
PERLINDUNGAN HUKUM UNTUK PENYEWA ATAS ADANYA PERJANJIAN SEWA MENYEWA DENGAN PERKARA FORCE MAJEURE

**Rini T Simangunsong¹, Dina M Situmeang², Nasib Simbolon³, Selpi M Nababan⁴,
Essah Silitonga⁵**

Universitas Sisingamangaraja XII Tapanuli, Sumatera Utara

e-mail: ¹rinisimangunsong@gmail.com, ²dinasitumeang22@gmail.com,

³nasipsimbolon75@gmail.com, ⁴selpinababan5722@gmail.com,

⁵essahsilitonga@gmail.com

***Abstract:** This study aims to analyze the legal provisions governing force majeure in lease agreements and legal protection for tenants and lessors. The research uses a normative-empirical legal method with literature studies and legal analysis. The results show that force majeure is regulated in Articles 1244 and 1245 of the Indonesian Civil Code and specifically related to leases in Article 1553. Force majeure may release parties from liability for damages when obligations cannot be fulfilled due to unforeseeable events beyond their control. Legal protection is provided through the principles of contractual balance, good faith, and risk allocation.*

***Keywords:** Force Majeure; Lease Agreement; Legal Protection; Tenant; Civil Law.*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan menganalisis ketentuan hukum mengenai force majeure dalam perjanjian sewa menyewa serta perlindungan hukum bagi penyewa dan pihak yang menyewakan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa force majeure diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdota serta secara khusus berkaitan dengan sewa menyewa dalam Pasal 1553 KUHPerdota. Keadaan force majeure dapat membebaskan para pihak dari kewajiban ganti rugi apabila ketidakmampuan memenuhi prestasi terjadi karena peristiwa di luar kendali para pihak. Perlindungan hukum diberikan melalui asas itikad baik, keseimbangan hak dan kewajiban, serta pengaturan risiko dalam perjanjian.

Kata kunci: Force Majeure; Sewa Menyewa; Perlindungan Hukum; Penyewa; Hukum Perdata.

PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan salah satu sumber utama lahirnya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam kehidupan masyarakat, perjanjian digunakan sebagai instrumen untuk menjamin kepastian hukum dalam berbagai aktivitas, termasuk dalam hubungan sewa menyewa. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), perjanjian lahir dari adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu prestasi tertentu. Oleh karena itu,

setiap pihak yang terikat dalam perjanjian wajib melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak, asas konsensualitas, dan asas itikad baik.

Salah satu bentuk perjanjian yang banyak ditemukan dalam praktik adalah perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdota, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang memberikan hak kepada pihak penyewa untuk menikmati manfaat suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang

telah disepakati. Dalam hubungan hukum tersebut, pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan dan memelihara objek sewa agar dapat digunakan sebagaimana mestinya, sedangkan pihak penyewa berkewajiban membayar harga sewa serta menggunakan objek sewa sesuai tujuan yang diperjanjikan.

Meskipun demikian, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tidak selalu berjalan sesuai dengan yang diperjanjikan. Dalam kondisi tertentu dapat terjadi peristiwa di luar kemampuan dan kehendak para pihak yang menyebabkan kewajiban kontraktual tidak dapat dipenuhi. Keadaan tersebut dikenal sebagai *force majeure* atau keadaan memaksa. *Force majeure* merupakan suatu keadaan yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, berada di luar kendali para pihak, serta menghalangi pelaksanaan prestasi yang telah diperjanjikan. Dalam hukum perdata Indonesia, *force majeure* diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata yang memberikan pembebasan dari kewajiban membayar ganti rugi apabila ketidakmampuan memenuhi prestasi disebabkan oleh peristiwa yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang bersangkutan.

Permasalahan *force majeure* menjadi semakin penting dalam perjanjian sewa menyewa karena dapat mengakibatkan objek sewa tidak dapat digunakan atau bahkan musnah. KUHPerdata melalui Pasal 1553 mengatur bahwa apabila barang yang disewakan musnah seluruhnya akibat *force majeure*, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Apabila objek sewa hanya musnah sebagian, penyewa dapat memilih untuk meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan perjanjian tanpa hak untuk menuntut ganti rugi. Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum memberikan pengaturan khusus mengenai pembagian risiko dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa ketika terjadi keadaan memaksa.

