



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 25 Oktober 2023, Revised: 11 November 2023, Publish: 13 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisis Yuridis Pencantuman Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian Di Kota Batam)

Tivonli Kirtan¹, Soerya Respationo², Erniyanti³, Fadlan⁴

¹Fakultas Hukum Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: tivonlikirtan@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: romo.soerya@gmail.com

³Fakultas Hukum Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: erniyanti@univbatam.ac.id

⁴Fakultas Hukum Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: fadlan@univbatam.ac.id

Corresponding Author: tivonlikirtan@gmail.com

Abstract: *A rental agreement is a mutual agreement that creates rights and responsibilities for the parties involved in the agreement. Rental activities for apartment units in Batam City are often conducted verbally or through informal written agreement and ignoring the inclusion of force majeure clauses so that there is no legal certainty for the parties. The research method used in this study is a combination of normative research and empirical research, which involves primary data through interviews and then correlating it with secondary data, such as statutory regulations and theories used in the study. The research findings indicate that there is Article 45 of Law Number 20 of 2011 which regulates the occupation of apartment units through written agreements made in the presence of authorized officials and also Article 28 of the Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 14 of 2016 concerning Implementation of Housing and Settlement Areas addresses the inclusion of force majeure clauses. However, these provisions are often overlooked due to factors such as knowledge, age, social factors, and economic circumstances that influence people's daily decision-making.*

Keyword: *Force Majeure, Agreement, Renting Apartments.*

Abstrak: Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik yang melahirkan hak dan kewajiban yang membebani para pihak dalam perjanjian. Kegiatan sewa menyewa satuan rumah susun di Kota Batam dapat dibayangkan sering kali dilakukan secara lisan maupun dengan perjanjian tertulis dibawah tangan serta menghiraukan pencantuman klausul *force majeure* sehingga tidak adanya kepastian hukum bagi para pihak. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif sekaligus menggabungkan metode penelitian empiris dengan data primer yaitu wawancara yang kemudian dikorelasikan dengan

data sekunder yakni peraturan perundang-undangan maupun teori yang dipakai dalam penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat ketentuan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang mengatur bahwa penguasaan satuan rumah susun dengan cara disewa dibuat dengan perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang dan juga Pasal 28 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengatur tentang pencantuman klausul *force majeure* menjadi terabaikan dikarenakan faktor pengetahuan, usia, sosial, maupun ekonomi masyarakat yang mempengaruhi pola pikir dalam kehidupannya sehari-hari.

Kata Kunci: *Force Majeure*, Perjanjian, Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun

PENDAHULUAN

Secara umum, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian dibagi menjadi dua yaitu perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak merupakan perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya, contohnya hibah dan hadiah. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, contohnya yaitu tukar menukar dan sewa menyewa (Komariah, 2005). Sewa menyewa sebagai salah satu bentuk perjanjian timbal balik saat ini semakin berkembang khususnya terkait penyewaan terhadap suatu lokasi atau tempat usaha maupun tempat tinggal. Kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat saat ini tidak sebanding dengan ketersediaan tanah yang ada, terutama di daerah perkotaan yang padat akan permukiman. Hal ini menyebabkan harga tanah serta rumah yang tinggi dikarenakan kota besar merupakan pusat perindustrian dan perekonomian, dimana gedung perkantoran atau tempat kerja berada relatif jauh dari tempat tinggal. Untuk itu, masyarakat membutuhkan tempat tinggal yang lebih dekat dengan gedung perkantoran atau tempat kerja dengan harga yang lebih ekonomis.

Pemerintah dalam hal ini perlu mengembangkan konsep pembangunan perumahan bersama dalam gedung bertingkat, dimana unit-unit tersebut dapat dimiliki secara terpisah, baik secara horizontal dan vertikal. Penguasaan satuan rumah susun umum dan komersial menurut Pasal 45 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) dapat dilakukan dengan cara dimiliki maupun disewa. Perjanjian yang kita kenal secara umum juga diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan. Ketentuan Buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat terbuka, yang artinya mengandung asas kebebasan dalam membuat perjanjian (Subekti, 2004). Dengan dasar pengaturan tersebut, maka segala hal yang disepakati oleh para pihak dapat berisi maupun berbentuk apa saja, akan tetapi tetap mengindahkan peraturan baik dalam perundang-undangan maupun kesusilaan. Berdasarkan hal tersebut, dapat dikatakan bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat seharusnya sudah mencapai bentuk ideal dikarenakan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak. Meskipun demikian, sering kali terjadi ketidaksesuaian antara isi perjanjian dengan kenyataan. Salah satu kondisi yakni ketika salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada pihak lain, baik karena kesalahan atau tanpa adanya kesalahan dari kedua belah pihak (Hemoko, 2010).

