

BATALNYA PERJANJIAN WANPRESTASI KEPADA PIHAK KETIGA AKIBAT ADANYA PPKM KARENA PANDEMI COVID-19

Jessyca Anatasya Sirait, Nilam Sari Ginting, Syarifah lisa Andrianti
Universitas Sumatera Utara
Email: siraitjessyca9@gmail.com

ABSTRAK

Perjanjian merupakan perbuatan hukum, perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Perjanjian sering dilakukan dalam dunia usaha masyarakat di Indonesia. Dengan di keluarkannya Keppres yang menetapkan Virus Corona Disease 2019 (COVID-19) Sebagai bencana nasional yang telah berdampak pada segala aspek kehidupan masyarakat kemudian pemerintah daerah mengeluarkan peraturan daerah pembatasan sosial berskala besar (PSBB). Dengan diputuskannya Covid-19 sebagai darurat bencana nasional menyebabkan berlakunya pembatasan atau larangan untuk berkegiatan pada masyarakat, yang berakibat pada terjadinya pembatalan pada perjanjian sewa-menyewa gedung untuk resepsi pernikahan yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi pada pemenuhan hak kewajiban Para Pihak. Penelitian dilakukan dengan metode yuridis normatif dan spesifikasinya menggunakan deskriptif analitis. metode penelitian yang metode penelitian yang menggunakan pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa Covid-19 dapat dikategorikan sebagai kondisi Kahar (force majeure) yang dapat menjadi alasan pada pembatalan suatu perjanjian sewa menyewa gedung. Sehingga diperlukan suatu renegotiasi guna untuk pemenuhan kewajiban para Pihak dalam sewa menyewa gedung.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa menyewa, Covid-19.

ABSTRACT

A covenant is an act of law, an act that has legal consequences. Agreements are often done in the business world of the community in Indonesia. With the issue of the Presidential Decree that establishes Corona Disease Virus 2019 (COVID-19) as a national disaster that has impacted all aspects of people's lives, the local government issued large-scale social restrictions (PSBB). With the decision of Covid-19 as a national disaster emergency causes the enactment of restrictions or prohibitions for activities in the community, which results in the cancellation of the building rental agreement for wedding receptions that can result in default on the fulfillment of the obligation rights of the Parties. Research is conducted with normative juridical methods and specifications using descriptive analytical. Research methods that use approaches that are carried out based on the main legal materials by studying theories, concepts, legal

principles and laws and regulations related to this research. The results of research and discussion show that Covid-19 can be categorized as a condition of Kahar (force majeure) which can be the reason for the cancellation of a rental agreement renting a building. So that a renegotiation is needed for the fulfillment of the obligations of the Parties in the lease of the building.

Keywords: *Agreement, Rent rent, Covid-19.*

PENDAHULUAN

Kini seluruh dunia sedang marak dengan munculnya virus corona atau Corona virus Disease 2019 yang membuat semua manusia ketakutan akan bahayanya virus corona, virus tersebut sudah menyebar ke banyak negara di dunia. Dan kini Covid-19 sudah menjadi pandemik di dunia, tidak terkecuali di Indonesia.

Setelah *World Health Organization* (WHO) mengungkapkan bahwa covid-19 ini menjadi pandemik dunia, Presiden Republik Indonesia Joko Widodo akhirnya menyatakan penyebaran wabah yang membahayakan ini sebagai bencana nasional. Kondisi darurat akan diberlakukan sejak 13 April 2020. Selanjutnya, Presiden Republik Indonesia membuat Keputusan Presiden (Keppres) No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional.¹

Pemerintah telah mengambil langkah-langkah untuk mengatasi situasi khusus tersebut, yaitu dengan menerapkan “Social Distancing”. Peraturan tersebut menunjukkan maka untuk meredam atau bahkan memutuskan rantai penularan Covid-19, seseorang harus menjaga jarak aman minimal 2 meter dari orang lain, serta tidak disarankan untuk menyelenggarakan kontak langsung dengan orang lain untuk menghindari keramaian.²

Dalam Peraturan Keppres Nomor 12 Tahun 2020 Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) ini menetapkan bahwa Gubernur, bupati, dan walikota sebagai Ketua Gugus Tugas Percepatan Penanganan: Covid-19 di daerah dapat membuat kebijakan mengenai aturan penanggulangan Covid-19 untuk daerahnya masing-masing tetapi dalam mengesahkan kebijakan yang telah dilakukan pada daerah masing-masing

