

**TINJAUAN YURIDIS FORCE MAJEURE DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH KOS DI DESA MALUK KABUPATEN SUMBAWA BARAT PASCA
PANDEMI COVID-19**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

HABIB BURAHMAN SYAH

D1A019224

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MATARAM

2023

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS FORCE MAJEURE DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH KOS DI DESA MALUK KABUPATEN SUMBAWA BARAT PASCA
PANDEMI COVID-19**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

HABIB BURAHMAN SYAH

D1A019224

Mengetahui,

Pembimbing Pertama,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Shinta", written in a cursive style.

Shinta Andriyani, SH.,M.Kn

NIP:197603022008012017

**TINJAUAN YURIDIS FORCE MAJEURE DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUMAH KOS DI DESA MALUK KABUPATEN SUMBAWA BARAT PASCA
PANDEMI COVID-19**

HABIB BURAHMAN SYAH

D1A019224

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui bagaimana cara pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah kos pasca pandemi *covid 19* di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat dan untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa apabila terjadi kondisi *force majeure* terhadap pemilik rumah kos pada masa pandemi *covid 19* di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris. Hasil penelitian yang di dapat adalah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat pada masa pandemi *covid 19* dibuat dalam bentuk lisan, Adapun untuk penyelesaiannya perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat pada masa pandemi *covid 19* yaitu melakukan penundaan pembayaran kepada kreditur atau yang disebut renegoisasi terkait pembayaran.

Kata Kunci : *Force Majeure, Perjanjian Sewa Menyewa, Covid-19.*

ABSTRACT

This research aims to find out how to implement rental agreements for boarding houses after the Covid-19 pandemic in Maluk Village, West Sumbawa Regency and to find out how to resolve disputes if force majeure conditions occur for boarding house owners during the Covid-19 pandemic in Maluk Village, West Sumbawa Regency. The type of research used in this research is the empirical legal research method. The research results were that the implementation of the boarding room rental agreement in Maluk Village, West Sumbawa Regency, during the Covid-19 pandemic was made in verbal form. As for completing the boarding room rental agreement in Maluk Village, West Sumbawa Regency, during the Covid-19 pandemic, namely postponing payments to creditors or renegotiation regarding payments.

Keywords: *Force Majeure, Rental Agreement, Covid-19.*

I PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri. Manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan hidupnya.¹ Salah satu kebutuhan yang harus dipenuhi adalah tempat tinggal. Tempat tinggal menjadi tempat bernaung bagi keluarga yang paling aman dan nyaman.² Salah satu rumah hunian yang menjadi pilihan adalah rumah kos atau kamar kos.

Desa Maluk Merupakan salah satu Desa yang berada di Kecamatan Maluk Kabupaten Sumbawa Barat. Desa Maluk merupakan desa yang berada diwilayah pertambangan PT AMANT, dimana dibutuhkan sumber daya manusia yang semakin banyak sehingga banyak orang datang kesana untuk bekerja maupun menetap. Dengan kondisi yang ada, membuka peluang bisnis bagi warga sekitar Desa Maluk untuk membuka usaha sewa menyewa kos kosan, pilihan yang diminati adalah rumah kos karena dinilai lebih ekonomis, untuk memanfaatkan usaha sewa menyewa kamar kos menjadi penghasilan tambahan. Tidak hanya itu karena letaknya yang strategis yang dimana dekat dengan adanya PT AMANT, sekolah-sekolah (mulai dari TK, SD, SMP, dan SMA), puskesmas, pasar dan Pantai.

Namun adanya Pandemi Covid-19 yang pertama kali ditemukan di wuhan, Provinsi Hubei, Tiongkok pada 1 Desember 2019. Pada tanggal 11 Maret 2020, Organisasi Kesehatan Dunia atau WHO (*World Health Organization*) menyatakan wabah penyakit akibat Covid-19 sebagai pandemi global.³

Laju pertumbuhan kasus *Covid-19* di Desa Maluk pastinya akan membawa banyak sekali dampak terhadap kehidupan masyarakat, tidak hanya dampak kesehatan, tetapi juga

¹ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah Edisi Revisi*, UII Pres, Yogyakarta, 2000, hlm 11