Kesalahan tersebut baik karena kesengajaan maupun kelalaian sehingga tidak terpenuhinya suatu prestasi yang biasanya disebut dengan wanprestasi (Miru & Pati, 2008). Dalam kondisi ini, pihak yang melanggar kesepakatan yang telah dibuat tersebut akan dibebankan tanggungjawab oleh pihak lainnya yang dirugikan karena kejadian tersebut. Kondisi sebaliknya terjadi jika prestasi terlaksana kemudian dapat dibuktikan tanpa ada kesalahan para pihak. Kondisi ini umumnya disebut dengan risiko. Dalam hal ini, risiko ditanggung oleh pihak yang tidak dapat memenuhi prestasi akibat keadaan memaksa, yang juga

disebut sebagai *force majeure* atau *overmacht*. *Force majeure* adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi peristiwa hukum yang bukan karena kesalahannya dan peristiwa tersebut tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Pengaturan *force majeure* dalam Pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebenarnya lebih ditujukan sebagai usaha perlindungan hukum bagi debitur terhadap peristiwa yang dianggap sebenarnya kesalahan debitur. Akan tetapi tak jarang pula *overmacht* dapat menjadi bentuk perlindungan hukum bagi kreditur karena tak jarang kreditur dihadapkan pada masalah untuk memenuhi kewajibannya terutama dalam perjanjian timbal balik seperti sewa menyewa.

Kegiatan sewa menyewa satuan rumah susun di Kota Batam dapat dibilang sering kali dilakukan dengan secara lisan maupun dengan perjanjian tertulis dibawah tangan serta menghiraukan pencantuman klausul *force majeure*. Pengaturan terkait Pencantuman Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian di Kota Batam) menurut Pasal 28 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa penghunian rumah dengan cara sewa menyewa hanya sah jika ada persetujuan atau izin tertulis dari pemilik rumah dan perjanjian tersebut sekurang-kurangnya mencantumkan hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, besarnya harga sewa, serta kondisi *force majeure* (Affandi, 2020). Selain itu, menurut Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa penguasaan sarusun dengan cara sewa dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

Hal tersebut belum terlaksana dengan baik akibat kurangnya pemahaman atau pengetahuan masyarakat mengenai apa yang dimaksud dengan *force majeure* itu sendiri sehingga pencantuman klausul tersebut pun dikesampingkan. Akibat dari hal tersebut, dapat menimbulkan celah konflik antara para pihak akibat tidak adanya kesepakatan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul akibat kejadian *force majeure*. Maka, alangkah baiknya jika perjanjian tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang agar para pihak dapat memahami pentingnya pencantuman klausul tersebut. Adapun permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah Bagaimana Pengaturan Hukum terkait Pencantuman Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian di Kota Batam), Bagaimana Implementasi Pencantuman Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian di Kota Batam), dan Faktor apa saja yang menjadi hambatan/kendala dan solusi terkait Pencantuman Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Meneguhkan Kepastian Hukum (Studi Penelitian di Kota Batam).

METODE

Metode penelitian adalah suatu teknik atau cara mencari, memperoleh, mengumpulkan atau mencatat data, baik berupa data primer maupun data sekunder yang digunakan untuk keperluan menyusun suatu karya ilmiah dan kemudian menganalisa faktor-faktor yang berhubungan dengan pokok-pokok permasalahan sehingga akan terdapat suatu kebenaran data-data yang akan diperoleh. Pengertian metode penelitian menurut Sugiyono yaitu metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu (Sugiyono, 2013).

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif sekaligus menggabungkan metode penelitian empiris dengan menggunakan data primer yang diperoleh langsung dari lapangan yaitu melalui wawancara dan data sekunder

sebagai sumber informasi yang terbagi menjadi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, maupun artikel, dan bahan hukum tersier yang berupa kamus hukum dan internet. Lokasi penelitian dilakukan di Kota Batam dengan sampel yang diambil yakni satu orang notaris, dua orang penyewa, dan dua orang pemberi sewa Rumah Susun Windsor Kota Batam.

Hasil penelitian yang didapatkan kemudian akan dianalisis dengan menggunakan pendekatan *legal research* yang didukung atas keberadaan data primer dan data sekunder kemudian disimpulkan dalam bentuk kualitatif yaitu dengan cara menggambarkan penelitian dan melakukan komparatif antara data yang didapatkan dengan peraturan perundang-undangan dan teori-teori hukum. Data yang diperoleh dengan metode analisis kualitatif umumnya berupa deskriptif yang memerlukan analisis data dengan cara induktif untuk dapat menemukan makna sesungguhnya dari fenomena yang diteliti (Umrati & Wijaya, 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Terkait Pencantuman Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum

Pengertian *overmacht/force majeure* atau disebut juga dengan keadaan memaksa/keadaan kahar tidak terlepas dari pengaturan dalam pasal 1244 dan 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam bagian mengenai ganti rugi karena *force majeure* merupakan alasan untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi. Dalam pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa: “Jika ada alasan untuk si berutang harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila tidak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya.” Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kemudian juga menyebutkan: “Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya bila keadaan memaksa atau lantaran kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan hal yang terlarang.”

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa *force majeure* atau *vis major* dapat diterima sebagai suatu alasan untuk tidak memenuhi pelaksanaan kewajiban karena hilangnya/lenyapnya objek atau tujuan yang menjadi pokok perjanjian. Keadaan ini ditujukan terhadap pelaksanaan secara fisik dan hukum, bukan dikarenakan hanya kesulitan dalam melaksanakan kewajiban (Purwanto, 2011). Berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, apabila sudah ditetapkan *force majeure* maka akibat bagi para pihak yang berkontrak yaitu debitur yang tidak dapat dinyatakan lalai, kreditur tidak dapat menuntut pemenuhan prestasi kepada debitur serta tidak ada pengalihan resiko kepada debitur dan kreditur pun tidak dapat menuntut ganti kerugian biaya. Akibat hukum yang perlu ditempuh dalam pelaksanaan perjanjian yang terimbas *force majeure* terbagi menjadi dua, yaitu pengakhiran perjanjian atau penundaan kewajiban. Kedua keadaan ini bergantung pada sifat dari keadaan kahar yang terjadi. Dalam hal terjadi *force majeure* yang bersifat absolut yang mana hambatan bersifat permanen dan tidak dimungkinkan untuk melakukan prestasi lagi, maka dapat dilakukan pengakhiran perjanjian sehingga perikatan antar para pihak tersebut menjadi batal. Sedangkan untuk *force majeure* yang bersifat relatif, hambatan yang terjadi hanya bersifat sementara, dengan begitu apabila keadaan tersebut sudah tidak ada, pelaksanaan prestasi dapat dilakukan kembali. Dengan begitu, *force majeure* relatif tidak menyebabkan perjanjian batal, melainkan hanya sebatas ditangguhkan atau ditunda.

Ketika suatu kejadian *force majeure* terjadi, dalam suatu kontrak haruslah memiliki klausul yang mengatur bagaimana situasi tersebut akan ditangani. Klausul *force majeure* dalam suatu perjanjian dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada debitur jika

mengalami kerugian yang disebabkan oleh peristiwa atau hal-hal tidak terduga di luar kekuasaannya, meskipun demikian *force majeure* tidak dapat serta merta dijadikan alasan oleh debitur untuk berlindung dari keadaan memaksa hanya karena ingin lari dari tanggung jawabnya dalam memenuhi perjanjian. Pentingnya mencantumkan klausul *force majeure* dalam perjanjian dapat diartikan sebagai klausul yang memberikan dasar pada salah satu pihak dalam suatu perjanjian, untuk terhindar menanggung sesuatu hal yang tidak dapat diperkirakan sebelumnya, yang mengakibatkan pihak tersebut tidak dapat menunaikan kewajibannya sesuai kesepakatan yang telah diperjanjikan.

Pengertian satuan rumah susun dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah, yaitu rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan sehat, untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan, dan untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk (Eddy, 2010). Pada bangunan rumah susun terdapat hak bersama dan hak perseorangan bagi pemilik satuan rumah susun (U. Santoso, 2019). Bagian yang dikatakan dengan hak perseorangan dan terpisah pada bangunan rumah susun disebut satuan rumah susun. Sedangkan bagian-bagian tertentu pada rumah susun yang merupakan hak bersama dari seluruh pemilik satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Hak milik atas satuan rumah susun atau yang juga dikenal sebagai apartemen atau condominium adalah hak kepemilikan individual atas unit atau satuan tertentu di dalam suatu gedung atau kompleks perumahan yang terdiri dari beberapa unit yang terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun dinyatakan lahir sejak didaftarkan akta pemisahan dengan membuat buku tanah atas untuk satuan rumah susun bersangkutan. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, kepada pemiliknya diberikan tanda bukti hak yang berupa Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Hartanto, 2018). Sewa menyewa rumah merupakan perjanjian dimana pemilik rumah mengizinkan seseorang atau orang lain untuk tinggal di rumah tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran biaya sewa yang disepakati (B. Santoso, 2008). Sewa menyewa rumah dincantumkan dalam Pasal 28 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, yakni: “penghunian rumah dapat berupa: a. hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; b. cara sewa menyewa; atau c. cara bukan sewa menyewa.”