¹ <https://www.hukumonline.com/berita/baca/1t5e947d66e1254/penyebaran-covid-19-ditetapkan-sebagai-bencana-nasional/>

² D.R, Buana, ‘Analisis Perilaku Masyarakat Indonesia dalam Menghadapi Pandemi Virus Corona (Covid-19) dan Kiat Menjaga Kesejahteraan Jiwa’, *salam jurnal sosial dan budaya Syar’I*, Vol.7, no.3. hlm. 218 . 2020

wajib memperhatikan kebijakan Pemerintah Pusat.³

Dengan adanya Peraturan Keppres No.12 Tahun 2020 membuat beberapa Pemerintah Daerah membuat rencana mengenai Pemberlakuan Sosial Berskala Besar (PSBB) salah satunya yaitu pada daerah Sumatera Utara yang tertuang dalam Instruksi Gubernur Sumatera Utara Nomor 188.54/40/INST/2021 Tentang Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat Level 4 Corona Virus Disease 2019 Di Wilayah Sumatera Utara, dalam kebijakan Peraturan Gubernur Sumatera Utara menerangkan bahwa segala kegiatan dilakukan dirumah kecuali untuk beberapa sektor.

Dalam pelaksanaan resepsi pernikahan dalam Peraturan Gubernur Sumatera Utara No. 188.54/40/INST/2021 mengatur bahwa pernikahan tetap dapat dilakukan namun untuk wilayah yang berada dalam Zona Hijau, diizinkan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari kapasitas dengan penerapan protokol kesehatan yang ketat dan tidak ada hidangan makanan di tempat; dan 2) untuk wilayah selain yang berada dalam Zona Hijau, diizinkan paling banyak 25% (dua puluh lima persen) dari kapasitas dengan penerapan protokol kesehatan yang ketat dan tidak ada hidangan makanan di tempat agar tidak mengundang keramaian,⁴ Tetapi di sisi lain, segala rencana resepsi pernikahan tentunya sudah disiapkan dari jauh-jauh hari. Pasangan yang akan melakukan pernikahan akan menjalin kerjasama dengan banyak pihak, salah satunya dengan menyewa sebuah tempat untuk resepsi. Hal tersebut tentunya butuh kerjasama, yang pada umumnya akan dituangkan dalam perjanjian dengan waktu tertentu. Selama pandemi covid-19 ini, menyebabkan perjanjian yang memuat penyewaan Gedung untuk mengadakan resepsi pernikahan dalam kurun waktu telah ditetapkan sebagai status darurat bencana, menjadi tertunda atau sama sekali dibatalkan, salah satunya pada sebuah gedung pernikahan HKBP Martoba di daerah Medan Amplas, pengantin terpaksa membatalkan acara resepsi pernikahan karena adanya aturan tentang PSBB tersebut untuk menghindari kerumunan. Hal ini menjadi dampak yang besar bagi para keluarga pengantin yang telah mempersiapkan segala rangkaian acara resepsi pernikahan.

Akibat adanya pembatalan tersebut mengakibatkan segala rencana yang telah disiapkan menjadi batal atau diundur dan pihak yang telah mengikatkan diri dalam penyewaan gedung pernikahan HKBP Martoba terpaksa harus

³ Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional

⁴ http://jdih.sumutprov.go.id/content/userfiles/2021/INSTRUKSI/Instruksi_No._41_Tahun_2021.pdf

dibatalkan atau pelaksanaan resepsi tersebut harus diundur hingga waktu yang tidak dapat ditentukan, dengan adanya pembatalan tersebut membuat pengembalian DP (*Down Payment*) yang dapat dikembalikan seluruhnya jika tidak ingin dilaksanakan di gedung tersebut karena ingin menikah di bulan itu juga tetapi jika ingin menunggu dan mencari bulan yang tepat untuk dilaksanakan pernikahan di gedung tersebut bisa dan uang DP tersebut tetap di pegang pihak manajemen gedung. Peristiwa ini bakal menjadi akibat yang berkelanjutan. Tidak hanya perjanjian penyewaan gedung untuk mengadakan pernikahan semasa pandemi corona ini saja yang akan di tunda atau dibatalkan, namun setelah masa ini pun akan mengundurkan waktu pelaksanaan perjanjian penyewaan gedung lainnya yang sudah ada kesepakatan para pihak. Pada perjanjian sewa, pihak yang terikat yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan dapat berbentuk orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak untuk menikmati kegunaan benda tersebut bagi penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau barang tidak harus pemilik barang, tetapi semua orang yang mengalihkan hak penggunaan barang kepada orang lain atas dasar penguasaan. Pada sewa- menyewa, yang diberikan untuk pihak penyewa tidaklah hak kepemilikan atas barang tersebut, tetapi penggunaan atau pengumpulan atas hasil barang telah disewakan.⁵

