

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA KIOS (*COUNTER*) ANTARA  
PENYEWA DAN PENGELOLA DIMASA PANDEMI COVID-19  
(STUDI PT. SENTOSA PERDANA PLAZA MALL KOTA BATAM)**

**(Skripsi)**

**Oleh :**

**Nimaras Dwina Tarigan**

**1812011273**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG**

**2022**

## ABSTRAK

### PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA KIOS (*COUNTER*) ANTARA PENYEWAWA DAN PENGELOLA DIMASA PANDEMI COVID-19 (STUDI PT. SENTOSA PERDANA PLAZA MALL KOTA BATAM)

Oleh

NIMARAS DWINA TARIGAN

Pandemi Covid-19 yang terjadi di Indonesia telah menyebabkan dampak buruk bagi para pihak penyewa kios (*counter*) PT. Sentosa Perdana Plaza Mall Kota Batam sehingga pihak penyewa kios mengalami kesulitan melaksanakan kewajibannya dalam hal pembayaran tarif sewa sesuai perjanjian sewa terhadap pengelola pada PT. Sentosa Perdana Plaza Mall Kota Batam. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 menetapkan pandemi Covid-19 sebagai bencana nasional, menjadikan pandemi Covid-19 sebagai *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian sewa kios antara penyewa dan pengelola pada PT. Sentosa Perdana Plaza Mall Kota Batam. Rumusan permasalahan skripsi ini terdiri dari dua rumusan yakni menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios dimasa pandemi Covid-19 serta hubungan pandemi Covid-19 sebagai suatu alasan *force majeure* pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios di PT. Sentosa Perdana Plaza Mall

Metode penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan masalah yakni pendekatan studi kasus atau perundang-undangan. Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder. Pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan dan wawancara. Pengolahan data dilakukan dengan cara pemeriksaan data, penandaan data, rekonstruksi data, dan sistematisasi data serta selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan yang diperoleh penjelasan adanya kesepakatan oleh pihak penyewa terhadap ketentuan yang tercantum dalam perjanjian sewa yang ditetapkan oleh pihak pengelola melahirkan hubungan hukum yakni hak dan kewajiban bagi pihak penyewa dan pihak pengelola serta dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tersebut berjalan dengan baik hingga akhirnya pandemi Covid-19 mewabah di Indonesia dan memberikan kesulitan bagi penyewa kios (*counter*) melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian sewa. Oleh karena pandemi Covid-19 dapat dinyatakan sebagai *force majeure* maka penyewa tetap melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran tarif sewa terhadap pengelola namun tidak disertai dengan penggantian bunga atau denda keterlambatan seperti yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*).

**Kata kunci:** Perjanjian Sewa Kios, *Force Majeure*, dan Pandemi Covid-19

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA KIOS (COUNTER) ANTARA  
PENYEWA DAN PENGELOLA DIMASA PANDEMI COVID-19  
(STUDI PT. SENTOSA PERDANA PLAZA MALL KOTA BATAM)**

**Oleh :  
Nimaras Dwina Tarigan**

**Skripsi  
Sebagai Salah Satu Syarat untuk Mencapai Gelar  
SARJANA HUKUM**

**Pada**

**Bagian Hukum Keperdataan  
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LAMPUNG  
BANDAR LAMPUNG  
2022**

Judul

**: PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA KIOS  
(COUNTER) ANTARA PENYEWA DAN  
PENGELOLA DIMASA PANDEMI COVID-19  
(STUDI PT. SENTOSA PERDANA PLAZA  
MALL KOTA BATAM)**

Nama Mahasiswa

**: Nimaras Dwina Tarigan**

Nomor Pokok Mahasiswa

**: 1812011273**

Bagian

**: Hukum Keperdataan**

Fakultas

**: Hukum**



**1. Komisi Pembimbing**

**Ahmad Zazili, S.H., M.H.**

**NIP 19740413 200501 1 001**

**Dianne Eka Rusmawati, S.H., M.Hum.**

**NIP 19790325 200912 2 001**

**2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan**

**Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**

**NIP 19601228 198903 1 001**

**MENGESAHKAN**

**1. Tim Penguji**

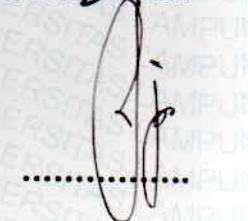
**Ketua : Ahmad Zazili, S.H., M.H.**



**Sekretaris/Anggota : Dianne Eka Rusmawati, S.H., M.Hum.**



**Penguji  
Bukan Pembimbing : Dwi Pujo Prayitno, S.H., M.S.**



**2. Dekan Fakultas Hukum**



**Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.  
NIP 19641218 198803 1 002**

**Tanggal Lulus Ujian Skripsi: 22 November 2022**

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nimaras Dwina Tarigan

NPM : 1812011273

Bagian : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA KIOS (COUNTER) ANTARA PENYEWA DAN PENGELOLA DIMASA PANDEMI COVID-19 (STUDI PT. SENTOSA PERDANA PLAZA MALL KOTA BATAM)” adalah benar – benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur pada Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 22 November 2022



**Nimaras Dwina Tarigan**  
1812011273

## RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Nimaras Dwina Tarigan, yang lahir di Kota Batam Provinsi Kepulauan Riau pada tanggal 19 Oktober 2000. Penulis merupakan anak pertama dari tiga bersaudara sebagai putri dari pasangan Bapak Sopian Tarigan dan Ibu Marnianda Nainggolan.

Penulis mengawali pendidikan dengan menyelesaikan bangku pendidikan Sekolah Dasar di SD Kasih Karunia pada tahun 2013, Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 20 Batam pada tahun 2015, dan Sekolah Menengah Pertama di SMA Negeri 1 Batam pada tahun 2018. Penulis diterima sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Universitas Lampung pada tahun 2018 melalui jalur tes Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN).

Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung aktif dalam dalam organisasi Forum Mahasiswa Hukum Kristen (Formahkris) sebagai anggota Divisi Advokasi tahun 2020/2021. Saya juga mengikuti kegiatan yang diadakan oleh Pusat Kajian Masyarakat Anti-Korupsi dan HAM (PUSKAMSIKAM) sebagai anggota divisi acara. Kegiatan itu berlangsung selama tiga bulan terhitung dari November 2020 – Januari 2021. Selain itu penulis juga telah mengikuti Kuliah Kerja Nyata (KKN) periode 1 Tahun 2021 selama 40 hari di Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Langkapura, Bandar Lampung.

**MOTTO**

“Karena masa depan sungguh ada dan harapanmu tidak akan hilang.”

**(Amsal 23:18)**

“Jika kamu ingin mencapai kesempurnaan dalam hal-hal besarmu, kamu harus mengembangkan kebiasaan dalam hal-hal kecilmu.”

**(Nimaras Dwina Tarigan)**



## **PERSEMBAHAN**

Dengan segala puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat, penyertaan, dan pertolongan-Nya dengan segala kerendahan hati, saya persembahkan hasil karya tulis skripsi ini kepada kedua orang tua

Bapak Sopian Tarigan dan Ibu Marnianda Nainggolan

Adik-adik Tersayang,

Neza Puspita Tarigan dan Karunia Tarigan

Terimakasih karena telah menjadi alasan terbesar saya untuk menyelesaikan pendidikan serta semangat pendorong bagi saya dalam mencapai impian atau cita-cita saya kedepannya.

## SANWACANA

Salam sejahtera dan puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan kemurahan hati-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA KIOS (COUNTER) ANTARA PENYEWA DAN PENGELOLA DIMASA PANDEMI COVID-19 (STUDI PT. SENTOSA PERDANA PLAZA MALL KOTA BATAM)** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran, dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini boleh berjalan dengan baik. Maka dari itu, pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
4. Ibu Nilla Nargis, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I saya terdahulu sebelum akhirnya pensiun dimana Ibu Nilla telah membimbing dan mengarahkan saya hingga saya dapat melaksanakan seminar proposal akhir tahun 2021;
5. Bapak Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I menggantikan Ibu Nilla yang sudah pensiun (sebelumnya adalah Dosen Pembimbing II), terimakasih karena sudah banyak membantu, mengarahkan, dan meluangkan waktunya untuk membimbing, memberikan saran, masukan, motivasi, dan pengarahan yang sangat baik serta pengertiannya sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;

6. Ibu Dianne Eka Rusmawati, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II yang sangat baik atas kesediaan waktunya, kesabarannya, pengertiannya dalam mengarahkan, membimbing, memberikan saran dan masukan kepada Penulis dalam menyelaikan penulisan skripsi ini;
7. Bapak Dwi Pujo Prayitno, S.H., M.S., selaku Dosen Pembahas I yang sudah memberkan kritik, tanggapan, dan sarannya yang sangat membangun dalam penulisan Skripsi ini;
8. Ibu Dwi Rimadona S.H., M.Kn., yang telah memberikan koreksi, tanggapan serta saran atau masukan yang sangat membangun bagi Penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini sehingga semakin baik;
9. Bapak Naek Siregar, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik telah membantu atas arahan yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
10. Dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi saya;
11. Kepada kedua orangtua dan kedua adik Penulis yang telah memotivasi dan mendorong Penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi hingga selesai;
12. Kepada Bapak Gusminto S.I.Kom., selaku bagian dari *marketing staff* yang telah bersedia menjadi narasumber penulis sehingga dapat menyusun penulisan skripsi ini berdasarkan informasi yang diberikan oleh narasumber;
13. Kepada keluarga kerabat Penulis satu-satunya di Bandar Lampung yaitu Pak Tua Anthony Tarigan, S.T., yang menjadi keluarga Penulis selama merantau di Bandar Lampung, terimakasih atas bantuan yang selama ini telah diberikan kepada Penulis;
14. Kepada sahabat sedari kecil Penulis di Kota Batam yakni Evi Julianti Sihombing, terimakasih banyak karena sudah mau menjadi sahabat yang selalu mendukung Penulis dan tidak pernah meninggalkan;
15. Kepada sahabat SMA Penulis Ranti Rivadiani dan Mutia Nurchaliza, telah menjadi sahabat yang selalu ada dan selalu peduli terhadap kondisi dan keadaan Penulis, selain itu mengajarkan Penulis untuk saling menguatkan satu sama lain meskipun terpisah jarak yang cukup jauh;