² Kompas.com, Pengertian Kebutuhan Primer, Sekunder, dan Tersier Serta Contohnya, diakses pada <https://amp.kompas.com/money/read/2023/07/25/232417926/pengertian-kebutuhan-primer-sekunder-dan-tersier-serta-contohnya>

³ Ririn Noviyanti Putri, "*Indonesia dalam menghadapi Pandemi Covid-19*," *Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, no.2(2020):706 <http://dx.doi.org/10.33087/jiubj.v20i2.1010> di akses pada tanggal 2 Januari 2023, pukul 13.00 WITA.

menimbulkan krisis ekonomi yang memengaruhi ekonomi secara perorangan, rumah tangga, perusahaan mikro kecil, menengah maupun besar.⁴ Akibat adanya pemberlakuan pembatasan Sosial Bersekala Besar (PSBB). Salah satu sektor ekonomi yang berdampak dari adanya pandemi Covid-19 di Desa Maluk Khususnya di Kecamatan Maluk adalah usaha sewa-menyewa kamar kos. Dikarenakan para pekerja tambang PT AMANT di isolasikan di posko yang sudah di sediakan oleh PT. Akan tetapi barang-barang para pihak penyewa masih berada di kos-kosan.

Dikarenakan adanya *covid 19* terdapat dua penyebab terjadinya wanprestasi yaitu, karena kealaian debitur, dan adanya *force majeure* (keadaan memaksa).⁵ Sampai pada akhirnya Presiden menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penempatan Bencana Non-Alam Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 (Covid 19)*.⁶

Klausula *force majeure* merupakan suatu hal yang umum yang terdapat dalam suatu perjanjian dan dapat dicantumkan dalam isi perjanjian. Dalam hukum perdata *force majeure* merupakan suatu kondisi salah satu pihak tidak bisa menjalankan kewajibannya dikarenakan adanya hal-hal atau kondisi di luar kendalinya yang membuat dirinya tidak dapat menjalankan kewajibannya (*overmacht/force majeure*).⁷

Adapun *force majeure* dibagi dalam dua jenis absolut dan relatif. Dikarenakan dalam perjanjian sewa menyewa kos di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat pasca pandemi *covid 19* dikategorikan dalam *force majeure relatif* atau bersifat sementara melihat bahwa pandemi ini dipastikan akan berakhir dan pada saat pandemi *covid* berakhir maka pihak yang

⁴ Taufik dan Eka Avianti Ayuningtyas, “Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Bisnis dan Eksistensi Platform Online”, Pengembangan Wisata, no.1(2020): 22 <http://dx.doi.org/10.333730/jpw.v22i01.389> di akses pada tanggal 2 Januari 2023, pukul 13.00 WITA.

⁵ Rini Apriyani dkk, “*Majeure in Law*” (Yogyakarta:Zahir publishing) hlm 12-13.

⁶ Bakhitabiyya Ridya Payuwaha, *Covid-19 Pandemic Force Majeure (Overmacht) in Agreements as a Form of Legal Guarantee*, Jurnal Scientia Indonesia 2020, Vol. 6(2), hlm.162-163.

⁷ Slamet Sri Redjeki, Fitria Olivia, Akbar Apriansyah. “*Pandemi covid-19 Sebagai Suatu Keadaan Diluar Kekuasaan (Force Majeure) Dalam Kredit Perbankan.*” Jurnal Forum Ilmiah 17, No.3(2020):346.

memiliki kewajiban harus memenuhi kewajibannya kembali sesuai dengan yang sudah diperjanjikan.

Berdasarkan uraian dilatar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka permasalahan yang dapat diangkat dalam penelitian ini antara lain: Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah kos pasca pandemi *covid 19* di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat, dan Bagaimana penyelesaian sengketa apabila terjadi kondisi *force majeure* kepada pemilik rumah kos pasca pandemi *covid 19* di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana cara pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah kos pasca pandemi *covid 19* di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat dan Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa apabila terjadi kondisi *force majeure* kepada pemilik rumah kos pasca pandemi *covid 19* di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat.

Guna menjawab rumusan masalah diatas, penelitian ini menggunakan penelitian Hukum Empiris dengan menggunakan metode Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan konseptual (*conseptual approach*), Pendekatan sosiologis. Sumber data dan bahan hukum pada penelitian ini yaitu terdiri bahan kepustakaan dan data lapangan. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumentasi, wawancara, dan observasi yang kemudian data tersebut dianalisis dengan cara kualitatif kemudian disajikan deskriptif yaitu dengan menguraikan, menjelaskan dan menggambarkan permasalahan yang erat kaitannya dengan permasalahan ini.

II. PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Kos Pasca Pandemi Covid 19 Di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat

Perjanjian adalah peristiwa dua orang atau lebih saling meningkatkan diri untuk melakukan suatu kesepakatan. Para pihak yang terkait bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan, memenuhi kewajibannya, dan untuk menaati pelaksanaannya, sehingga perjanjian tersebut menimbulkan hubungan hukum yang disebut perikatan. Atau bisa di sebut juga dengan perjanjian/kontrak.⁸

Perjanjian sewa menyewa pada sektor ekonomi, terdapat banyak hubungan bisnis yang dilakukan oleh masyarakat seperti, jual beli, pinjam meminjam, pinjam pakai, sewa menyewa dan hal lainnya. Dalam kerjasama tersebut banyak menimbulkan berbagai perjanjian bagi masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain. Suatu kesepakatan dalam hubungan bisnis akan dituangkan di dalam perjanjian. Hal tersebut bertujuan untuk menghindari permasalahan pada saat melaksanakan perjanjian. Perjanjian dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak terkait, dikarenakan terdapat adanya kepastian mengenai hak dan kewajiban yang timbul bagi kedua belah pihak. Pada umumnya perjanjian antara kedua belah pihak tersebut dibuat secara tertulis, dimana hak dan kewajiban para pihak jelas dan pasti secara tertulis. Namun masyarakat lebih memilih menggunakan perjanjian lisan dikarenakan lebih simpel dan tidak ada biaya yang dikeluarkan, padahal para pihak akan sulit apabila suatu saat diperlukan pembuktian atas perjanjian lisan tersebut. Pada masa pandemi *covid 19*, dimana terjadinya suatu keadaan memaksa dikarenakan semua merasakan krisis

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermassa, 2009, hlm 84

ekonomi sehingga mengalami keterlambatan dalam memenuhi prestasinya (dalam pembayaran).

Salah satunya yang terjadi di daerah Desa Maluku, Kabupaten Sumbawa Barat, dimana daerah ini merupakan kawasan pertambangan sehingga para penduduk sekitar banyak melakukan bisnis sewa menyewa kos-kosan. pada masa pandemi bisnis sewa menyewa kos-kosan ini merasakan dampak cukup yang besar, sehingga banyak kamar kos yang kosong.

Sehingga para pihak pemilik kos memberikan kebijakan baru kepada para pihak penyewa, yaitu dengan cara memberikan potongan biaya sewa yang bervariasi mulai dari 10%, 20%, 30%, 40% hingga 45%. Sehingga para pihak penyewa tidak terlalu dibebani dengan biaya sewa pada masa pandemi tersebut. Apabila kondisi *covid 19* mulai membaik maka biaya sewa akan kembali normal.

dalam uraian diatas dapat penulis simpulkan pelaksanaa perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Maluku Kabupaten Sumbawa Barat pada masa pandemi *covid 19*, dibuat dalam bentuk lisan atas dasar saling kepercayaan. Sistem pemabyaran dari data diatas semua memiliki sistem pembayaran dimuka dan bayarannya perbulan, adapun keringan yang diberikan pada masa pandemi adalah berupa potongan sebesar 40% dari harga normalnya. Kebijakan ini dibagi menjadi dua yaitu, orang yang menempati diberikan potongan 40% dan orang yang tidak menempati 45% (hanya menitipkan barang-barang saja) walaupun tidak semua pemilik yang memberikan potongan bagi yang hanya menitipkan barang. Perubahan harga tersebut bisa berubah sewaktu-waktu apabila kondisi dan keadaan sudah mulai membaik. Kebijakan ini dibuat oleh pemilik kos dan telah disepakati oleh pihak-pihak penyewa demi kepentingan bersama.

B. Penyelesaian Sengketa Apabila Terjadi Kondisi *Force Majeure* Terhadap Pemilik Rumah Kos Pada Masa Pandemi *Covid 19* Di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat

Klausula *force majeure* merupakan suatu hal yang umum yang terdapat dalam suatu perjanjian dan dapat dicantumkan dalam isi perjanjian. Tidak dapat dihindari bahwa dalam melaksanakan suatu hubungan hukum khususnya yang lahir dari perjanjian akan ada hal-hal atau isi dari perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan baik maksud atau tujuan dari perjanjian tersebut, baik terjadi akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengguna maupun penyedia jasa, perbuatan curang, kekeliruan, ataupun terjadinya *force majeure* atau yang dikenal pula dengan istilah *overmacht*. Klausula *force majeure* sering ditemukan dalam isi suatu perjanjian, sudah umum halnya klausula ini tercantum dalam isi perjanjian. Dalam hukum perdata *force majeure* merupakan suatu kondisi salah satu pihak tidak bisa menjalankan kewajibannya dikarenakan adanya hal-hal atau kondisi di luar kendalinya yang membuat dirinya tidak dapat menjalankan kewajibannya (*force majeure*).⁹

Terdapat unsur yang tidak dapat diberlakukan pada debitur dalam keadaan memaksa (*force majeure*) yakni unsur kesalahan ataupun unsur kelalaian, kedua unsur tersebut hanya berlaku pada kasus wanprestasi. Perbedaan ini juga didasarkan pada Pasal 1244 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa:

“Jika ada alasan untuk itu, debitur harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakannya suatu perikatan atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya suatu perikatan tersebut, disebabkan suatu hal yang tak terduga, tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Serta pada Pasal 1245 KUHPerduta yang menyebutkan bahwa:

⁹ Slamet, Sri Redjeki, Fitria Olivia, Akbar Apriansyah. "Pandemi Covid-19 Sebagai Suatu Keadaan Diluar Kekuasaan (*Force Majeure*) Dalam Kredit Perbankan." Jurnal Forum Ilmiah 17, No. 3 (2020): 346. diakses pada tanggal 19 oktober 2023, pukul 20.00 WITA

“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berutang beralangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”

Penggunaan klausula *force majeure* sebagai dampak dari pandemi *Covid- 19* terhadap pihak yang telah melakukan dan bersepakat atas suatu perjanjian tidak serta merta dapat dijadikan alasan untuk tidak memenuhi prestasinya. Berdasarkan pada ketentuan pasal-pasal dalam KUHPerdara yakni pada Pasal 1244 serta Pasal 1245 KUHPerdara, suatu keadaan atau peristiwa yang dapat dikategorikan sebagai keadaan *force majeure* bilamana telah terpenuhinya beberapa unsur yang dapat terbukti keberadaannya, yaitu:¹⁰

1. Tidak ada unsur kesengajaan maupun kelalaian yang menjadikan seseorang tidak memenuhi dan melaksanakan kewajibannya.

2. Ditimbulkan karena suatu hal maupun peristiwa yang tak terduga sehingga mengakibatkan tidak terpenuhinya prestasi atau kewajibannya dari suatu pihak.

3. Pihak yang tidak bisa menunaikan kewajibannya tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas keadaan dan peristiwa yang terjadi yang menyebabkan tidak dapat terpenuhinya prestasi.

4. Adanya itikad baik daripada pihak yang tidak dapat melaksanakan dan memenuhi kewajibannya.

Pada hakekatnya, sebuah tindakan ialah bertentangan dengan hukum akan kehilangan sifat bertentangan dengan hukum apabila si pelaku telah bertindak di bawah pengaruh dari *force majeure*. Dalam sebuah perjanjian pada umumnya dan perjanjian kredit pada khususnya penting untuk diketahui bahwa dalam isi perjanjian telah dituangkan mengenai *force majeure*.

¹⁰ Kaya, Putu Bagus Tutuan Aris, Ni Ketut Supasti Dharmawan. “Kajian Force Majeure Terkait Pemenuhan Prestasi Perjanjian Komersial Pasca Penetapan Covid-19 Sebagai Bencana Nasional.” *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 8, No. 6 (2020): 895. Diakses pada tanggal 19 oktober 21.00 WITA

Klausula *force majeure* tidak dapat digunakan untuk menghindari terpenuhinya suatu prestasi, sangat penting untuk memastikan bahwa unsur-unsur yang dapat menyebabkan tidak terlaksananya kewajiban pihak karena keadaan memaksa yang tidak bisa dimintakan pertanggungjawaban dikarenakan kondisi *force majeure* serta segala ketentuannya yang telah diatur salah satunya *force majeure* relatif.¹¹

Adapun dasar *covid 19* itu termasuk kedalam *force majeure* relatif adalah Berlandaskan pada Keppres No 12 Tahun 2020, virus *covid 19* ditetapkan bencana non-alam. Pandemi *covid 19* termasuk kedalam bencana non-alam yang tidak terduga, karena virus *covid 19* mewabah di seluruh dunia dan di Indonesia khususnya secara tidak terduga. Hal tersebut yang menjadi salah satu unsur mengapa pandemi *covid 19* termasuk keadaan *force majeure* relatif.

force majeure relatif adalah keadaan normal tidak mungkin dilakukan, meskipun masih mungkin dilakukan dengan cara yang tidak normal. atau yang bersifat sementara tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, tetapi hanya ditangguhkan dikarenakan hambatan yang bersifat sementara. Hal ini yang menyebabkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pekerja tambang/pihak penyewa kos diwajibkan melakukan sosial distancing oleh perusahaan, dan diwajibkan untuk tinggal di kamp yang telah disediakan. Yang menimbulkan hambatan bagi pekerja tambang yang tinggal diluar kamp dalam memenuhi prestasinya.¹²

Dalam perjanjian sewa menyewa kos di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat pada masa pandemi *Covid-19* yang telah terjadi dikategorikan dalam keadaan *force majeure relatif* atau bersifat sementara melihat bahwa pandemi ini nantinya pasti akan berakhir dan pada saat

¹¹ Muljono, Bambang Eko, dan Dhevi Nayasari Sastradinata. "Keabsahan *Force Majeure* Dalam Perjanjian Di Masa Era Pandemi *Covid-19*." *Jurnal Humaniora: Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi dan Hukum* 4, No. 2 (2020): 260 diakses pada tanggal 19 oktober 2023, pukul 21.30 WITA

¹² Wardatul Fitri. "Implikasi Yuridis Penempatan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (*COVID-19*) Terhadap Perbuatan Hukum Keperdataan" *jurnal SUPREMASI HUKUM* vol.9 No 1, Juni 2020 diakses pada tanggal 20 oktober 2023, pukul 20.10 WITA

pandemi *covid-19* telah berakhir maka pihak yang memiliki kewajiban harus memenuhi kewajibannya kembali sesuai dengan yang sudah diperjanjikan. Dalam hal pandemi ini belum berakhir, debitur sebagai pihak yang seharusnya memenuhi kewajiban atau prestasinya belum sanggup memenuhi hal tersebut dikarenakan kondisi ekonomi yang menurun atau hal lain yang terdampak dikarenakan pandemi ini maka, debitur dapat meminta keringanan dengan melakukan upaya negosiasi dengan kreditur, salah satunya dengan mengajukan permohonan penundaan pemenuhan kewajiban atau prestasinya. *Force majeure* dapat digunakan sebagai alasan bagi debitur dalam menunda pembayaran kepada kreditur tanpa dihukum sebagai perbuatan wanprestasi, mengingat *force majeure* yang bersifat relatif ini dapat diketahui jika penundaan maupun pembebasan hanya bersifat sementara pada saat keadaan memaksa tersebut berlangsung dan menghambat debitur melakukan prestasi. Keadaan *force majeure* yang bersifat relatif menyebabkan tidak terlaksananya prestasi sementara waktu. Namun pada saat telah berakhirnya keadaan *force majeure* tersebut, pemenuhan prestasi dapat dituntut kembali oleh kreditur.¹³

Keadaan *force majeure* tidak mengakhiri suatu perjanjian, karena sifat dari *force majeure* ini hanya sementara. Namun terdapat pengecualian apabila telah diatur dan ditegaskan sebelumnya dalam isi perjanjian bahwa ketika terjadi *force majeure* perjanjian dapat diakhiri, maka perjanjian tersebut dapat diakhiri tentunya dengan adanya kesepakatan sebelumnya dari para pihak dalam perjanjian tersebut. Dalam hal jika berakhirnya pandemi *Covid-19* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdara maka pemenuhan prestasi oleh debitur dapat

¹³ Kaya, Putu Bagus Tutuan Aris, Ni Ketut Supasti Dharmawan. "Kajian Force Majeure Terkait Pemenuhan Prestasi Perjanjian Komersial Pasca Penetapan Covid-19 Sebagai Bencana Nasional." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 8, No. 6 (2020): hlm. 898 diakses pada tanggal 22 oktober 2023, pukul 20.00 WITA

dituntut kembali oleh kreditur ataupun bisa pula dengan permintaan pembatalan persetujuan yang diganti dengan penggantian biaya, kerugian, beserta bunga.

Adapun resiko debitur bilamana terjadinya wanprestasi akibat daripada terjadinya keadaan *force majeure* yakni:

1. Dalam perjanjian sepihak, kreditur menanggung resiko dan debitur tidak diwajibkan untuk memenuhi prestasinya.

2. Tidak terpenuhinya prestasi dikarenakan *force majeure* khususnya dalam perjanjian timbal balik maka perjanjian tersebut dianggap batal dan tidak pernah ada.¹⁴

Segala sesuatu yang harus dipenuhi ataupun dijalankan merupakan sebagai bentuk prestasi. Prestasi merupakan hal yang harus dipenuhi dalam suatu perikatan. Pemenuhan prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi bagi siapa saja yang telah melakukan perjanjian atau kesepakatan. Sehingga timbul rasa tanggungjawab pada diri sendiri untuk melaksanakannya.

Dari hasil uraian diatas dapat penulis simpulkan bahwasannya dalam perjanjian sewa menyewa kamar kos di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat pada masa pandemi *covid 19* tidak dapat di pungkiri atau dihindari akan adanya pihak-pihak yang melakukan wanprestasi. Dalam kasus ini, pandemi *Covid-19* dikategorikan ke dalam kondisi *force majeure relatif* dan bersifat sementara Adapun akibat hukum dari penggunaan pandemi *Covid-19* sebagai *force majeure* dalam suatu perjanjian ialah tidak dapat dilaksanakannya prestasi sementara waktu. *Force majeure* pada masa pandemi *Covid-19* tidak dapat menjadi alasan terhapusnya kewajiban debitur, melainkan hanya sebagai sarana penundaan pembayaran kepada kreditur tanpa dihukum sebagai perbuatan wanprestasi atau yang

¹⁴ Dahana, Cokorde Dalem. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Karena Forcemajeure Pada Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Jasa Hiburan." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 4, No. 2 (2015): 4 diakses pada tanggal 22 oktober 2023, pukul 20.10 WITA

disebut renegotiasi terkait pembayaran. Masih adanya itikad baik bagi kedua belah pihak, yaitu bagi pihak penyewa yang tidak dapat membayar uang sewa menggunakan uang diberikan kemudahan oleh pemilik, dengan mengganti biaya sewa dengan barang sesuai dengan harga sewanya setelah kondisi normal kembali.

III PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa menyewa secara lisan pada kamar kos di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat Pada Masa Pandemi *Covid 19* dapat disimpulkan yakni:

1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat Pada Masa Pandemi *Covid 19* dibuat dalam bentuk lisan. Pada masa pandemi *covid 19* para pihak pemilik kamar kos membuat kesepakatan berupa keringanan keringanan bagi para pihak penyewa.
2. Berlandaskan Keppres No 12 Tahun 2020, virus covid 19 ditetapkan bencana non-alam. Pandemi *covid 19* termasuk kedalam bencana non-alam yang tidak terduga, karena virus *covid 19* mewabah di seluruh dunia dan di Indonesia khususnya secara tidak terduga.. *Covid 19* yang terjadi di Kecamatan Maluk Kabupaten Sumbawa Barat adanya sengketa terkait perjanjian sewa menyewa kamar kos termasuk dalam *Force Majeure Relatif*. *Force majeure* pada masa pandemi *Covid-19* tidak dapat menjadi alasan terhapusnya kewajiban debitur, melainkan hanya sebagai sarana penundaan pembayaran kepada kreditur tanpa dihukum sebagai perbuatan wanprestasi. Oleh karena itu penyelesaian yang dilakukan dengan cara renegoisasi secara musyawarah dan mufakat.

B. Saran

Hasil dari penelitian menimbulkan saran, adapun saran mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos di Desa Maluk Kabupaten Sumbawa Barat Pada Masa Pandemi *Covid 19* adalah:

1. dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa sebaiknya menggunakan perjanjian secara tertulis, karena agar bisa dipertanggung jawabkan hak dan kewajiban para pihak.
2. Kepada para praktisi hukum khususnya dibidang perdata agar dapat memberikan sosialisasi mengenai pengertian *force majeure* dalam hal terjadi pandemi *covid 19* sehingga tidak menimbulkan kebingungan di masyarakat yang sedang mengalami permasalahan terkait dengan kontraktual. Kemudian Untuk mempertegas kembali mengenai keadaan atau peristiwa yang dikategorikan sebagai *force majeure* dalam membuat suatu perjanjian, dan memperhatikan klausul-klausul *force majeure* pada perjanjian agar sewaktu-waktu dapat dipertanggung jawabkan baik atas diluar kendali seseorang yang menyebabkan tidak dapat dipenuhinya prestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalah Edisi Revisi*, UII Pres, Yogyakarta, 2000

Rini Apriyani dkk, "*Majeure in Law*" (Yogyakarta:Zahir publishing)

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermassa, 2009,

Internet

Kompas.com, Pengertian Kebutuhan Primer, Sekunder, dan Tersier Serta Contohnya, diakses pada <https://amp.kompas.com/money/read/2023/07/25/232417926/pengertian-kebutuhan-primer-sekunder-dan-tersier-serta-contohnya>

Ririn Noviyanti Putri, "*Indonesia dalam menghadapi Pandemi Covid-19*," Ilmiah Universitas Batanghari Jambi, no.2(2020):706 <http://dx.doi.org/10.33087/jiubj.v20i2.1010>

Slamet Sri Redjeki, Fitria Olivia, Akbar Apriansyah. "*Pandemi covid-19 Sebagai Suatu Keadaan Diluar Kekuasaan (Force Majeure) Dalam Kredit Perbankan.*" *Jurnal Forum Ilmiah* 17, No.3(2020):346.

Taufik dan Eka Avianti Ayuniingtyas, "*Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Bisnis dan Eksistensi Platform Online*", Pengembangan Wisata, no.1(2020): 22 <http://dx.doi.org/10.333730/jpw.v22i01.389>

Jurnal

Aminah Sari Pulungan, Ikhwanuddin Haraharp, *Hasiah, Pelaksanaan Sewa Menyewa Kamar Indekos*, Vol.2 NO 3. JUNI 2021, hlm. 2

Bakhitabiyya Ridya Payuwaha, *Covid-19 Pandemic Force Majeure (Overmacht) in Agreements as a Form of Legal Guarantee*, *Jurnal Scientia Indonesia* 2020, Vol. 6(2),

Dahana, Cokorde Dalem. "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Karena Forcemajeure Pada Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Jasa Hiburan." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 4, No. 2 (2015): 4

Dewangker, Arie Exchell Prayogo. "Penggunaan Klausula Force Majeure Dalam Kondisi Pandemi" *Jurnal Educations and development* 8, No 3 (2020):

Kaya, Putu Bagus Tutuan Aris, Ni Ketut Supasti Dharmawan. "Kajian Force Majeure Terkait Pemenuhan Prestasi Perjanjian Komersial Pasca Penetapan Covid-19 Sebagai Bencana Nasional." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 8, No. 6 (2020): 895.

Muljono, Bambang Eko, dan Dhevi Nayasari Sastradinata. "*Keabsahan Force Majeure Dalam Perjanjian Di Masa Era Pandemi Covid-19.*" Jurnal Humaniora: Jurnal Ilmu Sosial, Ekonomi dan Hukum 4, No. 2 (2020): 260

Wardatul Fitri. "*Implikasi Yuridis Penempatan Status Bencana Nasional Pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) Terhadap Perbuatan Hukum Keperdataan*" jurnal SUPREMASI HUKUM vol.9 No 1, Juni 2020