Sedangkan semua hal yang sudah tercantum dalam perjanjian haruslah dilaksanakan sepenuhnya oleh para pihak yang mengikat seperti Undang-undang. Dalam Undang-undang Nomor 4 tahun 1984 Tentang Wabah Penyakit Menular dalam Pasal 1 huruf (a) menjelaskan “Wabah penyakit menular yang selanjutnya disebut wabah adalah kejadian berjangkitnya suatu penyakit menular dalam masyarakat yang jumlah penderitanya meningkat secara nyata melebihi dari pada keadaan yang lazim pada waktu dan daerah tertentu serta dapat menimbulkan malapetaka.”⁶

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian yang akan digunakan oleh penulis dalam artikel jurnal ini adalah Jenis Penelitian Yuridis Normatif yaitu metode penelitian yang menggunakan pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta

⁵ Ramadhani,D.,Wien Sukarmini,dan Yuliana Yuli. “Pelatihan Membuat Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Perjanjian Di Kelurahan Tugu”, Kota Depok, Jawa Barat, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, hlm. 245 (2019).

⁶ Undang-undang Nomor 4 tahun 1984 tentang wabah penyakit menular

peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Pendekatan masalah yang akan digunakan penulis dalam artikel jurnal ini adalah pendekatan kasus (*case approach*) yaitu penulis meneliti dengan mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan. Cara pengumpulan daya yang digunakan penulis untuk melakukan penelitian yaitu dengan cara kepustakaan (LibraryResearch) yaitu dengan mengkaji beberapa artikel dan peraturan perundang-undangan dalam menyelesaikan sebuah kasus yang sedang terjadi dilapangan.

PEMBAHASAN

Pandemi Covid-19 Dapat Menjadi Alasan Pembatalan Perjanjian Sewa Gedung Pernikahan

Berlandaskan dengan Pasal 1265 KUHP dijelaskan “Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan mengha puskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”.⁷ Kondisi yang harus di jelaskan sebagai syarat batal adalah terdapat suatu pelanggaran perjanjian, dalam hal ini pelanggaran selalu dianggap sebagai kondisi yang tidak sah dalam sebuah perjanjian, hingga pihak yang dirugikan oleh pelanggaran pihak lain dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut.⁸ Keadaan ini dapat dilaksanakan dengan dua cara, baik secara positif, yaitu secara langsung meminta pembatalan di hadapan hakim, atau melalui pembelaan, yaitu menunggu kesepakatan di hadapan hakim sebelum dituntut, kemudian memberikan alasan atas tidak adanya kesepakatan.⁹

Perdagangan Cryptocurrency sebagai aset legal di Indonesia sesuai dengan Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2018 tentang Kebijakan Umum Penyelenggaraan Perdagangan Aset Kripto (*Crypto Asset*), namun tidak diakui sebagai alat pembayaran atau mata. Indonesia telah memiliki beberapa regulasi terkait aset kripto, namun pengaturan tersebut belum komprehensif terutama terhadap resiko-resiko perdangan aset kripto dan pengaturan pungutan pajak perdangan aset kripto juga belum. Dalam rangka

⁷ Dewitasari, Y., & Tuni, P. Akibat Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian. *Fakultas Hukum Universitas Udayana*. 2011, hlm 3.

⁸ P.N.H. Simanjuntak, 2007, Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia, Djambatan, Jakarta, hlm.347.