Keberadaan *force majeure* sering menimbulkan persoalan mengenai batas tanggung jawab para pihak serta bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada penyewa maupun pihak yang menyewakan. Di satu sisi, penyewa berhak memperoleh manfaat dari objek sewa sesuai perjanjian, sedangkan di sisi lain pihak yang menyewakan tidak dapat dibebankan tanggung jawab atas peristiwa yang berada di luar kendalinya. Oleh karena itu, diperlukan kajian mengenai pengaturan *force majeure* dalam hukum perdata Indonesia dan implikasinya terhadap perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa. Kajian ini penting untuk memberikan pemahaman mengenai pembagian risiko, kepastian hukum, serta penerapan asas keadilan dan itikad baik dalam penyelesaian sengketa yang timbul akibat keadaan memaksa.

Rumusan masalah penelitian ini adalah: (1) Bagaimana ketentuan hukum yang mengatur *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa menurut hukum perdata Indonesia? dan (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak penyewa dan pihak yang menyewakan terhadap keadaan *force majeure* yang mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa? Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis pengaturan *force majeure* dalam hukum perdata Indonesia serta mengkaji bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak dalam perjanjian sewa menyewa akibat terjadinya *force majeure*.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan deskriptif analitis. Pendekatan normatif dilakukan melalui kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur *force majeure* dan perjanjian sewa menyewa, khususnya Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk memahami penerapan ketentuan hukum tersebut

dalam praktik. Data penelitian terdiri atas data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan narasumber serta data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan literatur hukum yang relevan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dan wawancara. Selanjutnya, data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan mengkaji, menginterpretasikan, dan menghubungkan ketentuan hukum yang berlaku dengan fakta yang ditemukan untuk memperoleh kesimpulan mengenai pengaturan force majeure dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Hukum Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan force majeure dalam hukum perdata Indonesia terdapat dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdata. Kedua ketentuan tersebut memberikan pembebasan kepada debitur dari kewajiban membayar ganti rugi apabila ketidakmampuan memenuhi prestasi disebabkan oleh keadaan yang tidak terduga, tidak dapat dihindari, dan berada di luar kesalahannya. Dengan demikian, force majeure berfungsi sebagai alasan pembenar yang menghapus tanggung jawab atas wanprestasi sepanjang pihak yang bersangkutan mampu membuktikan adanya keadaan memaksa tersebut.

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, pengaturan yang lebih spesifik terdapat pada Pasal 1553 KUHPerdata. Ketentuan ini menyatakan bahwa apabila objek sewa musnah seluruhnya akibat force majeure, maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Sementara itu, apabila objek sewa hanya musnah sebagian, penyewa diberikan hak untuk memilih antara meminta pengurangan harga sewa atau mengajukan pembatalan perjanjian tanpa hak untuk menuntut ganti rugi. Pengaturan tersebut menunjukkan

adanya pembagian risiko yang seimbang antara penyewa dan pihak yang menyewakan ketika terjadi keadaan memaksa.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa force majeure dapat berbentuk keadaan yang bersifat absolut maupun relatif, serta permanen maupun sementara. Apabila force majeure hanya bersifat sementara, pelaksanaan kewajiban para pihak dapat ditangguhkan sampai keadaan kembali normal. Namun apabila force majeure bersifat permanen sehingga objek sewa tidak dapat digunakan lagi, maka perjanjian dapat diakhiri tanpa menimbulkan kewajiban ganti rugi bagi salah satu pihak. Oleh karena itu, keberadaan klausul force majeure dalam perjanjian menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum mengenai jenis peristiwa, prosedur pemberitahuan, serta akibat hukum yang timbul apabila keadaan tersebut terjadi.

Perlindungan Hukum bagi Penyewa dan Pihak yang Menyewakan

Penelitian ini menemukan bahwa perlindungan hukum bagi penyewa dan pihak yang menyewakan diberikan berdasarkan prinsip keadilan, itikad baik, dan keseimbangan hak serta kewajiban dalam hukum perjanjian. Dalam keadaan force majeure, hukum tidak memaksa para pihak untuk tetap melaksanakan kewajiban yang secara objektif tidak mungkin dipenuhi. Oleh karena itu, pihak yang mengalami hambatan akibat force majeure tidak dapat secara otomatis dianggap melakukan wanprestasi.

Bagi penyewa, perlindungan hukum diberikan dalam bentuk pembebasan kewajiban membayar sewa apabila objek sewa tidak lagi dapat digunakan akibat force majeure. Selain itu, penyewa berhak mengajukan pengakhiran perjanjian apabila keadaan memaksa bersifat permanen dan dapat meminta pengembalian pembayaran sewa yang belum dinikmati sesuai dengan prinsip keadilan. Sebaliknya, pihak yang menyewakan juga memperoleh perlindungan hukum karena tidak dapat dituntut membayar ganti rugi apabila

ketidakmampuannya menyediakan objek sewa disebabkan oleh keadaan di luar kendalinya.

Berdasarkan hasil penelitian, perlindungan hukum yang paling efektif untuk mencegah sengketa adalah pencantuman klausul force majeure secara tegas dalam perjanjian. Klausul tersebut harus memuat definisi force majeure, mekanisme pemberitahuan, jangka waktu keadaan memaksa, serta konsekuensi hukum yang akan diterapkan. Dengan adanya klausul yang jelas, para pihak memperoleh kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing apabila terjadi peristiwa yang berada di luar kendali mereka.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa pengaturan force majeure dalam KUHPerdota bertujuan untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak dalam hubungan kontraktual. Meskipun asas pacta sunt servanda mengharuskan setiap perjanjian dilaksanakan sebagaimana mestinya, hukum tetap memberikan pengecualian apabila terjadi keadaan luar biasa yang tidak dapat diprediksi dan tidak dapat dihindari. Dalam kondisi demikian, asas keadilan dan itikad baik menjadi dasar untuk menilai apakah suatu pihak dapat dibebaskan dari tanggung jawab kontraktualnya. Dengan demikian, keberadaan force majeure tidak hanya memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang terdampak, tetapi juga menjaga kepastian hukum serta keseimbangan hubungan antara penyewa dan pihak yang menyewakan.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa force majeure dalam perjanjian sewa menyewa menurut hukum perdata Indonesia diatur dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUHPerdota, yang memberikan pembebasan dari kewajiban ganti rugi kepada pihak yang tidak dapat memenuhi prestasinya akibat keadaan yang tidak terduga, tidak dapat dihindari, dan berada di luar kendalinya. Secara

husus, Pasal 1553 KUHPerdota mengatur bahwa apabila objek sewa musnah karena force majeure, maka perjanjian sewa menyewa dapat gugur demi hukum atau memberikan hak kepada penyewa untuk meminta pengurangan harga sewa maupun pembatalan perjanjian sesuai tingkat kerusakan objek sewa.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi penyewa dan pihak yang menyewakan diberikan secara proporsional berdasarkan asas keadilan, keseimbangan, dan itikad baik. Dalam keadaan force majeure, para pihak tidak dapat dianggap melakukan wanprestasi sepanjang dapat membuktikan bahwa kegagalan memenuhi kewajiban terjadi karena keadaan memaksa. Oleh karena itu, pencantuman klausul force majeure secara jelas dalam perjanjian sewa menyewa menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum, mengatur pembagian risiko, serta meminimalkan potensi sengketa antara para pihak.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga artikel ini dapat diselesaikan dengan baik. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan bantuan selama proses penelitian hingga penyusunan artikel ini.

Ucapan terima kasih secara khusus disampaikan kepada dosen pembimbing yang telah memberikan arahan, masukan, serta motivasi dalam penyelesaian penelitian ini. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada pimpinan dan civitas akademika Program Studi Hukum yang telah memberikan dukungan akademik selama proses studi. Selain itu, penghargaan dan terima kasih diberikan kepada para narasumber yang telah bersedia memberikan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini.

Tidak lupa, penulis menyampaikan terima kasih kepada keluarga, sahabat, dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas doa, dukungan, serta semangat yang diberikan sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik. Penulis berharap artikel ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam kajian mengenai force majeure dalam perjanjian sewa menyewa menurut hukum perdata Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- Adolf, H. (2006). *Dasar-Dasar Hukum Kontrak Internasional*. Bandung: Refika Aditama.
- Kirtan, T. (2023). Analisis Yuridis Pencantuman Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian di Kota Batam). *UNES Law Review*, 6(1), 3539–3548.
- Mertokusumo, S. (1991). *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Patrik, P. (1988). *Hukum Perdata II: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-Undang*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
- Prodjodikoro, W. (1995). *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rasuh, D. J. (2016). Kajian Hukum Keadaan Memaksa (Force Majeure) Menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 4(2), 56–63.
- Salim HS. (2006). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. (2014). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sirait, M. D., dkk. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2), 223–228.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Widjaya, R. (2003). *Merancang Suatu Kontrak: Contract Drafting Teori dan Praktik*. Jakarta: Kesaint Blanc.