16. Terimakasih banyak pada sahabat-sahabat Penulis sejak awal memasuki Universitas Lampung yaitu Rizqi Ayu Utami, Melli Permata, Nafisa Auliany, Fahrunnisa Bela Amas. Terimakasih Penulis ucapkan sebesar-besarnya telah merangkul, mendukung, dan, peduli serta telah menjadi sahabat pertama Penulis di Kota Bandar Lampung;
17. Kepada sahabat-sahabat laskar Kristus Lanny Yoseva, Roulina Sitanggung, Theresia Girsang. Terimakasih banyak telah menjadi sahabat seiman yang selalu membantu Penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi;
18. Terimakasih kepada teman seperantauan dari Kota Batam yaitu Sefriyanti Simanjuntak, Tiranada, Julia Ramadhani, Ivan Garry agar kiranya tali pertemanan tetap terjaga selalu ke depannya;
19. Kepada keluarga besar Forum Mahasiswa Hukum Kristen (FORMAHKRIS) yang tidak hanya sekedar organisasi atau wadah bagi Penulis dalam mengembangkan skill atau kemampuan dan pengetahuan diluar bidang akademis tetapi juga sebagai keluarga seiman dalam Tuhan Yesus Kristus yang sangat membantu Penulis dalam mengikuti perkuliahan;
20. Kepada PUSKAMSIKAM yang telah memberikan kesempatan bagi Penulis selama tiga bulan untuk menambah pengetahuan bagi Penulis;
21. Kepada Yohanes Anugrah Gatra Renarqhi, terimakasih sedalam-dalamnya telah menemani dan menjadi *support system* bagi Penulis sejak awal menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan akan tetapi, sedikit harapan semoga skripsi ini apat bermanfaat bagi yang membacanya, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, 22 November 2022

Penulis,

Nimaras Dwina Tarigan

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ii</b>
<b>JUDUL DALAM</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	<b>vii</b>
<b>MOTO</b> .....	<b>viii</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>SANWACANA</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>I. PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Ruang Lingkup Permasalahan.....	6
D. Tujuan.....	6
E. Kegunaan Penelitian.....	6
<b>II. TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	8
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa.....	19
C. Tinjauan Umum tentang <i>Force Majeure</i> atau Keadaan Memaksa .....	23
D. Tinjauan Umum tentang Pandemi <i>Corona Virus Disease</i> 2019 (Covid-19) .....	26
E. Tinjauan Umum tentang <i>Mall</i> Sebagai Pusat Perbelanjaan .....	27
F. Kerangka Pikir.....	32
<b>III. METODE PENELITIAN</b> .....	<b>34</b>
A. Jenis Penelitian .....	34

B. Tipe Penelitian.....	35
C. Pendekatan Masalah .....	35
D. Data dan Sumber Data.....	36
E. Metode Pengumpulan Data .....	37
F. Metode Pengolahan Data .....	38
G. Analisis Data .....	38
<b>IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>39</b>
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios ( <i>counter</i> ) antara Penyewa dan Pengelola pada PT. Sentosa Perdana Plaza <i>Mall</i> Kota Batam .....	39
B. Pandemi Covid-19 sebagai Alasan Force Majeure dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa antara Penyewa dan Pengelola pada PT. Sentosa Perdana Plaza Mall Kota Batam .....	60
<b>V. PENUTUP.....</b>	<b>71</b>
A. Kesimpulan.....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>72</b>

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Dewasa ini perkembangan kebutuhan manusia semakin kompleks. Dalam upaya memenuhi kebutuhan hidupnya, dibutuhkan pusat perbelanjaan untuk menampung berbagai macam kebutuhan tersebut. Pusat perbelanjaan yang pada umumnya dikenal dengan pasar merupakan sebuah tempat dimana dapat mempertemukan pihak penjual terhadap pihak pembeli untuk melakukan transaksi jual-beli atas barang dan jasa, serta proses penentuan harga.

Seiring dengan perkembangan kebutuhan tersebut dan gaya hidup manusia secara global didukung inovasi dan teknologi canggih yang semakin berkembang pesat maka semakin banyak munculnya berbagai macam pusat-pusat perbelanjaan modern. Bentuk pusat perbelanjaan secara modern yang sering ditemukan adalah seperti *shopping mall*. Pusat perbelanjaan modern adalah suatu arsitektur bangunan modern yang berisikan berbagai macam kebutuhan yang kompleks dengan sistem pengelolaan terpusat pada satu pihak dimana dalam gedung tersebut menyewakan unit-unit kepada pedagang-pedagang, sedangkan pengawasannya dilakukan oleh pengelola yang bertanggung jawab secara menyeluruh.

Sebuah pusat perbelanjaan modern terdiri dari berbagai unit-unit kecil yang disewakan dan dikenal dengan sebutan kios (*counter*). Setiap kios (*counter*) usaha dalam pusat perbelanjaan modern dapat menjual berbagai macam kebutuhan seperti pakaian, makanan, peralatan dan perlengkapan rumah tangga hingga berbagai jenis hiburan permainan pun dapat ditemukan.

PT. Sentosa Perdana Plaza *Mall* Kota Batam merupakan salah satu pusat perbelanjaan modern yang dimana dalam gedung itu terdiri dari berbagai macam kios-kios. Berbagai macam kios (*counter*) usaha tersebut disewakan kepada pedagang-pedagang yang ingin menjual barang atau jasanya masing-masing, sedangkan pengawasannya dilakukan oleh pihak pengelola. Hubungan antara pihak penyewa kios terhadap pihak pengelola pada PT. Sentosa Perdana *Mall* diatur dalam sebuah perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*) yang sah serta bersifat mengikat. Dalam bangunan Sentosa Perdana Plaza *Mall* terdiri dari unit-unit kios (*counter*) yang memiliki ukuran berbeda dengan salah satu ukuran paling banyak tersedia serta banyak peminatnya adalah 5 meter x 5 meter. Pada ukuran kios seperti ini letaknya berada dilantai atas yang cukup jauh dari arah pintu masuk gedung, sehingga dikenakan tarif sewa yang sama rata yaitu senilai Rp 1.567.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) per unit kios. Setelah menandatangani perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*), pihak penyewa diwajibkan melunasi pembayaran tarif sewa untuk satu bulan pertama beserta dengan uang jaminan yang dikenakan dengan harga yang berbeda untuk seluruh unit kios tergantung dengan ukuran serta letak atau posisi kios sangat menentukan tinggi rendahnya tarif sewa yang ditetapkan. Terkait tarif pajak dikenakan 10% dari total tarif sewa masing-masing unit kios.

Sistem pembayaran sewa kios (*counter*) selanjutnya dilaksanakan secara rutin dimulai dari tanggal 10 (sepuluh) hingga tenggat waktu paling lama yaitu tanggal 15 (lima belas) tiap bulan. Setiap bulan pihak penyewa wajib membayar tarif sewa beserta biaya *maintenance* yang dipatok dengan harga sama untuk seluruh unit kios (*counter*) senilai Rp 315.000,00 (tiga ratus lima belas ribu rupiah) dan biaya tagihan air listrik sesuai pemakaian masing-masing. Tarif sewa ini sebenarnya mengikuti ukuran dan letak atau posisi kios (*counter*). Semakin luas ukuran suatu unit kios (*counter*) maka tarif sewa yang dikenakan juga semakin tinggi. Tarif sewa paling tinggi jatuh pada pada ukuran kios 50 meter x 30 meter yang dikenakan tarif sewa dengan *range* harga yang senilai Rp 13.000.000,00 – Rp 18.000.000,00 per bulan. Letak atau posisi kios yang berada pada sisi terdepan dilantai dasar yang dekat dengan pintu masuk gedung, maka tarif sewa



juga semakin tinggi karena posisinya yang mudah terjangkau oleh akses keluar masuk langsung terhadap para pengunjung.

PT. Sentosa Perdana selain menyediakan area perbelanjaan, pun menyediakan fasilitas lain seperti tempat penginapan (*hotel*), lapangan futsal yang berdampingan dengan area *fitness*, dan pusat kuliner (*culinary centre*). Oleh karena itu, kawasan PT. Sentosa Perdana *Mall* ini selalu ramai yang diisi penuh oleh para pengunjung karena lokasi yang cukup strategis serta segala kebutuhan yang tersedia. Dalam hal ini para pihak penyewa kios (*counter*) dapat menjalankan bisnis atau usaha sebagaimana mestinya tanpa ada suatu halangan apapun.

Negara Indonesia, seperti yang diketahui, ikut terkena bencana pandemi sejak awal Maret Tahun 2020 yakni *Coronavirus Disease 2019* (Covid-19). Pelaksanaan kegiatan perdagangan oleh para penyewa kios PT. Sentosa Perdana pun ikut menerima dampak yang sangat besar dari pandemi tersebut. Perjanjian sewa kios (*counter*) yang dibuat dengan harapan seluruh prestasi yang disepakati dapat berjalan dengan normal, ternyata tidak menutup kemungkinan pelaksanaan perjanjian itu mendapatkan kendala atau masalah sebab pada kondisi situasi tertentu yang diluar kendali atau kemampuan para pihak terlibat terutama pihak penyewa.

Pemerintah dalam menangani pandemi Covid-19 telah melahirkan kebijakan-kebijakan hukum berupa peraturan yang baru dan memberikan dampak pada kegiatan yang sedang terjadi. Contohnya seperti Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019. Selain itu terdapat juga kebijakan pemerintah yang berkaitan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).

Kedua peraturan ini mengatur tentang diberlakukannya pembatasan sosial berskala besar pada tiap-tiap wilayah termasuk diantaranya pembatasan kegiatan

ditempat atau fasilitas umum. Adapun kedua peraturan tersebut juga menimbulkan peraturan diberbagai daerah provinsi di Indonesia termasuk pada Provinsi Kepulauan Riau yang salah satunya sempat mengeluarkan Surat Edaran Gubernur Kepulauan Riau Nomor 440/ 612/ BPBD-SET/ 2020 tentang Peningkatan Kewaspadaan, Kesiapsiagaan, dan Pencegahan Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) di Wilayah Provinsi Kepulauan Riau. Selain itu, terdapat kebijakan berupa Pembatasan Sosial per Kecamatan yang diberlakukan oleh Walikota Batam dalam upaya pencegahan penyebaran virus Covid-19 saat itu. Keseluruhan kebijakan-kebijakan hukum tersebut beserta informasi-informasi yang beredar mengenai jumlah angka kematian akibat adanya virus Covid-19 yang sangat tinggi telah menimbulkan ketakutan pada masyarakat sehingga mengurangi intensitas aktivitas diluar rumah dan menjauhi pusat keramaian salah satunya seperti pusat-pusat perbelanjaan.

Keseluruhan dari peraturan tersebut pada nyatanya tidak hanya berdampak pada berkurangnya ruang pergerakan aktivitas sosial masyarakat tetapi juga turut berpengaruh terhadap pendapatan yang diperoleh para penyewa kios (*counter*) pada PT. Sentosa Perdana Plaza *Mall* tersebut. Pendapatan yang diperoleh menjadi menurun diakibatkan pengunjung yang sepi. Sementara itu dilain sisi, pihak penyewa tetap harus menjalankan prestasinya yakni melakukan pembayaran Artinya, dampak pandemi Covid-19 telah menyebabkan para pihak penyewa cukup kesulitan untuk melaksanakan salah satu kewajibannya yaitu melakukan pembayaran tarif sewa. Secara tidak langsung, pandemi Covid-19 sangat berpengaruh buruk terhadap kemampuan pihak penyewa kios (*counter*) dalam hal pelaksanaan prestasi perjanjian sewa yaitu melakukan pembayaran tarif sewa dan tepat waktu sesuai kesepakatan.