⁹ Pembatalan Perjanjian Karena Pandemi Covid-19 Keadaan kahar “ <https://www.propertynbank.com/pembatalan-perjanjian-karena-pandemi-covid-19-force-majeure/>

memberikan perlindungan hukum yang menyeluruh terhadap perdagangan aset kripto dan mendorong minat investor aset kripto, diperlukan pengaturan yang lebih menyeluruh. Selain itu, pembentukan bursa kripto/lembaga resmi juga harus segera direalisasikan untuk memperoleh data akurat jumlah pengguna dan transaksi kripto dalam meningkatkan pengawasan atas transaksi kripto. Semakin tingginya pengguna dan transaksi kripto setiap tahunnya harus memberikan kepastian hukum bagi investor aset kripto maupun pedagang aset kripto. Pemerintah juga harus optimis bahwa aset kripto ini bisa menjadi salah satu penerimaan negara yang berguna untuk pembangunan di masa depan melalui pengaturan pajak aset kripto.

Adapula penyebab yang mempengaruhi batal/berakhirnya suatu Perjanjian yaitu:¹⁰

1. perjanjian tersebut batal dengan adanya kesepakatan oleh para pihak
2. Yang menjadi Objek perjanjian tersebut telah habis/lunas
3. salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya
4. adanya putusan pengadilan menetapkan bahwa perjanjian telah berakhir
5. Perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum

Saat perjanjian sewa gedung resepsi pernikahan yang telah dilakukan dalam jauh-jauh hari mewajibkan penyewa dan pemilik gedung patut melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati tersebut. Dalam kesepakatan perjanjian sewa terkadang pemilik gedung tidak dapat melaksanakan prestasinya. Dengan mempertimbangkan syarat- syarat kesepakatan yang dicapai para pihak kegagalan ini bisa dikatakan sebagai ingkar janji atau keadaan kahar. Jika termasuk pelanggaran perjanjian, penyewa dapat menuntut ganti rugi dari pemilik gedung yang lalai. Sementara itu, jika terjadi keadaan kahar, pemilik gedung yang tidak melakukan prestasi dapat dibebaskan dari ganti rugi.

Orang yang dituduh lalai pada pelaksanaan perjanjian dapat memberikan pembelaan dengan alasan:¹¹

1. Mengajukan gugatan bahwa terdapat keadaan kahar
2. Mengajukan bahwa si berpiutang (kreditur) juga telah lalai
3. Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan hak nya untuk menuntut ganti rugi

Faktor yang menghambat pemilik gedung menjalankan prestasinya

¹⁰ Jurnal: Force Mejerure (Overmacht) dalam Hukum Perjanjian (Perjanjian) Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Katholik Parahyangan, h.147.

¹¹ Hukum Perjanjian & Penyelesaian Sengketa Dari Perspektif Sekretaris”,(Jakarta : PT RAJAGRAFINDO PERSADA, 2005), hlm.25.

karena timbulnya pandemi Covid-19 sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa pemerintah telah menetapkannya sebagai bencana nasional berdasarkan Keppres No.12 Tahun 2020 Tentang gugus Tugas Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (COVID-19). Hal ini menjadi masalah dalam pelaksanaan perjanjian sewa gedung pernikahan yang tidak dapat dilakukan akibat adanya pandemi Covid-19. Sebagian daerah menjalankan karantina secara ketat kemudian akses keluar-masuk yang dibatasi serta penutupan beberapa tempat usaha karena himbuan untuk melakukan segala kegiatan di rumah. Serta keluarnya peraturan gubernur yang melarang untuk melakukan resepsi pernikahan karena akan mengundang keramaian. Maka pandemi virus ini tidak dapat diketahui akan terjadi. Namun dalam perjanjian tersebut tidak menjelaskan mengenai pembatalan akibat adanya pandemi ini sebab pandemi COVID-19 tidak tercantum dalam klausul keadaan kahar.

Nampaknya kemampuan pemilik gedung harus benar-benar diperhatikan untuk melihat kejadian yang tergolong default atau keadaan kahar. Jika pemilik gedung seharusnya dapat melaksanakan tugasnya, namun pemilik gedung tidak dapat melaksanakan tugasnya, maka dapat diklasifikasikan sebagai ingkar janji. Tetapi apabila pemilik gedung berhalangan melaksanakan tugasnya karena kejadian diluar kemampuan pemilik gedung, maka diklasifikasikan sebagai keadaan kahar.¹²

