex Privatum Vol. 4 No. 10* (Desember 2018).

Prasnowo, Aryo Dwi dan Siti Malikhatun Badriyah. "Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku." *Jurnal Magister Hukum Udayana Vol. 8 No. 1* (Mei 2019): 61-75.

Sukardi. "Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat." *Al-Maslahah Vol. 9 No. 2* (2014).

### **III. Tesis**

Bustaman, Siong Ling. "Penerapan Asas Keseimbangan Sebagai Bagian Dari Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Di Indonesia." Tesis Magister Sekolah Tinggi Hukum Bandung, Bandung, 2018.

### **IV. Peraturan Perundang-Undangan**

Indonesia. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Balai Pustaka, 2009.

Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia tentang Cipta Kerja. UU No. 11 Tahun 2020. LN Nomor 245, TLN No. 6573.

### **V. Putusan**

Pengadilan Negeri Palu. Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor 23/PDT.G.S/2019/PN PAL.

### **VI. Surat Gugatan**

Kantor Hukum S.A Datu & Rekan. Surat Gugatan Sederhana No. 23/PDT.G.S/2019/PN PAL.