Adanya keadaan yang memaksa yang dikenal dengan sebutan *force majeure*. Sesuatu yang terjadi diluar kendali para pihak penyewa sebagai manusia dalam hal ini dapat dikatakan adanya suatu keadaan memaksa atau *force majeure*. Berdasarkan pasal 1244 dan 1245 KUH Perdata mengenai adanya suatu keadaan memaksa atau *force majeure* dapat melindungi pihak-pihak terlibat dalam perjanjian oleh sebab-sebab yang diluar kemampuan para pihak. Dalam hal ini,

kondisi atau situasi yang terjadi diluar kemampuan para pihak yakni adanya wabah pandemi Covid-19.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 pemerintah menetapkan Bencana Non-alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) sebagai Bencana Nasional melahirkan sebuah spekulasi bahwa Keputusan Presiden tersebut dijadikan dasar keadaan memaksa atau *force majeure* bagi para pihak terlibat untuk lepas tangan dari kewajibannya dalam sebuah perjanjian. Perlu diperhatikan adanya kausalitas pandemi Covid-19 sebagai bencana nasional terhadap kemampuan para pihak dalam pelaksanaan sebuah perjanjian sewa untuk menentukan sejauh mana pihak terlibat perjanjian tidak dapat melaksanakan prestasi atau kewajibannya. Hal ini mempermudah dalam mencari upaya atau solusi efektif agar baik pihak penyewa maupun pihak pengelola yang terlibat dalam perjanjian sewa tidak menanggung kerugian akibat adanya pandemi Covid-19. Berdasarkan penjelasan diatas, penulis ingin mencoba menganalisis adanya *force majeure* pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*) Mall pada saat situasi pandemi Covid-19 yang akan dituangkan dalam skripsi dengan judul **Pelaksanaan Perjanjian Sewa Kios Antara Penyewa dan Pengelola di Masa Pandemi Covid -19 (Studi pada PT. Sentosa Perdana Plaza Mall Kota Batam).**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang penulis, maka dapat diidentifikasi 3 pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan dari perjanjian sewa-menyewa antara pihak penyewa kios dan pihak pengelola PT. Sentosa Perdana Plaza (SP) Mall Kota Batam saat memasuki Pandemi Covid-19?
2. Apakah pandemi Covid-19 dapat menjadi alasan *force majeure* dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios antara penyewa terhadap PT. Sentosa Perdana Plaza Mall Kota Batam?

### C. Ruang Lingkup Permasalahan

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah terdiri atas ruang lingkup ilmu dan ruang lingkup bidang kajian. Ruang lingkup bidang ilmu dalam penelitian ini adalah bidang hukum Hukum Perdata, khususnya Hukum Perikatan. Sedangkan ruang lingkup kajian dalam penelitian ini merupakan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*) oleh pihak penyewa terhadap pihak yang menyewakan yaitu pengelola Sentosa Perdana Plaza *Mall* Kota Batam serta kaitan pelaksanaan perjanjian sewa tersebut pada saat situasi pandemi Covid-19 dengan *force majeure* atau suatu keadaan memaksa.

### D. Tujuan

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa antara pihak penyewa kios (*counter*) dengan pihak pengelola pada PT. Sentosa Perdana Plaza *Mall* Kota Batam selaku pihak yang menyewakan.
2. Menganalisis mengenai pandemi Covid-19 sebagai alasan *force majeure* bagi pihak penyewa kios (*counter*) terhadap pengelola dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*) pada PT. Sentosa Perdana Plaza *Mall* Kota Batam.

### E. Kegunaan Penelitian

#### 1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa pemikiran sehingga menambah wawasan dalam proses pengembangan ilmu pengetahuan khususnya pada bidang Ilmu Hukum Perdata dan dapat juga memberikan kontribusi terkait pembahasan Hukum Perikatan terkhusus pada perjanjian sewa.

#### 2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan kepada masyarakat terhadap informasi baru mengenai hukum perjanjian sewa menyewa dihubungkan dengan situasi pandemi Covid-19.

- b. Bagi mahasiswa, penelitian ini diharapkan mampu menambah pengetahuan serta menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya.
- c. Bagi penulis, penelitian ini merupakan salah satu syarat untuk dapat menyelesaikan Sarjana Strata I di Fakultas Hukum Universitas Lampung khususnya pada bagian Ilmu Keperdataan.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

#### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lainnya atau lebih sebagaimana tercantum dalam Pasal 1313 KUH Perdata dan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>1</sup> Istilah perjanjian dalam Bahasa Belanda disebut dengan *overeenkomst* dan dalam Bahasa Inggris disebut *agreement*.<sup>2</sup>

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain untuk menunaikan prestasinya.<sup>3</sup> Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dua orang tersebut saling berjanji untuk melakukan suatu hal.<sup>4</sup> Dari peristiwa dua orang atau lebih yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian itu maka timbul suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan. Timbulnya hubungan hukum tersebut dapat berupa hak-hak dan kewajiban-kewajiban antar para pihak yang tertulis dalam surat perjanjian dan telah memperoleh kesepakatan bersama. Apabila salah satu pihak melanggar maka terdapat sanksi hukum baginya.

---

<sup>1</sup> R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. vii

<sup>2</sup> Ida Bagus Wyasa Putra, 2017, *Hukum Kontrak Internasional The Law of International Contract*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 1.

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, 2006, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm. 6.

<sup>4</sup> I Ketut Okta Setiawan, 2018, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 42.

Ada dua macam teori yang membahas tentang perjanjian yaitu teori lama dan teori baru. Berdasarkan doktrin lama membahas adanya definisi perjanjian yang tidak jelas pada Pasal 1313 KUH Perdata karena:

- a) Setiap perbuatan dapat disebut perjanjian.
- b) Tidak terlihat asas konsensualisme.
- c) Bersifat dualisme.

Tidak jelasnya definisi ini disebabkan bahwa dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian.<sup>5</sup> Untuk memperjelas pengertian itu maka harus mencari dalam sebuah doktrin atau teori yang baru. Menurut teori baru dikemukakan oleh Van Dunne bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori baru tersebut melihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya bukan hanya sekedar melihat perjanjian itu semata.

Secara yuridis, perjanjian memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini telah dikemukakan subekti dalam bukunya, bahwa pihak yang mengadakan perjanjian diperbolehkan membuat ketentuan – ketentuan sendiri yang tidak menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian dan mereka diperbolehkan untuk mengatur sendiri kepentingannya mereka dalam perjanjian yang diadakan.<sup>6</sup>

## 2. Subjek dan Objek Perjanjian

### a) Subjek Perjanjian

Subjek dari perbuatan hukum adalah subjek hukum. Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtsperson* yang artinya setiap pihak yang menjadi pendukung hak dan kewajiban dalam melakukan hubungan hukum. Yang dimaksud dengan

---

<sup>5</sup> Salim H. S, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorendum of Understanding*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.9.

<sup>6</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa, hlm.13.

subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian.<sup>7</sup> Dalam setiap perjanjian terdapat 2 (dua) macam subjek yaitu pertama seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan kedua seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban itu.<sup>8</sup>

Subjek hukum terdiri dari manusia serta badan hukum. Maka daripada itu semua manusia dan badan hukum dapat melakukan perjanjian, dengan syarat manusia (orang) dan badan hukum tersebut sudah dinyatakan cakap menurut hukum. Pihak-pihak dalam perjanjian diatur secara sporadis dalam KUH Perdata yaitu Pasal 1315, Pasal 1340, Pasal 1317, Pasal 1318. Mengingat bahwa hukum harus dipelajari sebagai satu (1) sistem, maka adalah penting untuk mencari kaitan-kaitan diantara pasal-pasal tersebut. KUH Perdata membedakan 3 (tiga) golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu:

1. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri.
2. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapatkan hak daripadanya.
3. Pihak ketiga.<sup>9</sup>

#### b) Objek Perjanjian

Objek dalam suatu perjanjian ialah yang diperlakukan oleh subjek itu berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksudkan dengan membentuk suatu perjanjian. Objek perjanjian harus dapat ditentukan. Artinya, hal ini tidak melihat apakah barang tersebut sudah ada untuk sekarang atau yang akan ada nanti. Sehingga yang dapat menjadi objek perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata).
2. Barang yang dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata).

Tidak menjadi masalah apabila untuk saat sekarang jumlahnya tidak dapat ditentukan dengan pasti, yang terpenting dikemudian hari dapat ditentukan jumlahnya.

---

<sup>7</sup> Taryana Soenandar, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 69.

<sup>8</sup> Ridwan Khairandy, 2014, *Pokok – Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 13.

<sup>9</sup> Taryana Soenandar, *Loc. Cit.*



3. Barang yang akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 Ayat 2 KUH Perdata).

### 3. Asas Perjanjian

Mariam Darus mengemukakan bahwa sistem hukum merupakan sekumpulan asas-asas hukum yang terpadu. Pandangan ini menunjukkan bahwa secara substansif asas hukum perjanjian adalah suatu pikiran mendasar tentang kebenaran untuk menopang norma hukum dan menjadi elemen yuridis dari suatu sistem hukum perjanjian.<sup>10</sup> Dalam hukum perjanjian dapat ditemukan beberapa asas penting yang perlu diketahui. Terdapat asas-asas perjanjian yang dikenal dalam KUH Perdata, yaitu:

#### a. Asas Konsensualisme

Kata konsensualisme berasal dari bahasa latin *consensus* yang berarti sepakat. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa suatu perjanjian atau perikatan itu timbul atau dilahirkan karena tercapainya suatu kesepakatan oleh para pihak untuk sama-sama mengikatkan diri dalam perjanjian atau perikatan tersebut. Dalam asas ini disebutkan, bahwa perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak dari para pihak. Ini jelas sekali terlihat pada syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dimana harus terdapat kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu sebagaimana tercantum pada Pasal 1320 KUH Perdata.

Maksud dalam asas ini berarti lahirnya suatu perjanjian yang mengikat setelah tercipta kesepakatan meskipun kesepakatan yang dicapai tersebut secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walaupun demikian demi menjaga kepentingan para pihak debitur diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan suatu adanya suatu tindakan tertentu.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Ratna Artha Windari, 2014, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm. 8.

<sup>11</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.34.

b. Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta Sun Servanda*)

Asas kekuatan mengikat perjanjian merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Asas *pacta sun servanda* termuat dalam ketentuan Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa hukum mengakui dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu sejajar dengan pembuatan undang-undang. Kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai daya mengikat sepertinya halnya undang-undang yang dibuat oleh para legislator dan oleh karena itu, sudah sewajibnya untuk ditaati serta dilaksanakan oleh para pihak.

Ketentuan ini pun pada dasarnya memberikan pengakuan terhadap kebebasan dan kemandirian para pihak dalam membuat perjanjian selama itu tidak bertentangan dengan hukum yang mengatur. Sebagai konsekuensi dari asas *pacta sun servanda* ini adalah bahwa hakim maupun pihak ketiga dilarang untuk mencampuri isi dari perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Kesimpulannya menurut *asas pacta sun servanda* ini, dengan kata lain orang yang telah membuat perjanjian berarti telah membuat undang-undang bagi dirinya sendiri.<sup>12</sup>

c. Asas Kebebasan Kontrak

Asas kebebasan berkontrak dengan istilah lain disebut juga sistem terbuka (*open system*), pada dasarnya setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, dengan siapa saja, dan mengenai apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang. Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata disebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sebenarnya yang dimaksud oleh pasal tersebut tidak lain dari pernyataan bahwa setiap perjanjian mengikat mengikat kedua belah

---

<sup>12</sup> Ganis Noer Fadha Kusumandari, 2018, *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pembeli Satuan Ruko Dengan PT. Shapir Yogya Super Mall*, Skripsi, Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia (UII), hlm. 12.

pihak. Tetapi pasal ini kemudian dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap orang leluasa untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan.<sup>13</sup> Asas ini bersifat pelengkap (*optional*), artinya pasal undang-undang boleh disingkirkan, apabila pihak yang membuat perjanjian sendiri, yang menyimpang dari ketentuan pasal undang-undang.<sup>14</sup> Akan tetapi apabila dalam perjanjian tidak diperjanjikan yang lain, maka yang berlaku adalah ketentuan dalam undang-undang.

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik merupakan suatu dasar yang menyatakan bahwa pelaksanaan perjanjian harus didasarkan pada kepatutan (*redelijkheid*) dan keadilan (*billijkheid*).

#### 4. Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari Bahasa Belanda *wanprestatie* yang berarti prestasi buruk, dimana debitur tidak melakukan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, sehingga debitur wanprestasi (lalai atau ingkar janji).<sup>15</sup> Pada umumnya, setiap perjanjian atau perikatan yang sah akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak untuk memenuhi atau melaksanakan isi kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian atau perikatan tersebut.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.<sup>16</sup> Wanprestasi ini dapat terjadi baik secara sengaja maupun tidak sengaja. Wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi agar tidak ada satu pihakpun dirugikan karena wanprestasi tersebut. Dalam KUH Perdata, wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 yang menyatakan bahwa si berutang adalah lalai, apabila si pihak yang berutang dengan surat perintah atau dengan sebuah

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm. 11.

<sup>15</sup> Dhanang Widijawan, *Op. Cit.*, hlm. 88.

<sup>16</sup> Salim H.S., 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 180.

akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan atau perjanjian disebut prestasi. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Jadi berdasarkan isi Pasal 1234 KUH Perdata, maka prestasi itu dapat dibedakan menjadi tiga (3), yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

Tercantum pada Pasal 1235 KUH Perdata berbunyi yakni dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, termasuk kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sampai saat penyerahan. Luas tidaknya kewajiban yang terakhir ini tergantung pada persetujuan tertentu; akibatnya akan ditunjuk dalam bab-bab yang bersangkutan. Berdasarkan pasal tersebut, arti dari prestasi untuk memberikan sesuatu adalah menyerahkan kekuasaan nyata atas suatu benda atau membayar harga barang sebagai bentuk timbal balik, misalnya dalam perjanjian sewa-menyewa.

Apabila seorang debitur sudah diperingatkan dengan tegas dan ditagih janjinya, maka jika ia tetap tidak melakukan prestasinya, ia berada dalam keadaan lalai atau alpa dan terhadap dia dapat diperlakukan sanksi-sanksi seperti ganti rugi, pembatalan perjanjian dan peralihan resiko.<sup>17</sup> Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi kreditur. Apabila seorang debitur wanprestasi maka akibatnya adalah:<sup>18</sup>

1. Kreditur tetap berhak atas pemenuhan perikatan, jika itu masih dimungkinkan;
2. Kreditur mempunyai hak ganti kerugian;

---

<sup>17</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm.180.

<sup>18</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Op.Cit.*, hlm. 20.

3. Sesudah adanya wanprestasi, maka *overmacht* tidak mempunyai kekuatan untuk membebaskan debitur;
4. Pada perikatan yang lahir dari kontrak timbal balik, maka wanprestasi dari pihak pertama memberi hak kepada pihak lain untuk meminta pembatalan kontrak oleh hakim, sehingga penggugat dibebaskan dari kewajibannya. Dalam gugatan pembatalan kontrak ini dapat dimintakan juga ganti kerugian. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur disebabkan dua alasan kemungkinan alasan, yaitu:
  - a) Karena kesalahan debitur, hak dengan sengaja tidak dipenuhi kewajiban maupun karena kelalaian.
  - b) Karena keadaan memaksa atau *force majeure*, jadi diluar kemampuan debitur.

Berdasarkan uraian diatas maka disimpulkan wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka haruslah ditentukan terlebih dahulu mengenai apakah debitur atau pihak penyewa melakukan wanprestasi (kelalaian) atau justru karena suatu keadaan diluar kuasa kemampuan si penyewa sebagai seorang individu atau manusia dan jika itu pun disangkal olehnya, maka syarat wajibnya adalah pihak penyewa tersebut dapat memberikan bukti bahwa memang keadaan memaksa dirinya sehingga lalai dalam memenuhi janjinya.

## 5. Akibat Hukum Perjanjian

Akibat hukum suatu perjanjian lahir dari adanya hubungan hukum perikatan yaitu adanya hak beserta kewajiban. Pemenuhan akan hak dan kewajiban inilah yang merupakan salah satu bentuk akibat hukum perjanjian.<sup>19</sup> Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuat, artinya, mengikat para pihak. Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

---

<sup>19</sup> H.R Daeng Naja, 2009, *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Bandung: PT. Cipta Aditya Bakti, hlm.100.

Akibat yang ditimbulkan sehubungan dengan Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, adalah apa yang dinyatakan Pasal 1338 Ayat (2) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup.

Ketentuan ini mengandung pengertian bahwa perjanjian dibuat sah, tidak dapat ditarik kembali oleh para pihak kecuali undang-undang menentukan lain. Masing-masing pihak tidak dapat membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak, karena pada prinsipnya perjanjian bersifat mengikat para pihak.<sup>20</sup> Pada umumnya, akibat hukum perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUH Perdata adalah:

1. Berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak terlibat, artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, maka sama dengan melanggar undang-undang lalu mempunyai akibat hukum yakni mendapatkan sanksi hukum. Jadi barang siapa yang melanggar perjanjian, ia akan mendapat hukuman seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.
2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak artinya perjanjian yang telah dibuat secara sah mengikat pihak-pihak. Perjanjian tersebut tidak boleh ditarik kembali atau dibatalkan sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan harus memperoleh persetujuan pihak lain. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali secara sepihak.
3. Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik, artinya pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan. Pelaksanaan yang sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

---

<sup>20</sup> *Ibid.*

## 6. Berakhirnya Suatu Perjanjian

Suatu perjanjian pada umumnya akan berakhir apabila tujuan dari perjanjian tersebut telah dicapai, yang masing-masing pihak telah memenuhi prestasi yang diperjanjikan, sebagaimana yang mereka kehendaki bersama dalam mengadakan perjanjian tersebut. Berakhirnya suatu kontrak atau perjanjian telah diatur dalam Buku Ketiga Bab IV Tentang Hapusnya Perikatan dari Pasal 1381 - Pasal 1456 KUH Perdata akan diuraikan sebagai berikut:<sup>21</sup>

### 1) Pembayaran

Pembayaran suatu kontrak atau perjanjian karena pembayaran diatur dalam Pasal 1381 – Pasal 1403 KUH Perdata. Pembayaran dalam arti sempit adalah pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur. Pembayaran ini dapat dilakukan dalam bentuk uang maupun barang. Sedangkan pembayaran dalam arti yuridis tidak hanya dalam bentuk uang atau barang, tetapi juga dalam bentuk jasa.

### 2) Musnahnya Barang yang Terutang

Musnahnya barang yang terutang diatur dalam Pasal 1444 – Pasal 1445 KUH Perdata, yaitu perikatan hapusnya dengan musnahnya atau hilangnya barang tertentu yang menjadi salah satu prestasi yang diwajibkan kepada debitur untuk menyerahkannya kepada kreditur. Terdapat dua syarat yaitu musnahnya barang tersebut bukan karena kelalaian karena debitur dan debitur belum lalai menyerahkan kepada kreditur.

### 3) Pembatalan atau Kebatalan

Diatur dalam Pasal 1446 – Pasal 1456 KUH Perdata. Ada tiga penyebab timbulnya pembatalan kontrak yaitu adanya perjanjian yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa dan dibawah pengampuan, tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang diisyaratkan dalam undang-undang, dan adanya cacat kehendak. cacat kehendak yaitu berupa kesalahan, penipuan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan dalam membuat perjanjian.

---

<sup>21</sup> <https://psbhfhunila.org/2020/09/23/berakhirnya-suatu-kontrak-atau-perjanjian/> (diakses pada tanggal 18 November 2021, pukul 23:49).

#### 4) Berlakunya Syarat Pembatalan

Syarat batal adalah suatu syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perjanjian dan membawa segala sesuatu pada keadaan semula, seolah-olah tidak ada suatu perjanjian (diatur dalam Bab 1 Pasal 1265 KUH Perdata). Biasanya syarat pembatalan ini berlaku pada perjanjian timbal balik.

#### 5) Lewat Waktu (Daluarsa)

Jangka waktu berakhirnya kontrak tidak ada yang sama antara satu dengan yang lainnya. Ada yang singkat dan ada juga yang lama. Penentuan jangka waktu kontrak ini adalah kesepakatan antara kedua belah pihak. Penentuan jangka waktu ini dimaksudkan bahwa salah satu pihak tidak perlu memberitahukan tentang berakhirnya kontrak, karena para pihak telah mengetahui kontrak telah berakhir.

#### 6) Penawaran Pembayaran Tunai diikuti dengan Penyimpanan (Kosignasi)

Kosignasi diatur dalam Pasal 1404 – Pasal 1412 KUH Perdata, yaitu suatu cara hapusnya perikatan dimana debitur hendak membayar hutangnya namun pembayaran ini ditolak oleh kreditur maka kreditur bisa menitipkan pembayaran melalui kepaniteraan pengadilan negeri setempat.

#### 7) Pembaruan Utang (Novasi)

Novasi diatur dalam dalam Pasal 1413 KUH Perdata. Novasi (pembaruan utang) adalah persetujuan dimana suatu perikatan telah dibatalkan dan sekaligus suatu perikatan lain harus dihidupkan, yang ditempatkan ditempat yang asli. Dalam KUH Perdata tidak hanya dititikberatkan pada penggantian objek perjanjian yang lama daripada perjanjian baru tetapi juga penggantian subjek perjanjian, baik debitur dan kreditur lama kepada debitur dan kreditur baru.



#### 8) Perjumpaan Utang (Kompensasi)

Perjumpaan utang atau yang dikenal kompensasi diatur dalam Pasal 1425 – Pasal 1435 KUH Perdata. Yang diartikan dengan kompensasi adalah penghapusan masing-masing utang dengan jalan saling memperhitungkan utang yang sudah dapat ditagih antara kreditur dan debitur. Kompensasi ini dapat terjadi berdasarkan hukum atas permintaan kedua belah pihak.

#### 9) Percampuran Utang (Konfusio)

Percampuran utang diatur dalam Pasal 1436 – Pasal 1437 KUH Perdata. Percampuran utang adalah percampuran kedudukan sebagai orang yang berutang dengan kedudukan kreditur menjadi satu. Terdapat dua cara terjadinya percampuran utang, dengan jalan penerusan hak dengan alas hak umum dan dengan jalan penerusan hak dibawah alas hak khusus.

#### 10) Pembebasan Utang

Pembebasan utang diatur dalam Pasal 1438 – Pasal 1443 KUH Perdata. Pembebasan utang adalah suatu pernyataan sepihak dari kreditur kepada debitur bahwa debitur dibebaskan dari perutangan. Ada dua cara terjadinya pembebasan utang yaitu bebas tanpa syarat dan prestasi dari debitur.

## **B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa**

### **1. Pengertian Perjanjian Sewa**

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah terjadi kesepakatan diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga.<sup>22</sup> Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>23</sup>

Beberapa pengertian perjanjian sewa diatas dapat memberi kesimpulan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

---

<sup>22</sup> Subekti, *Op.Cit*, hlm. 40.

<sup>23</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 833.

1. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan diri.

Terdapat dua pihak yang saling mengikat yaitu pertama, pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Kedua, pihak penyewa yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak yang lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.

2. Unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa.

Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah tarif sewa sebagai bentuk imbalan atas pemakaian benda sewa.

3. Terdapat bentuk kenikmatan yang diserahkan.

Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

## **2. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa**

### **a) Subjek Perjanjian Sewa**

Perjanjian sewa-menyewa ini terdapat pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Yang dimaksud dengan subjek hukum ialah pendukung hak, yaitu manusia atau badan yang menurut hukum berkuasa (berwenang) menjadi pendukung hak. Suatu subjek hukum mempunyai kekuasaan untuk mendukung hak. Pengertian lain mendefinisikan subjek hukum adalah sesuatu yang menurut hukum dapat memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban. Berkenaan dengan perjanjian sewa-menyewa terdapat dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> M. Yahya Harahap, 2017, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 220.

Pihak yang menyewakan barang harus percaya bahwa penyewa akan membayar sewa dari barang tersebut. Selanjutnya, pihak penyewa merupakan pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa-menyewa.

b) **Objek Perjanjian Sewa**

Objek hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja yaitu segala sesuatu bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum. Pada umumnya yang dapat dipandang sebagai objek hukum itu adalah urusan-urusan (*zaken*) dan benda-benda (*goederen*).<sup>25</sup> Objek dari suatu perjanjian sewa menyewa merupakan kebalikan dari subjek. Maka suatu objek perjanjian dapat diartikan sebagai hal yang diperlakukan dari subjek itu berupa suatu hal yang penting dalam tujuan yang dimaksudkan dengan membentuk suatu perjanjian. Objek dalam perjanjian sewa adalah benda baik yang bergerak maupun tidak bergerak, selama benda tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.

### **3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Perjanjian Sewa**

KUH Perdata selanjutnya mengatur mengenai kewajiban dan hak dari para pihak dalam perjanjian agar tetap menjaga esensi dari perjanjian sewa tersebut. Terdapat dua pihak dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Berikut hak dan kewajiban masing-masing pihak:

a) **Hak dan Kewajiban Pihak Menyewakan**

Kewajiban dari pihak yang menyewakan sudah tercantum dengan jelas pada Pasal 1550 KUH Perdata serta Pasal 1551 KUH Perdata dimana Pasal 1551 KUH Perdata berbunyi bahwa pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segalanya. Selama waktu sewa, ia harus menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali

---

<sup>25</sup> Mochtar Kusumaatmadja dan Arif Sidharta, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum (Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum)*, Bandung: Alumni Anggota IKAPI, hlm. 84.

pembentukan yang menjadi kewajiban penyewa. Adapun pada Pasal 1550 KUH Perdata juga berbunyi: “pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan tanpa perlu adanya sesuatu janji, wajib untuk:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
2. Memelihara barang itu sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud;
3. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan itu dengan tenteram selama berlangsungnya sewa.

Berdasarkan dari isi pasal- pasal diatas maka dapat diberikan kesimpulan mengenai kewajiban para pihak yang menyewakan diantaranya wajib menyerahkan objek perjanjian dalam keadaan yang baik dan terpelihara serta apabila terjadi kerusakan-kerusakan akan objek tersebut menjadi tanggung jawab pihak menyewakan dalam memperbaiki atau pembetulan-pembetulannya. Terkait hak-hak dari pihak yang menyewakan adalah antara lain pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang dibayarkan oleh pihak penyewa sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian sewa-menyewa tersebut dan menerima kembali benda atau barang yang menjadi objek dalam perjanjian sewa tersebut yang telah selesai disewa oleh pihak penyewa sesuai dengan berakhirnya jangka waktu sewa.

#### b) Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Kewajiban pihak penyewa diatur dalam Pasal 1560 KUH Perdata, yang berbunyi bahwa si penyewa harus menepati dua kewajiban utama yaitu:

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan.
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan.

Jadi menurut ketentuan Pasal 1560 KUH Perdata tersebut, secara sederhana kewajiban pihak penyewa adalah memanfaatkan serta merawat atau menjaga barang yang disewanya sebagaimana miliknya sendiri dan membayar uang

sewa sesuai dengan harga yang telah disepakati. Mengenai hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan tersebut dari pihak yang menyewakan tidak hanya sekedar layak pakai melainkan pula dalam keadaan baik serta terpelihara kondisinya sehingga dapat dimanfaatkan atau digunakan.

### C. Tinjauan Umum tentang *Force Majeure* atau Keadaan Memaksa

*Force majeure* atau suatu keadaan memaksa adalah keadaan dimana debitur tidak memenuhi suatu perikatan wajib mengganti kerugian yang disebabkan oleh kelalaiannya maka ia tidak usah membayar ganti rugi, bilamana kelalaian itu tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya karena ia dapat mengemukakan suatu alasan yang membenarkan perbuatannya (*rechtsvaardigingsgrond*).<sup>26</sup> Pengertian mengenai *force majeure* tidak terdapat pengaturan secara khusus dalam KUH Perdata namun ketentuan dalam pasal-pasal KUH Perdata tersebut dapat dikaitkan dengan keberadaan keadaan memaksa (*force majeure*) yang diberlakukan di Indonesia. Hal ini berarti pengaturan *force majeure* dapat ditemukan secara tersirat pada beberapa pasal dalam KUH Perdata. Hal-hal tentang keadaan memaksa itu terdapat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur ganti rugi (Pasal 1244 dan Pasal 1245 KUH Perdata).

Mengajukan pembelaan ini, debitur haruslah berusaha untuk bisa menunjukkan bahwa tidak terlaksananya apa yang dijanjikan itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga dan dimana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tadi. Dengan perkataan lain, hal tidak terlaksananya perjanjian itu atau kelambatan dalam pelaksanaan itu, bukanlah disebabkan karena kelalaiannya. Ia tidak dapat dikatakan salah atau alpa dan orang yang tidak salah tidak boleh dijatuhi hukuman sanksi-sanksi yang diancamkan atas kelalaian.<sup>27</sup> Adapun ketentuan-ketentuan diatas diteliti, maka unsur-unsur dari keadaan memaksa itu ialah adanya hal yang tidak terduga dan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan

---

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

<sup>27</sup> Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 55.

kepada seseorang, sedangkan yang bersangkutan dengan segala daya berusaha secara patut memenuhi kewajibannya.<sup>28</sup>

Tercantum pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menerangkan kausa-kausa *force majeure* yaitu:

1. *Force majeure* karena sebab-sebab hal tidak terduga, dalam hal ini terjadi hal-hal yang tidak terduga yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan atau melakukan perjanjian. Hal itu bukanlah suatu wanprestasi tetapi *force majeure*.
2. *Force majeure* atau karena hal yang terjadi secara kebetulan atau debitur melakukan perbuatan yang ternyata adalah terlarang baginya, debitur tidak dapat melakukan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, maka tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga.
3. *Force majeure* karena suatu keadaan yang memaksa, jika keadaan memaksa seorang debitur dianggap dalam keadaan memaksa atau *force majeure* sehingga debitur tidak berkewajiban bertanggung jawab melaksanakan perjanjian tersebut yang mana terdapat di dalam Pasal 1245 KUH Perdata.

Berdasarkan rumusan pasal-pasal tersebut, setidaknya terdapat tiga unsur yang harus dipenuhi untuk *force majeure* ini, yaitu: <sup>29</sup>

- a) Tidak memenuhi prestasi;
- b) Ada sebab yang terletak diluar kesalahan yang bersangkutan; dan
- c) Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada yang bersangkutan.

Ajaran mengenai keadaan memaksa atau *force majeure* sudah dikenal dalam hukum romawi yang berkembang dari janji pada perikatan untuk memberikan suatu benda tersebut. Dahulu hanya dikenal pikiran tentang keadaan memaksa yang objektif, namun berkembang yang dalam garis besarnya dibagi menjadi dua jenis yaitu:

---

<sup>28</sup> Taryana Soenandar, *Op.Cit.*, hlm. 25.

<sup>29</sup> Hassanudin Rahman, 2003, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 206 – 207.

### 1. Teori *Force Majeure* Objektif (Teori Absolut)

Menurut ajaran ini debitur baru bisa mengemukakan adanya keadaan memaksa atau *force majeure*, kalau setiap orang dalam kedudukan debitur tidak mungkin untuk berprestasi (sebagaimana mestinya).<sup>30</sup> Menurut teori objektif keadaan memaksa dapat bersifat mutlak. Artinya, suatu keadaan tidak mungkin untuk melaksanakan prestasi perjanjian karena ketidakmampuan debitur untuk menghadapi kenyataan. Pada hal ini debitur sama sekali tidak mungkin melakukan prestasinya pada kreditur.

Pada teori ini para sarjana dan ahli hukum dahulu berpendapat bahwasanya keadaan memaksa itu adalah mutlak, artinya tidak ada kemungkinan lagi bagi si debitur untuk memenuhi prestasinya karena pikiran atau fokus mereka sudah tertuju pada bencana-bencana alam dan kecelakaan yang begitu hebat sehingga menyebabkan debitur tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai perjanjian.

### 2. Teori *Force Majeure* Subjektif (Teori Relatif)

Berbeda dengan keadaan memaksa objektif atau absolut mutlak, teori subjektif berpendapat bahwa suatu keadaan dapat dikategorikan sebagai memaksa dan terjadi pada saat debitur masih memungkinkan untuk melaksanakan suatu prestasi yang telah disepakati, tetapi akan disertai dengan adanya kesukaran, kesulitan ataupun adanya suatu pengorbanan yang cukup besar.<sup>31</sup> Menurut teori relatif suatu keadaan memaksa itu ada namun masih terdapat alternatif-alternatif yang disubstitusikan, dikompensasikan, ditunda dalam pemenuhan prestasinya.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> J. Satrio, 1999, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Bandung: PT. Alumni, hlm. 254.

<sup>31</sup> Rini Apriyani, Putu Angga Pratama Sukmaa, Ketut Adi Wirawan, Firman Firdausi, Vica Jillyan Edsti Saija, 2021, *Force Majeure in Law*, Bandung: Zahir Publishing, hlm. 16.

<sup>32</sup> Olga Tasia Lorent, 2021, *Akibat Hukum Force Majeure pada Masa Pandemi Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Skripsi, FH UMM, hlm.84.

#### D. Tinjauan Umum tentang Pandemi *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)*

Pandemi merupakan wabah penyakit yang telah menyebar ke berbagai negara atau benua dan biasanya melanda banyak orang. Sementara itu, epidemi sendiri merupakan istilah yang digunakan untuk menggambarkan peningkatan jumlah kasus penyakit yang secara tiba-tiba dalam populasi suatu daerah tertentu. Istilah pandemi tidak digunakan untuk menunjukkan tingkat penyakit yang tinggi tetapi hanya untuk menunjukkan tingkat penyebaran penyakit. *Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)* telah menjadi pandemi yang mengerikan. Wabah dunia *coronavirus* ini dalam waktu yang singkat (dalam hitungan bulan) telah menjalar ke ratusan negara lintas benua dan sekitar akhir April Tahun 2020, sedikitnya terdapat 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu) manusia dari 210 negara masuk rumah sakit atau dikarantina secara mandiri.<sup>33</sup>

Covid-19 merupakan penyakit menular yang disebabkan oleh virus corona yang baru ditemukan dan disebut sebagai sindrom pernafasan akut virus corona 2 (SARS-Cov-2).<sup>34</sup> Jenis penyakit ini memang belum pernah ditemukan sebelumnya. Jadi dalam hal ini pandemi Covid-19 merupakan wabah penyakit yang cukup berpotensi menular disebabkan oleh karena virus corona yang menginfeksi saluran pernafasan manusia hingga berujung pada kematian, dimana penyakit ini dapat menyerang siapapun serta sudah tersebar diseluruh dunia termasuk di Negara Indonesia. Pada Januari 2020, Organisasi Kesehatan Dunia (WHO) menyatakan bahwa wabah penyakit virus Covid-19 baru yang terjadi di Provinsi Hubei, Cina sebagai Darurat Kesehatan Masyarakat yang merupakan keprihatinan internasional. Dua bulan kemudian, pada 11 Maret 2020, WHO (*World Health Organization*) menyatakan wabah virus Corona-19 sebagai pandemi global.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Dedi Junaedi dan Faisal Salistia, 2021, *Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Negara – Negara Terdampak*, Jurnal: BPPK Kementerian Keuangan, hlm. 995

<sup>34</sup> Lina Sayekti, 2020, *Dalam Menghadapi Pandemi: Memastikan Keselamatan dan Kesehatan di Tempat Kerja*, International Labour Organization, hlm. 7

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



Gejala umum yang timbul apabila terpapar virus tersebut adalah pasien mengalami rasa sakit dan nyeri, hidung tersumbat, pilek, sakit tenggorokan, dan diare. Bahkan yang paling parah adalah menyerang sirkulasi pernafasan dan dapat menyebabkan kematian. *Coronavirus Disease (Covid-19)* dapat menyebar melalui udara dan permukaan benda-benda yang terkontaminasi.

## **E. Tinjauan Umum tentang *Mall* Sebagai Pusat Perbelanjaan**

### **1. Pengertian dan Tipologi Pusat Perbelanjaan**

Pengertian pusat perbelanjaan adalah sekelompok kesatuan bangunan komersial yang dibangun dan didirikan pada lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan operasi (*operating unit*), berhubungan dengan lokasi, ukuran, tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total dari toko-toko.<sup>36</sup> Adapun berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern menyebutkan bahwa pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal yang dijual ataupun disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang.

Menurut Jeffrey D. Fisher, Robert Martin dan Paige Mosbargh, definisi pusat perbelanjaan adalah sebuah bangunan yang terdiri dari beberapa toko eceran, yang umumnya dengan satu atau lebih toko serba ada, toko grosir, dan tempat parkir.<sup>37</sup> Pusat perbelanjaan yang pada umumnya dikenal dengan pasar pada awalnya adalah suatu tempat yang berfungsi sebagai bertemunya antara penjual dan pembeli dalam melakukan kegiatan atau transaksi jual-beli.

---

<sup>36</sup> Michael Beyard dan W.Paul Omara, 1999, *Shopping Center Development Handbook*, Urban Land Institute.

<sup>37</sup> Aditianata, 2018, *Penjelmaan Pusat Perbelanjaan Sebagai Ruang Publik Semu*, Jurnal: Planesa. Volume 4 No.02 November 2018, hlm. 80.

Pasar yang dipusatkan ke dalam suatu kawasan sendiri sebenarnya telah berkembang sejak abad ke-10 yakni *grand bazaar ishafan* yang terdiri dari beberapa kumpulan toko independen yang terletak di dalam satu bangunan, pada masa itu para pedagang membangun kios – kiosnya di plaza terbuka atau koridor jalan yang saling berdekatan. Lalu pada abad ke-18, berkembang konsep “*shopping center*” dan “*shopping arcade*” dengan bentuk retail yang terbuka (*open air retail complex*) yang menawarkan kenyamanan bagi para pengunjung.

38

Konsep ini digunakan pada tahun 1819 oleh pusat perbelanjaan di Eropa, London, Inggris yang disebut *The Burlington Arcade* yang kemudian disusul oleh Amerika Serikat pada tahun 1928 dan *Galleria Vittorio Emmanuelle* di Milan (1850-an). Kemudian pada tahun 1915 mulai diperkenalkan dengan konsep “*mall*” sebagai konsep retail dengan struktur tertutup di Minnesota. Selanjutnya konsep *mall* dengan struktur tertutup inilah lebih diterima di negara-negara tropis seperti Malaysia, Singapura, dan Indonesia.<sup>39</sup>

*Mall* adalah kompleks perbelanjaan terencana dengan pengelolaan yang bersifat terpusat dengan sistem menyewakan unit-unit kepada pedagang-pedagang, sedangkan pengawasannya dilakukan oleh pengelola yang bertanggung jawab secara menyeluruh<sup>40</sup>. *Mall* adalah salah satu bentuk dari pusat perbelanjaan secara modern. Di dalam *mall* terdiri dari berbagai unit-unit kecil yang disewakan dan dikenal dengan kios usaha. Setiap kios usaha dalam *mall* bisa menjual berbagai jenis baik itu dalam bentuk barang ataupun jasa. Seluruh kios atau unit-unit kecil inilah yang menghidupkan *mall* tersebut sebagai pusat perbelanjaan sehingga terjadi aktivitas jual - beli dengan mengikuti setiap aturan yang diberlakukan oleh pengelola *mall* tersebut.

Maitland dalam bukunya juga menyatakan bahwa *shopping mall* adalah pusat perbelanjaan yang berintikan dari satu atau beberapa beberapa bagian departemen besar sebagai daya tarik dari retail-retail kecil dan rumah makan

---

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 81.

<sup>40</sup> Nadine Beddington, 1982, “*Design For Shopping Center*”, London : Butterworth Scientific.

dengan tipologi bangunan seperti toko yang menghadap ke koridor utama *mall* atau pedestrian merupakan unsur utama dari *shopping mall*, yang berfungsi sebagai sirkulasi dan sebagai ruang komunal bagi terselenggaranya interaksi antar pengunjung dan pedagang.

Era modern seperti pada saat ini, pusat perbelanjaan sudah menciptakan berbagai inovasi yang sangat kreatif untuk menarik para pengunjung. Hal itu dilakukan dengan tujuan lain yaitu untuk dapat menjawab keinginan hati serta kebutuhan masyarakat yang tinggal di perkotaan, sebab pusat perbelanjaan seperti *mall* hampir dapat menyediakan berbagai macam sarana fasilitas keluarga seperti tempat hiburan, area untuk pejalan kaki, supermarket, dan lain sebagainya. Hal ini yang membuat *mall* atau plaza tampil lebih optimal dengan seluruh inovasi yang menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat. Adapun dengan meninjau bentuk arsitekturnya pusat perbelanjaan dapat dibagi menjadi tiga tipe, yaitu:<sup>41</sup>

a) Pusat Perbelanjaan Terbuka

Pusat perbelanjaan terbuka langsung terhadap cahaya matahari merupakan pusat perbelanjaan tanpa pelingkup, perlindungan terhadap cuaca dilakukan melalui penggunaan kanopi menerus sepanjang muka toko. Keuntungannya adalah kesan luas dari perencanaan teknis yang mudah sehingga biaya lebih murah. Kerugiannya berupa kendala *climatic control* yang berpengaruh terhadap kenyamanan dan kesan pewadahan berkurang.

b) Pusat Perbelanjaan Tertutup

Pusat perbelanjaan tertutup itu terlindung dari cuaca merupakan *mall* dengan pelingkup atap. Keuntungannya adalah kenyamanan. Kerugiannya adalah biayanya mahal dengan kesan kurang luas.

c) Pusat Perbelanjaan Terpadu

Merupakan penggabungan dengan antara pusat perbelanjaan terbuka dan pusat perbelanjaan tertutup. Munculnya bentuk ini merupakan antisipasi terhadap keborosan energi untuk kontrol serta tingginya biaya pembuatan dan

---

<sup>41</sup> Fransisca, 2014, *Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Pusat Perbelanjaan Modern di Yogyakarta*, Skripsi, Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta, hlm. 8.

perawatan pada pusat perbelanjaan tertutup. Selain itu, pusat perbelanjaan ini bertujuan mengkonsentrasikan daya tarik pengunjung pusat perbelanjaan dengan bagian tertutup diletakkan ditengah sebagai pusat dan magnet yang dapat menarik pengunjung.

## 2. Pelaku Kegiatan Pusat Perbelanjaan

Dalam aktivitas atau kegiatan pada pusat-pusat perbelanjaan yang modern terdiri dari:

### 1. Pengunjung

Kegiatan utama pengunjung pada pusat perbelanjaan ada dua yaitu :

- a. Mengonsumsi kebutuhan berbelanja yang rutin atau berulang misalnya kebutuhan berbelanja makanan.
- b. Membandingkan barang berdasarkan kualitas, variasi, desain, harga, layanan, dan lain-lain sebelum membuat keputusan barang yang akan dibeli.

### 2. Penyewa

Penyewa adalah orang atau sekelompok orang yang menyewa menggunakan ruang serta fasilitas yang disediakan dalam melakukan kegiatan jual – beli.

### 3. Pengelola

Pengelola adalah individu yang tergabung dalam suatu badan yang bertanggung jawab penuh terhadap segala kegiatan pengelolaan yang terdapat dalam pusat perbelanjaan<sup>42</sup>. Pengelola pusat perbelanjaan hanya meliputi dan berhubungan dengan bangunan yang dikelola tidak termasuk pengelola yang ada pada outlet masing – masing yaitu terdiri:

#### a. *Manager*

Pengaturan dibatasi pada pengambilan keputusan (*decision making*) tingkat atas.

#### b. *Administration*

Administrasi (*administration*) merupakan sebuah tim yang mengelola segala hal yang berhubungan dengan administrasi kantor.

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

c. *Marketing Team*

Tim penjualan (*marketing team*) merupakan suatu tim yang mengurus masalah pemasaran. Berhasil tidaknya *shopping center* tergantung strategi penjualannya. Strategi pemasaran (*marketing*) sering dikatakan sebagai ujung tombaknya produksi.

d. *Cleaning Service*

Bagian yang mengurus segala hal yang berhubungan dengan kebersihan gedung.

e. *Maintenance Building Service* (perawatan gedung)

Bagian yang merupakan suatu tim yang bertanggung jawab terhadap perawatan gedung yang meliputi utilitas dan struktur gedung.

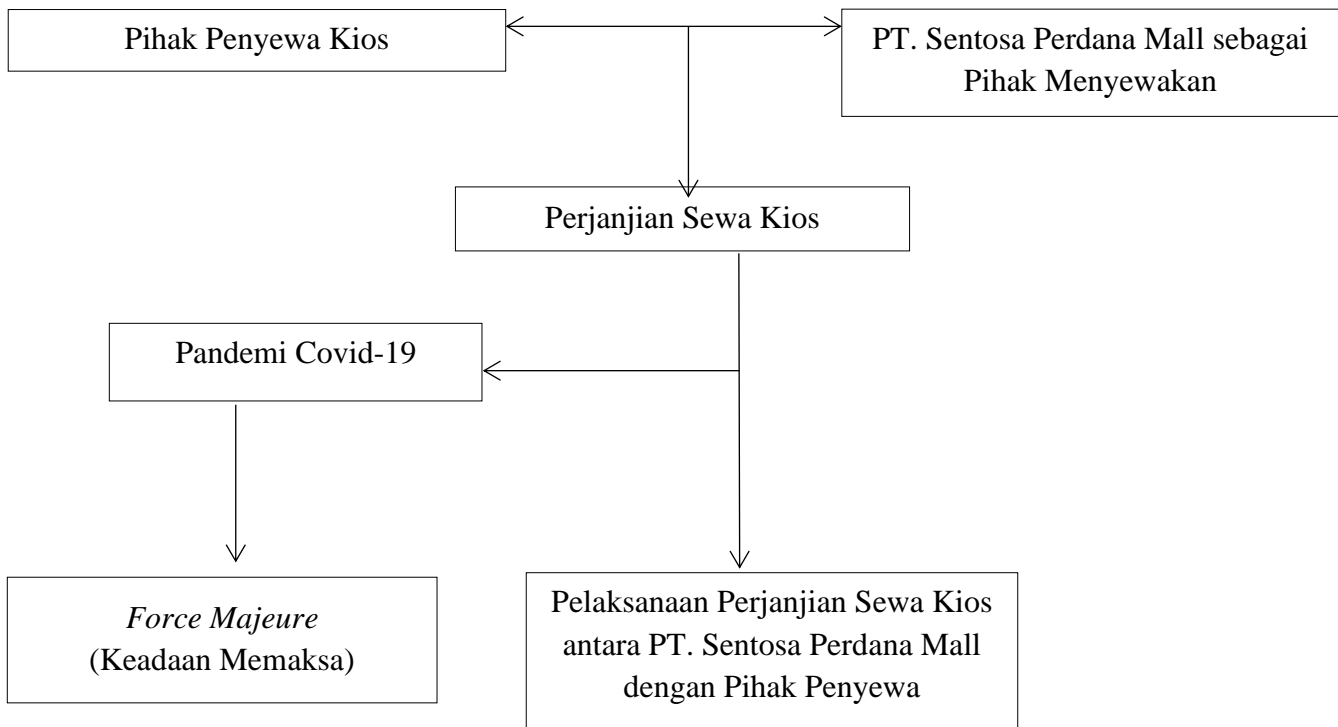
f. *Security* (keamanan)

Bagian yang terdiri dari suatu tim yang bertanggung jawab terhadap keamanan lingkungan bangunan dari pencurian, perampokan, pengrusakan dan lain – lain.

4. Pemilik

Pemilik yakni pihak yang paling berkepentingan terhadap nilai komersial dari *shopping centre*. Pemilik pusat perbelanjaan dapat disebut sebagai seorang investor dan sasaran utama investor yaitu para pedagang merupakan pihak penyewa gerai atau kios serta sasaran tidak langsung daripada investor selaku pemilik pusat perbelanjaan adalah para pengunjung atau masyarakat sebagai konsumen.

## F. Kerangka Pikir



Berdasarkan kerangka pikir diatas, dapat dijelaskan bahwa antara pihak pengelola pada PT. Sentosa Perdana Mall dengan pihak penyewa bersepakat untuk melaksanakan perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*). Objek pada perjanjian sewa ini adalah seluruh unit kios yang terdiri dari berbagai macam ukuran dengan tarif sewa yang menyesuaikan tergantung pada ukurannya serta posisi daripada kios tersebut. Dalam perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*) terdapat dua pihak terikat yakni pihak pengelola PT. Sentosa Perdana Plaza Mall Kota Batam sebagai pihak yang menyewakan dan pihak penyewa kios (*counter*). Setiap unit kios (*counter*) bisa didapatkan dengan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh pihak pengelola. Setelah syarat-syarat menyewa sudah terpenuhi oleh pihak penyewa, maka kedua belah pihak menandatangani surat perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*) yang berarti sepakat terhadap segala ketentuan yang tercantum dalam perjanjian sewa tersebut.

Sejak perjanjian sewa itu disepakati oleh kedua belah pihak maka segala ketentuan dalam perjanjian sewa tersebut menjadi undang-undang yang mengikat bagi kedua belah dalam perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*) pada PT. Sentosa Perdana Plaza *Mall* Kota Batam. Kesepakatan antara kedua belah pihak melahirkan suatu hubungan hukum antara pihak penyewa dan pihak pengelola. Hubungan hukum tersebut menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan bagi masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian sewa kios (*counter*) tersebut.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa berjalan sesuai dengan ketentuan yang tercantum pada perjanjian tersebut hingga saat Negara Indonesia menjadi salah satu negara yang terpapar oleh virus *Corona Disease 2019* atau Covid-19. Kota Batam dalam menghadapi situasi pandemi Covid-19 yang terjadi sejak pertengahan bulan Maret tahun 2020 telah menciptakan segenap peraturan-peraturan dalam rangka menekan laju penyebaran virus tersebut. Segenap peraturan-peraturan serta instruksi secara langsung dari Wali Kota Batam nyatanya cukup membatasi adanya pergerakan aktivitas sosial masyarakat diluar rumah. Selain itu adanya peningkatan jumlah korban yang terpapar virus Covid-19 menyebabkan masyarakat semakin takut sehingga meminimalisir aktivitas sosial mereka diluar. Hal ini ternyata berpengaruh terhadap jumlah pemasukan atau pendapatan yang diperoleh para pihak penyewa pada pusat perbelanjaan termasuk para penyewa pada PT. Sentosa Perdana Plaza *Mall* Kota Batam.

Pandemi Covid-19 melalui Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 dinyatakan sebagai bencana non-alam dan dijadikan alasan *force majeure* atau keadaan memaksa bagi pihak penyewa dalam melaksanakan prestasinya sesuai perjanjian. Terhalangnya pihak penyewa memenuhi prestasinya oleh keadaan memaksa atau *force majeure* yaitu pandemi Covid-19 tidak serta merta membebaskan pihak penyewa dari pelaksanaan pembayaran sesuai isi perjanjian sewa kios tersebut. Perlu adanya pengkajian lebih lanjut untuk dapat menentukan langkah yang harus ditempuh guna meminimalisir kerugian disalah satu pihak saja dalam perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*) tersebut.

### III. METODE PENELITIAN

Pengertian metodologi menurut KBBI merupakan cara mencari kebenaran dan asas-asas gejala alam, masyarakat, atau kemanusiaan berdasarkan suatu disiplin ilmu yang bersangkutan.<sup>43</sup> Metode ilmiah merupakan suatu proses yang sangat beraturan yang memerlukan sejumlah perumusan hipotesis, pengenalan, dan pengidentifikasian masalah, perumusan hipotesis, pengumpulan data, analisis data, dan pernyataan kesimpulan mengenai diterima atau ditolaknya hipotesis.<sup>44</sup> Metode penelitian adalah cara yang digunakan oleh peneliti dalam mengumpulkan data penelitian. Beberapa hal yang berkaitan dengan metode yang digunakan dalam penulisan ini, yaitu:

#### A. Jenis Penelitian

Dalam penulisan skripsi ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif-empiris. Penelitian normatif merupakan penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.<sup>45</sup> Penelitian empiris adalah penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia, baik perilaku verbal yang diperoleh dari wawancara maupun perilaku nyata yang dilakukan melalui pengamatan

---

<sup>43</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

<sup>44</sup> I Gede AB Wiranata dan Yennie Agustin MR, 2018, *Sampel dan Teknik Sampel dalam Penelitian*, Bandar Lampung: Aura, hlm. 71.

<sup>45</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada, hlm. 35.



langsung.<sup>46</sup> Penelitian normatif-empiris (*applied law research*) pada dasarnya merupakan gabungan antara penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris. Penelitian ini menjelaskan implementasi ketentuan hukum normatif dalam setiap aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat.<sup>47</sup>

## **B. Tipe Penelitian**

Berdasarkan dari permasalahan dan pokok dari penelitian ini, maka tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian deskriptif. Suatu penelitian hukum deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Tipe penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini ialah dengan menguraikan secara jelas untuk memperoleh gambaran atau penjelasan menyeluruh mengenai pelaksanaan dari perjanjian sewa-menyewa antara penyewa dan pengelola pada PT. Sentosa Perdana Plaza Mall Batam dimasa pandemi Covid-19 serta memperoleh kepastian hukum dari menganalisis adanya *force majeure* pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tersebut pada situasi pandemi Covid-19 yang terjadi.

## **C. Pendekatan Masalah**

Pendekatan masalah yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan hukum studi kasus atau perundang-undangan. Pendekatan ini menggunakan metode yang dilakukan secara komprehensif agar mendapat pemahaman yang mendalam beserta masalah yang dihadapi dengan tujuan masalahnya dapat terselesaikan.<sup>48</sup> Pendekatan ini membantu untuk menganalisa ketentuan normatif yang digunakan serta mencari data di lapangan atau data primer mengenai hak dan kewajiban serta pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tersebut antara pihak penyewa serta pihak pengelola kios PT. Sentosa Perdana Plaza Mall dimasa pandemi Covid-19 juga mengenai analisis *force*

---

<sup>46</sup> Kornelius Benuf, Muhammad Azhar, 2020, *Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*, Jurnal: Gema Keadilan, Vol. 7 Edisi I Juni 2020, hlm. 28.

<sup>47</sup> *Ibid.*

<sup>48</sup> Susilo, Gudnanto, dan Raharjo, 2011, *Pemahaman Individu Teknik Non-Tes*, Kencana Prenada Media: Jakarta, hlm.250.

*majeure* dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa setiap unit kios pada PT. Sentosa Perdana Plaza *Mall* Kota Batam pada masa pandemi Covid-19.

#### **D. Data dan Sumber Data**

Sumber data adalah sesuatu yang sangat penting di dalam penelitian. Sumber data dalam penelitian berarti subjek dari mana suatu data diperoleh. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan sumber data sekunder. Data sekunder adalah data yang berasal dari ketentuan perundang-undangan, yurisprudensi, literatur-literatur hukum dan bahan hukum tulis lainnya. Data sekunder terdiri dari:

##### **1. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum. Bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara umum atau mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak berkepentingan yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat, dan bahan-bahan hukum yang masih berlaku dan menjadi hukum positif di Indonesia sampai saat ini. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi:

- 1) Kitab Undang -Undang Hukum Perdata.
- 2) Surat Perjanjian Sewa antara pengelola kios pada PT. Sentosa Perdana *Mall* dengan Pihak Penyewa.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease* 2019 (COVID-19)
- 4) Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2020 tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan *Corona Virus Disease* 2019 (COVID-19).
- 5) Surat Edaran Gubernur Kepulauan Riau Nomor 440/ 612/ BPBD-SET/ 2020 tentang Peningkatan Kewaspadaan, Kesiapsiagaan, dan Pencegahan Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 (COVID-19).
- 6) Surat Edaran Walikota Batam Nomor 26 Tahun 2021 tentang Perpanjangan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) Berbasis Mikro

dan Optimalisasi Posko Penanganan *Corona Virus Disease* 2019 untuk Pengendalian Penyebaran *Corona Virus Disease* 2019 di Kota Batam.

7) Yurisprudensi yaitu Putusan Pengadilan Negeri Medan 176/ Pdt.G/ 2019 yang berkaitan tentang adanya unsur *force majeure*.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang adalah karya yang berhubungan dengan bahan hukum primer serta bisa memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer.

## 3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang digunakan untuk menjelaskan lebih rinci terhadap bahan hukum sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, artikel-artikel ilmiah, dan bahan-bahan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini.<sup>49</sup>

## E. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan langkah-langkah berikut ini:

### a. Studi pustaka (*library research*)

Pengkajian tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.<sup>50</sup> Studi Pustaka meliputi proses umum seperti mengidentifikasi teori secara sistematis, penemuan pustaka dan analisis dokumen yang memuat atau mempunyai relevansi dengan permasalahan yang ingin diteliti.

### b. Studi Dokumen (*Document Research*)

Studi dokumen yaitu pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu. Studi dokumen dalam penelitian ini dilakukan dengan cara membaca,

<sup>49</sup> Bambang Sugiono, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm.112.

<sup>50</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 81.

memahami, dan menganalisis ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Sewa Kios PT. Sentosa Perdana *Mall* Kota Batam dengan pihak penyewa.

#### **F. Metode Pengolahan Data**

Metode dalam mengolah data yang sudah terkumpul adalah:

1. Pemeriksaan data, yaitu mengoreksi data apakah data yang terkumpul sudah cukup lengkap, sudah benar, dan apakah sudah sesuai sehingga data yang terkumpul benar-benar bermanfaat untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.
2. Rekonstruksi data, yaitu menyusun ulang data secara teratur, berurutan, logis sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.
3. Sistematis data, yaitu menampilkan data menurut kerangka sistematika bahasan berdasarkan urutan masalah.

#### **G. Analisis Data**

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yaitu dengan cara menyajikan dan menjelaskan data dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis sehingga diberikan penafsiran dan gambaran yang jelas sesuai dengan pokok bahasan untuk kemudian ditarik kesimpulan-kesimpulan yang dapat diajukan menjadi saran-saran yang terkait dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios (*counter*) pada PT. Sentosa Perdana Plaza *Mall* Batam dalam situasi pandemi Covid-19.

## V. PENUTUP

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut ini:

1. Perubahan pada pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa yang terjadi antara pengelola dan penyewa pada Sentosa Perdana Plaza *Mall* Kota Batam pada saat awal pandemi Covid-19 berlangsung akibat sejumlah kebijakan pemerintah dan mengurangi intensitas aktivitas masyarakat sehingga berpengaruh buruk pada jumlah pendapatan yang diperoleh pihak penyewa dan menyebabkan pihak penyewa menjadi terkendala melaksanakan kewajibannya tepat waktu sesuai yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa.
2. Pandemi Covid-19 yang terjadi telah mempengaruhi pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios antar pihak penyewa dan pihak pengelola pada PT. Sentosa Perdana Plaza *Mall* Kota Batam dan dapat dinyatakan sebagai *force majeure* atau suatu keadaan memaksa namun tidak serta merta membebaskan penyewa terhadap kewajiban atau membatalkan perjanjian sewa begitu saja. Bagi pihak penyewa berhak untuk dibebaskan dari segala bentuk ganti kerugian atau denda keterlambatan akibat musibah bencana pandemi Covid-19 sebagai suatu keadaan memaksa atau *force majeure* sehingga pihak penyewa tidak dapat melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian sewa-menyewa.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Asikin, H. Zainal dan Amiruddin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Apriyani, Rini dkk. 2021. *Force Majeure in Law*, Bandung: Zahir Publishing.
- Beddington, Nadine. 1982. *Design For Shopping Center*. London : Butterworth Scientific.
- Beyard, Michael & W.Paul Omara. 1999. *Shopping Center Development Handbook*, Urban Land Institute.
- Daeng Naja, H.R. 2009. *Pengantar Hukum Bisnis Indonesia*, Bandung: PT. Cipta Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. 2006. *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- , 2017. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua* , Jakarta: Sinar Grafika.
- H.S., Salim. 2007. *Perancangan Kontrak dan Memoremum of Understanding*, Jakarta: Sinar Grafika.
- H.S., Salim dan Erlies Setiana Nurbani. 2014. *Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Junaedi, Dedi dan Faisal Salistia. 2021. *Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Negara – Negara Terdampak*. Jurnal: BPPK Kementerian Keuangan.
- Khairandy, Ridwan. 2014. *Pokok – Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Yogyakarta: FH UII Press.
- Kusumaatmaja, Mochtar dan Arif Sidharta. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum (Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum)*, Bandung : Alumni Anggota IKAPI.

- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada.
- Mertokusumo, Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Mataram: Liberty Yogyakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2008. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Putra, Ida Bagus Wyasa. 2017. *Hukum Kontrak International The Law of International Contract*, Bandung: Refika Aditama.
- Raharjo, Susilo, dan Gudnanto, 2011, *Pemahaman Individu Teknik Non-Tes*, Kencana Prenada Media: Jakarta, hlm.250.
- Rahman, Hassanudin. 2003. *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. 1999. *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Bandung: PT. Alumni.
- , 2001. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, buku 1*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sayekti, Lina. 2020. *Dalam Menghadapi Pandemi: Memastikan Keselamatan dan Kesehatan di Tempat Kerja*. International Labour Organization.
- Setiawan, I Ketut Okta. 2018. *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soenandar, Taryana. 2016. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soeroso, R. 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan* , Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, 2005. *Hukum Perjanjian* , Jakarta : PT. Intermasa.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari. 2014. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Sugiono, Bambang. 2001. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Windari, Ratna Artha. 2014. *Hukum Perjanjian cetakan pertama*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Wiranata, I Gede AB dan Yennie Agustin MR. 2018. *Sampel dan Teknik Sampel dalam Penelitian*. Bandar Lampung: Aura.

## **B. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah**

Kusumandari, Ganis Noer Fadha. 2018. *Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pembeli Satuan Ruko Dengan PT. Shapir Yogya Super Mall*. Skripsi. Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta: Fakultas Hukum.

Aditianata. 2018. *Penjelmaan Pusat Perbelanjaan Sebagai Ruang Publik Semu*. Jurnal Planesa Volume 4 No.02.

Fransisca. 2014. *Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Pusat Perbelanjaan Modern di Yogyakarta*, Skripsi, Universitas Atma Jaya Yogyakarta: Fakultas Teknik.

Lorent, Olga Tasia. 2021. *Akibat Hukum Force Majeure pada Masa Pandemi Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) dalam Perjanjian Kredit Perbankan*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Malang: Fakultas Hukum.

Rusdara, Dea Friska. 2012. *Analisis Perjanjian Sewa – Menyewa Lokasi Outlet Kentucky Fried Chicken Chandra Superstore Bandar Lampung*, Skripsi, Universitas Lampung: Fakultas Hukum.

## **C. Sumber Lainnya**

<https://psbhfhunila.org/2020/09/23/berakhirnya-suatu-kontrak-atau-perjanjian/>  
Batamnews, *Walikota Rudi Ganti lagi Istilah Pembatasan Sosial di Batam*,  
<https://kumparan.com/batamnews/wali-kota-rudi-ganti-lagi-istilah-pembatasan-sosial-di-batam-1tJJrg1DWNB/full>.

<https://www.youtube.com/watch?v=OyQly7XkRY0>.

Kamus Besar Bahasa Indonesia.