Covid-19 dapat tergolong sebagai keadaan kahar bukan ingkar janji. Jika ditinjau lebih lanjut, terdapat faktor kelalaian pada pemilik gedung dalam pelaksanaan prestasi tersebut tidak terpenuhi. ¹⁷Alasan pertama adalah pelanggaran perjanjian terjadi karena pemilik gedung dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya. Entah sama sekali tidak mampu mencapai pencapaiannya sendiri, atau pencapaian pemilik gedung tidak sesuai dengan kesepakatan, pemilik gedung sudah lama tidak dapat meraih pencapaiannya sendiri, atau melakukan hal-hal yang dilarang oleh isi perjanjian. Alasan kedua, meski pandemi virus bukanlah hal baru, namun pandemi virus corona Covid-19 jelas berada diluar kendali internasional. Terlihat dari pengaruhnya yang sangat besar terhadap sektor ekonomi yang juga berada di luar kendali negara Indonesia.¹³

Hal penting untuk mempelajari beberapa elemen dasar untuk dapat menetapkan bahwa Covid-19 merupakan bencana nasional yang dapat di

¹² Penyelesaian Ganti Rugi Karena Force Mejeure Dalam Kasus Jasa Pengangkutan, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, 2019, hlm. 7.

¹³ Wafa, K., Suseno, I., & Prasetyawati, E. Klausula Keadaan Kahar Dalam Perjanjian Dan Pandemi Covid-19 Di Indonesia. Maleo Law Journal, 4(2), 2020, hlm.169.

golongkan sebagai keadaan kahar, yaitu:¹⁴

1. terdapat klausul keadaan kahar dalam perjanjian ;
2. makna dan batas keadaan kahar yang disepakati pemilik gedung dan penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa gedung M&R;
3. Adanya hubungan sebab-akibat antara penegasan COVID-19 sebagai bencana nasional dan implementasi kesepakatan;

PENUTUP

Kondisi keadaan kahar mengacu pada kondisi yang menyebabkan salah satu pihak tidak bisa melakukan kewajiban ataupun haknya tanpa menjelaskan faktor hukum kepada pihak lain untuk menuntut atau meminta pihak yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya, karena keadaan kahar melebihi kekuasaan atau kemampuan pihak lain untuk melaksanakan kewajibannya. Pada Pasal 1244 KUHPerdara menjelaskan “Pemilik gedung harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungungkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”.

¹⁴ Ibid

DAFTAR PUSTAKA

- D.R,Buana, '*Analisis Perilaku Masyarakat Indonesia dalam Menghadapi Pandemi Virus Corona (Covid-19) dan Kiat Menjaga Kesejahteraan Jiwa*', *salam jurnal sosial dan budaya Syar'I* , Vol.7, no.3. 2020
- Dewitasari, Y., & Tuni, P. Akibat Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian. *Fakultas Hukum Universitas Udayana*. 2011.
- http://jdih.sumutprov.go.id/content/userfiles/2021/INSTRUKSI/Instruksi_No_41_Tahun_2021.pdf
- <https://www.hukumonline.com/berita/baca/1t5e947d66e1254/penyebaran-covid-19-ditetapkan-sebagai-bencana-nasional/>
- Hukum Perjanjian & Penyelesaian Sengketa Dari Perspektif Sekretaris", (Jakarta : PT RAJAGRAFINDO PERSADA, 2005).
- Jurnal: Force Mejerure (Overmacht) dalam Hukum Perjanjian (Perjanjian) Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Katholik Parahyangan.
- P.N.H. Simanjuntak, 2007, Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia, Djambatan, Jakarta.
- Pembatalan Perjanjian Karena Pandemi Covid-19 Keadaan kahar " <https://www.propertynbank.com/pembatalan-perjanjian-karena-pandemi-covid-19-force-majeure/>
- Penyelesaian Ganti Rugi Karena Force Mejeure Dalam Kasus Jasa Pengangkutan, Fakultas Hukum Universitas Islam Malang, 2019.
- Ramadhani,D.,Wien Sukarmini,dan Yuliana Yuli. "Pelatihan Membuat Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Perjanjian Di Kelurahan Tugu", *Kota Depok, Jawa Barat*, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Hal.245.2019
- Wafa, K., Suseno, I., & Prasetyawati, E. Klausula Keadaan Kahar Dalam Perjanjian Dan Pandemi Covid-19 Di Indonesia. *Maleo Law Journal*, 4(2), 2020.
- Undang-undang Nomor 4 tahun 1984 tentang wabah penyakit menular
- Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional