

PENULISAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN KLAUSUL *FORCE MAJEURE* DALAM KONTRAK
SEWA MENYEWA *COWORKING SPACE* OLEH PERUSAHAAN
STARTUP DI WILAYAH JAKARTA SELATAN PADA MASA PANDEMI
SETELAH MUNCULNYA ATURAN TENTANG PSBB**



Diajukan oleh:

Theodorus Diaz Alfredo

NPM : 170512697

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2020

**HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**PELAKSANAAN KLAUSUL FORCE MAJEURE DALAM KONTRAK SEWA
MENYEWA COWORKING SPACE OLEH PERUSAHAAN STARTUP DI WILAYAH
JAKARTA SELATAN PADA MASA PANDEMI SETELAH MUNCULNYA ATURAN
TENTANG PSBB**



Diajukan oleh:

Theodorus Diaz Alfredo

NPM : 170512697
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaran

Dosen Pembimbing I,

Tanggal : 31 Mei 2021

Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H.,M.Hum.

Tanda Tangan :

**HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI**

**PELAKSANAAN KLAUSUL FORCE MAJEURE DALAM KONTRAK SEWA
MENYEWA COWORKING SPACE OLEH PERUSAHAAN STARTUP DI WILAYAH
JAKARTA SELATAN PADA MASA PANDEMI SETELAH MUNCULNYA ATURAN
TENTANG PSBB**



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 17 Juni 2021
Tempat : Zoom Meeting

Susunan Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H.,M.Hum

Sekretaris : Puspaningtyas Panglipurjati, S.H., LL.M

Anggota : Dr. St. Mahendra Soni, S.H., M.Hum

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum,,



Dr. Y. Sari Murti Widiyastuti, S.H.,M.Hum.

MOTO

“Don't ever let someone tell you. You can't do something. Not even me. You have a dream, you have to protect it. when People can't do something on their own, they want to tell you you can't do it. If you want something, take it.”- Will Smith

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan hukum atau skripsi ini penulis persembahkan kepada:

Kepada Allah Bapa, Yesus Kristus dan Roh Kudus sebagai jalan Pengharapan yang abadi bagi penulis yang senantiasa menolong, menenangkan, menyertai, dan memberkati penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir.

1. Kepada kedua orang tua dan kedua kakak penulis yang selama ini selalu bersabar, percaya dan menyemangati penulis hingga dapat memperoleh gelar sarjana. Doa dan juga semangat merekalah yang membuat penulis dapat bertahan sampai sejauh ini.
2. Kepada teman-teman penulis yang selalu memberikan penghiburan dan solusi ketika penulis merasa sedang jatuh dalam proses penulisan skripsi ini.
3. Kepada diri penulis sendiri yang mencapai kepuasan dan kelegaan karena terselesaikannya skripsi ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis hadiratkan kepada Allah Bapa Yang Maha Kuasa sebab karena berkat dan restunya lah skripsi penulis ini dapat terselesaikan. Karena tanpa Dia penulis tidak mungkin sampai di titik ini. Karena rencana-Nya lah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulisan hukum atau skripsi yang dibuat oleh penulis bukan tanpa halangan dan rintangan namun semua halangan dan rintangan dapat penulis lewati karena dukungan dari orang disekitar penulis. Maka dari itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Y.Sari Murti Widiyastuti,SH., M. Hum. selaku Dosen Pembimbing sekaligus Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang selalu sabar dan senantiasa memberikan masukan kepada penulis sehingga mental dari penulis menjadi kuat dan teguh dalam menyelesaikan skripsi ini. Dan juga selalu bersedia meluangkan waktu guna membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini ditengah kesibukan beliau
2. Seluruh dosen serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang selalu memberikan pengayoman kepada penulis sejak masuk kuliah pertama kali sampai saat ini.
3. Ibu Beatrice Lodia selaku strategy lead perusahaan startup yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikirannya untuk menjadi narasumber dalam penelitian penulisan skripsi ini.

4. Kepada kedua orang tua dan kedua kakak yang selalu menyemangati dan meyakinkan penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Terima kasih atas segala kerja keras guna mendukung dan memfasilitasi penulis agar skripsi ini dapat terselesaikan, melalui skripsi inilah langkah awal penulis sebagai bentuk bakhti kepada keluarga.
5. Sahabat penulis yang penulis rasa seperti saudara Kevin Alexander Marbun Michael Nanda Acitta Tanaka, Erick Yan Wader, Donny Christian Pradana Frans, Djibrillia Maureen Mamangkey, Bernadeth Aphroditha, Maria Natalia Pangaribuan, Rya Maryeslin, Ivana Erlindasari, Bernada Meidina Arumsari, Andreas Yesse, Reddy Jurge, Yudhistia Mahaputra, Bachtiar Rasyid, Silvester Mario Wokas. Karena mereka yang senantiasa mendukung penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini dan tidak bosan atau marah mendengar keluh kesah penulis.
6. Ngrayong Agung Nugroho, Jermias Anselmus Feoh, Romy Raylandy Pangabebean, Erick Mercado, Andika Reza Polimpung, Wandy Josua Mandolang, Heribertus Rico, Dea Septiana El Santosa, Theo Levi Situmeang, Rionaldy Aditya, Arnaldo Yoga, Michael Ama Baran, Bianca Eldi, Bernadi Ravi Dyota, Syahwara Panji Perwira, Brianway, Gabrielle Khrisna. Orang yang penulis anggap sebagai keluarga dalam kampus yang senantiasa memberikan masukan terhadap penulis dalam menghadapi skripsi.
7. Keluarga besar Tim Futsal Projustitia dan Tim Basket Rechter, SMITTH, Kelompok 4 KKN 79 semoga berkat Tuhan beserta kita selalu.

8. Seluruh teman penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang memberi semangat dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis sadar bahwa penulisan hukum skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis mempersilahkan jika pembaca ingin meberikan kritik dan saran utuk penulisan hukum skripsi ini. Diakhir kata penulis memohon maaf maaf sebesar-besarnya apabila dalam penulisan ini terdapat salah kata atau kata yang kurang berekenan. Semoga dengan penulisan hukum skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak yang membaca.

Yogyakarta, 31 Mei 2021

Penulis,

Theodorus Diaz Alfredo

ABSTRACT

The writing of this law is entitled Implementation Of Force Majeure Clauses In Renting Contract Of Renting Co-Working Space By A Startup Company In The South Jakarta Region At The Pandemic Period After The Legalized Of Rules On PSBB. As a result of this rule, the tenant cannot occupy the place he is renting as he should, but he is still obliged to pay the rent for the place. Therefore, because of this, there is a problem about fairness for the parties to the contract after the pandemic and the issuance of rules regarding PSBB. In the force majeure clause in the agreement it is stated that a pandemic is a Force majeure, but in another clause of the agreement it is stated that the force majeure that occurred did not occur immediately eliminates the obligations of the parties. The COVID-19 pandemic is a force majeure that is included in a relative force majeure, which means that the situation will one day disappear and the agreement can be re-implemented. The expected implementation of the force majeure clause from the tenant is the exemption of rental fees while the lessor feels that he has implemented the clause by giving a discount, this is based on the fact that the lessee continues to use non-physical facilities during the PSBB period.

Keywords : Renting Contract, Pandemic,PSBB, Implementation, Force Majeure Clauses.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
HALAMAN MOTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAC	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Keaslian Penelitian	6
F. Batasan Konsep.....	16
G. Metode Penelitian.....	19
H. Sistematika Penulisan Hukum Skripsi	22
BAB II PEMBAHASAN	23
A. Tinjauan Tentang Hukum Perikatan	23
1. Pengertian Perikatan	23
2. Timbulnya Perikatan.....	25
B. Tinjauan Tentang Hukum Perjanjian	26
1. Pengertian Perjanjian	26
2. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	27

3.	Asas-asas Dalam Perjanjian	28
3.1.	Pengertian Asas.....	28
3.2.	Beberapa Asas Dalam Perjanjian.....	28
4.	Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	30
4.1.	Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya.....	30
4.2.	Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan	31
4.3.	Suatu Hal Tertentu	31
4.4.	Suatu Sebab Yang Halal	32
5.	Objek Perjanjian	32
6.	Bentuk Perjanjian.....	33
7.	Akibat Hukum Perjanjian	33
C.	Tinjauan Tentang <i>Force Majeure</i>	33
1.	Pengertian <i>Force Majeure</i>	34
2.	Penyebab Terjadinya <i>Force Majeure</i>	35
3.	Akibat Hukum Pelaksanaan Klausul <i>Force Majeure</i>	37
D.	Pembatasan Sosial Berskala Besar.....	39
1.	Pengertian Tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB)	40
2.	Pengaturan Tentang PSBB.....	41
E.	Hasil Penelitian	42
1.	Perikatan Antara Perusahaan <i>Startup</i> dengan Pihak <i>Tenant</i>	42
2.	Pelaksanaan Kontrak Sewa Menyewa <i>CoWorking Space</i>	43
3.	<i>Force Majeure</i> dan Kualifikasinya	46
4.	Pelaksanaan Klausul <i>Force Majeure</i> dan Prakteknya Dalam Kontrak Sewa Menyewa <i>CoWorking Space</i> Antara Perusahaan <i>Startup</i> dengan Pihak <i>Tenant</i> Di Kota Jakarta Selatan.....	48
BAB III PENUTUP		51
Kesimpulan		51
Saran		51
Daftar Pustaka.....		53

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 31 Mei 2021

Yang menyatakan,

Theodorus Diaz Alfredo

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada era ekonomi 4.0 seperti sekarang banyak perubahan dalam hal kegiatan ekonomi pada umumnya. Salah satunya ialah kegiatan melakukan usaha yang dijalankan oleh suatu perusahaan, bila pada masa sebelumnya suatu perusahaan memiliki domisili kantor berupa bangunan maka sekarang sudah banyak perusahaan yang memiliki domisili kantor dalam bentuk *Co-Working Space*.¹ Pengertian dari *Co-Working Space* menurut Valentina Kris Utami, ialah suatu lingkungan perkantoran dengan model *Rental Office* yang mengadaptasi perkembangan dari era ekonomi 4.0 dengan cara bekerja yang menjadi lebih fleksibel. Pemanfaatan *CoWorking Space* ini biasanya digunakan oleh perusahaan dengan model *Startup*,² menurut Maryati pengertian Perusahaan *Startup* adalah suatu badan hukum berupa perusahaan yang baru saja dibangun atau dalam masa rintisan yang bergerak pada bidang teknologi dan informasi dengan kegiatan usaha yang beragam seperti jasa, perdagangan dan lain sebagainya.

Sewa Menyewa antara pihak pemilik bangunan yaitu perusahaan *Startup* didaerah Jakarta Selatan dengan penyewa atau bisa disebut dengan *tenant* dituangkan dalam suatu kontrak sewa menyewa *CoWorking Space*.

¹ Valentina Kris Utami, 2017, *CoWorking Space Di Yogyakarta*, Thesis, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm. 10.

² Maryati, 2020, *Model Pembelajaran Mata Kuliah Kewirausahaan*, CV Syntax Computama, Cirebon, hlm. 130.

Kontrak atau biasa disebut dengan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara). Pembuatan kontrak biasanya sebelumnya dilakukan negosiasi oleh para pihak terlebih dahulu, negosiasi ini bertujuan untuk melakukan persamaan persepsi masing-masing pihak, mencapai kesepakatan yang dinilai menguntungkan untuk para pihak, mencegah terjadinya konflik selama pelaksanaan kontrak, mendapatkan rasa kepercayaan dari pihak lain untuk bekerja sama, menjaga hubungan baik antara para pihak³. Kontrak yang dibuat para pihak dinyatakan berlaku mengikat bila dibuat secara sah, syarat agar suatu kontrak dinyatakan sah tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdara yang mensyaratkan agar kontrak dinyatakan sah maka harus memenuhi empat syarat yaitu kesepakatan mereka yang membuat, kecakapan untuk membuat suatu Kontrak atau Perjanjian, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Kontrak yang dibuat secara sah mengikat para pihak seperti undang-undang (asas *pacta sunt servanda*) dan perjanjian yang dibuat secara sah harus dilaksanakan dengan itikad baik (asas itikad baik). Kedua Asas tersebut memberi pengertian bahwa suatu kontrak yang dibuat Secara sah akan mengikat dan berlaku bagi para pihak sebagaimana UU dan harus dijalankan oleh para pihak dengan itikad yang baik dalam menunaikan kewajiban maupun memperoleh haknya. Perancangan suatu kontrak harus memperhatikan beberapa hal yang harus dipertimbangkan, hal-hal tersebut antara lain adalah:

³ Gunawan Nachrawi, 2020, *Hukum Kontrak Komersial*, Cendikia Press, Bandung, hlm. 37.

- a) Keabsahan
- b) Keadilan
- c) Dapat dilaksanakan atau tidaknya suatu kontrak

Kontrak yang sudah dibuat secara sah oleh para pihak kemudian direalisasikan dalam perbuatan nyata hal ini bisa dikatakan yaitu tahap pelaksanaan kontrak. Kontrak yang sudah dirumuskan tentu saja tidak terlepas dari adanya halangan atau masalah, sebagai contoh seperti keadaan saat ini dimana tengah terjadi pandemi yaitu *COVID-19*. Pandemi yang terjadi berdampak pada pelaksanaan Kontrak, tidak terkecuali pada kontrak sewa menyewa *CoWorking Space* oleh perusahaan *Startup* dengan pihak tenant, dalam kontrak pada umumnya pandemi sendiri termasuk dalam keadaan *force majeure*. Dampak dari pandemi tersebut berupa terkendalanya pelaksanaan kontrak dimana seperti sudah diuraikan sebelumnya bahwa pihak tenant tidak bisa menggunakan tempat yang disewanya dari pihak perusahaan *Startup* hal itu dikarenakan pemerintah mengeluarkan kebijakan dan juga peraturan untuk menanggulangi pandemi ini. Peraturan yang dibuat tadi membatasi pergerakan setiap orang bahkan instansi untuk menjalankan aktivitasnya. Daerah yang menerapkan aturan tersebut salah satunya adalah DKI. Jakarta melalui ⁴Peraturan Gubernur Nomor 33 Tahun 2020 Tentang Pelaksanaan PSBB Dalam Penanganan COVID-19 di Provinsi DKI Jakarta. Pengaturan tersebut dapat dilihat pada

⁴ Dikutip dari <https://corona.jakarta.go.id/storage/documents/peraturan-gubernur-nomor-33-tahun-2020-tentang-pelaksanaan-psbb-dalam-penanganan-covid-19-di-provinsi-dki-jakarta-5e987d4688220.pdf>, diakses tanggal 9 september 2020.

Pasal 3 huruf a dinyatakan bahwa adanya pembatasan pergerakan orang atau barang untuk menekan penyebaran COVID-19.

Problematis yang timbul kemudian adalah masalah keadilan dan juga pelaksanaan klausul *force majeure* terhadap pelaksanaan kontrak bagi para pihak, seperti yang sudah diuraikan sebelumnya bahwa perancangan suatu kontrak harus memperhatikan beberapa hal salah satunya ialah keadilan. Pihak tenant tentu merasa tidak adil apabila dirinya yang tidak menggunakan secara normal *CoWorking Space* yang disewanya namun harus tetap membayar tempat tersebut pihak tenant merasa bahwa pelaksanaan klausul *force majeure* berupa pembebasan biaya sewa. Pihak penyedia tempat *CoWorking Space* sebetulnya sudah memberikan keringan terhadap pihak tenant berupa potongan harga atas dampak dari Pandemi *COVID-19* namun bila harus memberi pelunakan lebih berupa pembebasan biaya sewa maka pihak penyedia *CoWorking Space* merasa dirugikan karena meskipun pihak tenant tidak menggunakan tempat tersebut akan tetapi barang dari pihak tenant masih berada dalam *CoWorking Space* yang disediakan maka kemudian pihak penyedia menilai pihaknya sudah melakukan klausul *force majeure* dalam bentuk pemberian potongan biaya sewa. Atas problematika tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **PELAKSANAAN KLAUSUL FORCE MAJEURE DALAM KONTRAK SEWA MENYEWAKAN COWORKING SPACE OLEH PERUSAHAAN STARTUP DI WILAYAH JAKARTA**

SELATAN PADA MASA PANDEMI SETELAH MUNCULNYA ATURAN TENTANG PSBB

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pandemi COVID-19 yang sedang berlangsung sekarang bisa dikualifikasikan sebagai *force majeure* ?
2. Bagaimanakah Klausul tentang *force majeure* diterapkan dalam prakteknya pada perjanjian sewa menyewa *CoWorking Space* selama masa pandemi COVID-19 ini ?

C. Tujuan Penelitian

Setelah melihat rumusan masalah diatas maka penulis mengharapkan agar dengan penelitian ini dapat diperoleh:

1. Kualifikasi pandemi *COVID-19* termasuk kedalam *force Majeure* dan akibat hukumnya bagi para pihak dalam kontrak.
2. Bagaimanakah pelaksanaan klausul *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa *CoWorking Space* selama masa pandemi *COVID-19*.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari penilitan ini adalah untuk memberikan masukan terhadap pengembangan ilmu hukum dan utamanya tentang ilmu hukum yang mengkaji tentang kontrak.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini adalah untuk memberikan sumbangan pikiran kepada:

a) Pemerintah dan Pencipta kebijakan umum

Penelitian ini ditujukan untuk memberikan masukan kepada pemerintah dan pencipta kebijakan umum atas analisis dampak dari kebijakan yang diciptakan pada masa pandemi.

b) Instansi dan masyarakat umum

Memberikan pemahaman terhadap implementasi ketentuan *force majeure* yang ada pada perjanjian beserta penerapannya.

c) Bagi penulis

Sebagai bentuk pengetahuan akan penerapan ketentuan *force majeure* dalam kontrak dan mengetahui secara bijak langkah apa yang harus diambil jika terjadi pandemi seperti COVID-19 ini pada perjanjian yang sebelumnya dibuat.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum dengan judul “Penerapan Ketentuan *Force Majeure* Dalam Kontrak Pada Masa Pandemi Setelah Munculnya Aturan Tentang PSBB” tidak melakukan duplikasi pada penulisan hukum yang

sudah ada sebelumnya dari program kekhususan hukum ekonomi dan bisnis.

Berdasarkan pencarian yang penulis cari, penulis menemukan beberapa skripsi atau penulisan hukum yang berkaitan dengan penulisan hukum milik penulis:

1. Judul

Force Majuere Dalam Perjanjian (Studi Kasus di PT. Bosowa Resources).

a. Identitas Penulis

Nama : Nova Noviana

NPM : 10500112112

Program Studi : Syari'ah dan Hukum

Fakultas Syariah dan Hukum UIN Alauiddin Makassar

b. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana akibat hukum force majeure pada perjanjian jual beli hasil tambang di PT. Bosowa Resources?
- 2) Bagaimana proses penyelesaian force majeure pada perjanjian jual beli hasil tambang di PT. Bosowa Resources?

c. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui akibat hukum perjanjian jual beli hasil tambang di PT. Bosowa Resources dengan alasan force majeure.

- 2) Untuk mengetahui proses penyelesaian perjanjian jual beli hasil tambang di PT. Bosowa Resources dengan alasan *force majeure*.

d. Hasil Penelitian

- 1) Akibat hukum terhadap perjanjian dengan diterapkannya *force majeure*

Ada tiga akibat keadaan memaksa menurut Salim H. S, yaitu:

1. Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244 KUH Perdata);
2. Beban risiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara;
3. Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam Pasal 1460 KUH Perdata.

- 2) Mekanisme Penyelesaian Akibat Hukum di Perjanjian dengan Alasan *Force Majeure*

1. Musyawarah

melalui musyawarah para pihak dapat

bertatap muka dan menyelesaikan permasalahan secara langsung tanpa melalui atau mendapat intervensi dari pihak lain, yang mungkin malahakan menghambat laju informasi

dan kemauan yang akan disampaikan oleh masing-masing pihak.

2. Litigasi

Penyelesaian ini merupakan salah satu cara penyelesaian sengketa melalui sidang di pengadilan. Ada sisi negatif dari penyelesaian perselisihan kontrak melalui cara ini, yaitu umumnya yang terjadi adalah rasa ketidakharmonisan lagi antara pihak yang satu dan yang lain. Jika sebelumnya para pihak merupakan rekan kerja atau teman bisnis yang baik dan saling menguntungkan, menjadi hubungan permusuhan yang saling menjatuhkan dan bahkan tidak jarang akan timbul saling dendam di antara mereka.

3. Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif penyelesaian sengketa adalah tata cara penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, konsiliasi, atau penilaian ahli. Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri. Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternative penyelesaian sengketa tersebut

harus diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 hari dan hasilnya dituangkan di dalam suatu kesepakatan dalam bentuk tertulis.

Berdasarkan uraian diatas yang menjadi pembeda antara penulisan hukum/skripsi yang ditulis oleh penulis dengan Nova Noviana adalah yaitu permasalahan yang diteliti oleh Nova Noviana lebih berfokus kepada pengertian umum dan akibat hukum yang timbul karena terjadinya keadaan *force majeure* tersebut, sedangkan penelitian penulis lebih berfokus kepada pelaksanaan *force majeure* selama masa pandemi karena diterbitkannya peraturan tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB).

2. Judul

Tinjauan Hukum Terhadap Klausula *Force Majeure* Dalam Energy Sales Contract Antara PLN, PERTAMINA, dan PT XYZ.

a. Identitas Penulis

Nama : Adrita

NIM : 0806426295

Program studi : Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Indonesia

b. Rumusan Masalah

Bagaimanakah tinjauan terhadap klausula force majeure dalam ESC ini dihubungkan dengan asas kebebasan berkontrak?

c. Tujuan Penelitian

1. menggambarkan secara umum mengenai konsepsi hukum perdata mengenai kontrak, terutama tentang klausula force majeure dalam ESC ini dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak.

2. menjabarkan perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh ketentuan hukum perdata yang berlaku di Indonesia, kepada Badan Usaha Milik Negara yang menjadi pihak dalam ESC ini, dalam hal dikeluarkannya Keputusan Presiden yang membatalkan atau menangguhkan atau mengkaji ulang ESC ini.

d. Hasil Penelitian

Force Majeure merupakan peristiwa yang tidak terduga yang terjadi di luar kesalahan debitor, setelah ditandatanganinya kontrak, yang menghalangi debitor untuk memenuhi prestasinya, sebelum ia dinyatakan lalai dan karenanya tidak dapat dipersalahkan serta tidak menanggung resiko atas kejadian tersebut. Dengan adanya *force majeure*, maka mengakibatkan suatu perikatan tidak lagi bekerja (werking) walaupun perikatannya sendiri tetap ada, dalam hal ini maka:

a.) Kreditur tidak dapat menuntut agar perikatan itu dipenuhi.

b.) Tidak dapat mengatakan debitur berada dalam keadaan lalai dan karena itu tidak dapat menuntut.

c.) Kreditur tidak dapat meminta pemutusan perjanjian.

d.) Pada perjanjian timbal balik, maka gugur kewajiban untuk melakukan kontraprestasi.

ada 3 (tiga) unsur pokok suatu peristiwa berada dalam keadaan force majeure:

a) Unsur adanya peristiwa yang menghalangi prestasi debitur yang diterima sebagai halangan yang dapat membenarkan debitur untuk tidak berprestasi sebagaimana mestinya.

b) Unsur tidak adanya kesalahan pada debitur.

kewajiban mengganti rugi terhadap seseorang yang mendatangkan kerugian kepada orang lain karena perbuatan atau kelalaiannya, dengan kata lain harus ada unsur kesalahan (schuld).

c) Unsur Tidak Dapat Diduga Sebelumnya Oleh Debitur

Pasal 1244 KUHPerdata dengan jelas menyatakan bahwa jika debitur dapat membuktikan bahwa ia tidak menduga peristiwa yang menghalangi prestasinya itu sebelumnya maka ia debitur dapat dibebaskan dari tanggung jawab kerugian.

Perbedaan penulisan hukum yang ditulis oleh penulis dengan Adrita adalah bahwa penulis lebih berfokus pada bagaimana klausa

Force Majeure itu diterapkan dalam suatu kontrak. Penulisan hukum yang dilakukan oleh Adrita seperti diurai diatas lebih berfokus kepada apa bagaimana klausa *Force Majeure* itu berdampak pada suatu kontrak.

3. Judul

Analisis Hukum Perbandingan Klausula Keadaan Darurat (*force majeure*) Antara Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Perjanjian Pemborongan Kerja.

a. Identitas Penulis

Nama : Dita Okta Sesia

NPM : 0504007075

Program studi : Program Reguler Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Indonesia

b. Rumusan Masalah

1. Bagaimana seharusnya perumusan klausula keadaan darurat di dalam suatu perjanjian ?
2. Bagaimana pengaturan tentang resiko yang harus ditanggung oleh para pihak dalam hal terjadi peristiwa *Force Majeure* ?
3. Bagaimana tanggung jawab hukum para pihak apabila terjadi *Force Majeure* berdasarkan KUHPerdata ?

c. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui efektifitas perumusan klausula Keadaan Darurat dalam suatu perjanjian.

2. Mengetahui pengaturan mengenai risiko yang harus ditanggung para pihak dalam hal terjadi peristiwa Keadaan Darurat.

3. Mengetahui bagaimana pertanggungjawaban hukum yang dapat dituntut dari pihak yang terikat dalam suatu perjanjian apabila terjadi Keadaan Darurat.

d. Hasil Penelitian

Sehubungan dengan Keadaan Darurat, dalam ilmu hukum dikenal dua macam teori Keadaan Darurat yaitu ajaran yang bersifat obyektif dan ajaran yang bersifat subyektif.

a.) Keadaan Darurat yang bersifat obyektif.

Obyektif artinya benda yang menjadi obyek perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapapun. Dasar ajaran ini ialah ketidakmungkinan. Vollmar menyebut Keadaan Darurat ini dengan istilah "absolute overmacht"

b.) Keadaan Darurat yang bersifat subyektif

Dikatakan subyektif karena menyangkut perbuatan debitur sendiri, menyangkut kemampuan debitur sendiri, jadi terbatas pada perbuatan atas kemampuan debitur. Dasar ajaran ini ialah kesulitan-kesulitan. Menurut ajaran ini debitur masih mungkin memenuhi prestasi walaupun mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya, misalnya mengeluarkan biaya yang banyak, kemungkinan ditahan yang berwajib.

klausula Keadaan Darurat dibuat dari sudut pandang debitur dan cakupannya harus cukup luas demi kepentingan debitur.

b. Risiko yang harus ditanggung bila terjadi *Force Majeure*.

Klausula *Force Majeure* ini dimaksudkan sebagai antisipasi yang ditempuh para pihak yang membuat perjanjian, terhadap kejadian yang mungkin timbul di kemudian hari dan berakibat langsung terhadap pelaksanaan perjanjian. Oleh karena itu, klausula tersebut perlu dituangkan dalam isi perjanjian guna melindungi para pihak apabila bagian dari kontrak atau kewajiban yang disebut prestasi, tidak bisa dipenuhi karena sebab-sebab yang berada di luar kekuasaan para pihak dan tidak bisa dihindarkan dengan melakukan tindakan yang sepatutnya.

c. Tanggung jawab para pihak apabila terjadi *Force Majeure* menurut KUHPerdara

Keadaan memaksa yang bersifat obyektif dan bersifat tetap secara otomatis mengakhiri perikatan dalam arti perikatan itu batal. Konsekuensi dari perikatan yang batal ialah pemulihan kembali dalam keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan, jika perikatan itu sudah dilaksanakan. Ini berarti jika satu pihak telah membayar harga barang yang menjadi objek perikatan, pembayaran itu harus dikembalikan, dan pembayaran yang masih belum dilakukan dihentikan pelunasannya.

Perbedaan penulisan hukum yang ditulis oleh penulis dengan Dita Okta Sesia adalah bahwa penulis mengkaji tentang bagaimana suatu keadaan ditafsirkan dan klausa *Force Majeure* dapat diterapkan. Penulisan hukum yang dilakukan oleh Dita Okta Sesia seperti diurai diatas lebih berfokus kepada apa bagaimana klausa *Force Majeure* itu dibuat dan dituangkan dalam perjanjian oleh para pihak.

F. Batasan Konsep

Penulis akan menguraikan batasan konsep dari penulisan hukum “Penerapan Ketentuan *Force Majeure* Dalam Kontrak Pada Masa Pandemi Setelah Munculnya Aturan Tentang PSBB” sebagai berikut:

1. Perjanjian

⁵Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang melibatkan dua subyek hukum atau lebih yang dimana subyek hukum itu tadi saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian yang dibuat dapat dengan cuma-cuma atau atas beban, artinya perjanjian dapat dibuat dimana pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima manfaat bagi dirinya sendiri, perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu..

2. Sewa-menyewa

⁵ Muslim Shohib dan Khotbatul Laila, 2018, *Hukum Bisnis*, POLINEMA PRESS, Malang, Hlm. 54.

Sewa-menyewa adalah suatu kesepakatan, yang dimana salah satu pihak menyepakati bahwa akan memberikan suatu manfaat dari objek benda/tempat kepada pihak lain yang berkewajiban untuk membayar atas pemanfaatan objek yang benda/tempat yang disewakan.

3. Perjanjian Sewa-menyewa

Perjanjian Sewa-menyewa adalah suatu peristiwa hukum dimana terjadinya kesepakatan antara dua subyek hukum dimana satu pihak berjanji menyerahkan atau memberikan manfaat dari suatu barang dan pihak lain akan berjanji untuk membayarkan atas pemanfaatan dari barang benda tersebut, selama perjanjian ini tidak ada peralihan dari hak kebendaan.

4. *CoWorking Space*

⁶*Co-Working Space* menurut Valentina Kris Utami, ialah suatu lingkungan perkantoran dengan model *Rental Office* yang mengadaptasi perkembangan dari era ekonomi 4.0 dengan cara bekerja yang menjadi lebih fleksibel.

5. Perusahaan *Startup*

⁷menurut Maryati pengertian Perusahaan *Startup* adalah suatu badan hukum berupa perusahaan yang baru saja dibangun atau dalam masa rintisan yang bergerak pada bidang teknologi dan informasi dengan

⁶ Valentina Kris Utami, *Loc.Cit.*

⁷ Maryati, *Loc.Cit.*

kegiatan usaha yang beragam seperti jasa, perdagangan dan lain sebagainya.

6. *Force Majeure*

⁸Pengertian *Force Majeure* adalah suatu keadaan yang terjadi diluar kemampuan salah satu pihak yang menyebabkan salah satu pihak tidak mampu melaksanakan hak-hak dan/atau kewajiban-kewajiban sesuai dengan yang sudah disepakati pada perjanjian.

7. Kota Jakarta Selatan

Kota Jakarta Selatan ialah salah satu kota yang berada di wilayah Provinsi DKI. Jakarta. ⁹Letak Geografis Jakarta Selatan terletak pada 106°22'42 Bujur Timur (BT) s.d. 106°58'18 BT, dan 5°19'12 Lintang Selatan (LS). Luas Wilayah sesuai dengan Keputusan Gubernur KDKI Nomor 1815 tahun 1989 adalah 145,37 km² atau 22,41% dari luas DKI Jakarta. Terbagi menjadi 10 kecamatan dan 65 kelurahan, berada di belahan selatan banjir kanal dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Banjir Kanal Jl. Jenderal Sudirman Kecamatan Tanah Abang, Jl. Kebayoran Lama dan Kebun Jeruk

Sebelah Timur : Kali Ciliwung

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kota Administrasi Depok

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Kecamatan Ciledug, Kota Administrasi Tangerang

⁸ Suadi Arman, 2017, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Teori dan Praktik*, PT Balebat Dedikasi Prima, Jakarta, Hlm. 137.

⁹ Selatan.jakarta.go.id, diakses tanggal 23 Mei 2021

8. Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB)

Pembatasan Sosial Berskala Besar adalah suatu upaya dari pemerintah yang dituangkan dalam bentuk peraturan yang bertujuan untuk menekan angka penularan covid-19 yang sedang menjadi pandemi dan berdampak kepada seluruh dunia.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian untuk penulisan hukum ini adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder sebagai bahan hukum utama dalam penelitian berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian hukum normatif adalah metode penelitian yang berfokus pada Peraturan PerUndang-Undangan dan hukum positif lainnya.

2. Sumber Data

Berdasarkan uraian dan juga permasalahan yang dijelaskan maka data yang diambil untuk penelitian ini adalah data primer yang memiliki sumber dari:

a. Bahan hukum primer

Data bahan hukum primer yang digunakan penulis adalah dokumen Kontrak Sewa-menyewa *CoWorking Space* antara penyedia tempat dengan pihak tenant, Peraturan PerUndang-Undangan dan serangkaian hukum positif yang memiliki kaitan dengan judul penelitian:

- 1) Kontrak Sewa-menyewa *CoWorking Space* antara penyedia tempat dengan pihak tenant
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Asas-asas hukum dalam perjanjian
- 4) Peraturan Daerah Tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB)

b. Bahan hukum sekunder

Bahan-bahan yang dapat memberikan pendukung atau penjelasan terhadap bahan hukum primer berupa buku-buku, jurnal, naskah otentik, kamus dan juga wawancara dengan narasumber. Serta bahan dan data lain yang mendukung dan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti yaitu penerapan ketentuan *force majeure* dalam kontrak pada masa pandemi setelah munculnya aturan tentang PSBB.

3. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Pustaka

Dalam memperoleh data primer maupun data sekunder, peneliti mempelajari Kontrak Sewa-menyewa *CoWorking Space* antara penyedia tempat dengan pihak tenant, Peraturan PerUndang-Undangan, buku-buku, serta jurnal yang diperoleh dari makalah atau internet yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

b. Wawancara

Wawancara adalah proses melakukan tanya-jawab secara langsung kepada narasumber tentang permasalahan yang diteliti

berdasarkan pertanyaan yang digunakan untuk wawancara yang telah disusun sebelumnya. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan narasumber guna mengetahui duduk permasalahan dan juga pendapat para pihak dalam menafsirkan kondisi yang terjadi. Narasumber yang dimaksud adalah Beatrice Lodia, S.E. selaku Strategy lead dari Pihak Korporasi dalam Perjanjian Sewa-menyewa .

c. Metode Analisis Data

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang berfokus pada ketentuan dalam Kontrak Sewa-menyewa *CoWorking Space* antara penyedia tempat dengan pihak tenant dan Peraturan PerUndang-Undangan maupun hukum positif yang berlaku di Indonesia yang kemudian di teliti dan disajikan dalam bentuk deskriptif yang memberikan analisis dan juga pendapat terhadap permasalahan tersebut.

d. Proses Berpikir

Dalam menarik suatu kesimpulan, proses berpikir yang digunakan adalah deduktif. Proses berpikir deduktif adalah proses berpikir yang berawal dari suatu ketentuan dalam perjanjian atau klausul yang ditentukan secara umum kemudian berakhir pada kesimpulan yang bersifat lebih khusus.

H. Sistematika Penulisan Hukum

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, tinjauan pustaka, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan hukum atau skripsi.

BAB II: PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang bagaimanakah klausul *force majeure* dalam perjanjian itu diterapkan setelah munculnya aturan tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) oleh pemerintah dan apakah dampak atau akibat hukumnya bagi para pihak

BAB III: PENUTUP

Bab ini berisi :

- A. Simpulan
- B. Saran