Kemudian, dalam Pasal 28 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883) yang menjelaskan bahwa penghunian rumah dengan cara sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik rumah yang didasarkan pada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa, yang sekurang-kurangnya mencantumkan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa, serta kondisi *force majeure*. Keadaan *force majeure* dapat dikatakan sebagai keadaan seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak (Amalia, 2012). Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara debitur tidak beritikad buruk. Contoh peristiwa yang menyebabkan *force majeure* adalah air bah, banjir bandang, meletusnya gunung merapi, gempa bumi, kebakaran, mogok massal serta munculnya peraturan baru yang melarang pelaksanaan prestasi dari suatu perjanjian seperti covid-19. Pencantuman klausul *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun adalah suatu langkah yang penting untuk melindungi baik penyewa maupun pemilik dalam situasi darurat atau kejadian di luar kendali yang dapat mengganggu atau menghentikan pelaksanaan perjanjian.

Beberapa poin yang mungkin dicakup dalam klausul *force majeure* yaitu mengenai klausul definisi dari kejadian *force majeure*, klausul ini harus mendefinisikan dengan jelas jenis-jenis kejadian yang dianggap sebagai *force majeure*. Kemudian klausul konsekuensi hukum yang menjelaskan konsekuensi atau akibat hukum dari adanya kejadian tersebut yang dapat berupa penangguhan kewajiban atau pembebasan kewajiban tergantung kesepakatan para pihak. Klausul pemberitahuan, dimana prosedur pemberitahuan harus merinci dan diikuti oleh pihak yang terkena dampak *force majeure*. Selanjutnya, klausul durasi dan akibat yaitu harus menyebutkan berapa lama dampak *force majeure* yang diakui dan bagaimana perjanjian akan dilanjutkan setelah keadaan tersebut berakhir. Setelah itu klausul mengenai penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan dan bagaimana dampak dari keadaan memaksa tersebut harus ditangani.

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun Pasal 45 ayat (5), penguasaan satuan rumah susun umum dan komersial dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dari kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya. Sejalan dengan teori yang dikemukakan oleh John Austin dimana konsep yang mendasar terhadap hukum yang analitik adalah yang memuat ketentuan perintah, sanksi, dan kedaulatan. Teori ini menekankan bahwa keberlakuan hukum tidak bergantung pada apakah hukum itu adil atau benar menurut standar moral, tetapi pada kenyataan bahwa hukum tersebut dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang dan dapat ditegakkan dengan sanksi hukum.

Perintah menghendaki orang lain untuk melakukan kehendaknya. Kemudian pihak yang diperintah akan mengalami sanksi bagi yang tidak melaksanakannya dan perintah tersebut adalah pembedaan kewajiban antara yang diperintah dengan yang memerintah serta hanya akan terlaksana jika pihak yang memerintah itu adalah pihak yang berdaulat (Supriyono, 2017a). Hukum positif layaknya “perintah”, karena perintah, maka harus berasal dari satu sumber hukum tertentu dalam hal ini yakni peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang satuan rumah susun. Perintah ini biasanya digunakan untuk mengatur tindakan atau larangan yang harus diikuti sesuai dengan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, pemerintah Kota Batam mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 3 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Aturan mengenai sanksi dapat ditemukan Pasal 75 ayat (1) hingga ayat (3) Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 3 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sejalan dengan ketentuan diatas, maka semua warga negara diharapkan untuk mematuhi hukum yang ada, terlepas dari pertimbangan moral dan etika yang berarti bahwa hukum yang sah dan berlaku harus dihormati dan ditaati oleh semua individu dan entitas di bawah yuridiksi yang berlaku (Supriyono, 2017).

Implementasi Terkait Pencantuman Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum

Perjanjian sewa menyewa seringkali dianggap sebagai perjanjian yang bebas bentuknya, artinya perjanjian ini dapat dibuat baik secara lisan maupun tertulis tergantung kesepakatan pihak penyewa dan pihak pemberi sewa. Meskipun demikian, ada baiknya untuk selalu menuangkan perjanjian sewa menyewa khususnya dalam sewa menyewa satuan rumah susun secara tertulis agar hak dan kewajiban kedua belah pihak tercatat dengan jelas dan juga bertujuan untuk lebih dapat menghindari potensi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Menurut Lawrence M. Friedman, terdapat tiga indikator yang menjadi tolak ukur penilaian penegakan hukum dalam masyarakat sebagaimana yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya, yaitu struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum. Dalam hal ini budaya hukum berkaitan dengan kesadaran hukum masyarakat dimana semakin tinggi kesadaran diri

masyarakat, maka semakin baik budaya hukumnya. Tingkat kepatuhan masyarakat menjadi salah satu tolak ukur berfungsinya hukum. Namun, pada kenyataannya masih banyak masyarakat yang tidak patuh dan memiliki kesadaran diri yang rendah.

Perjanjian sewa menyewa sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada dasarnya tidak diatur secara jelas dan rinci mengenai bentuk dari perjanjiannya. Sehingga perjanjian sewa menyewa biasanya hanya dilakukan secara lisan maupun secara tertulis. Meskipun demikian, perjanjian sewa menyewa lebih baik dilakukan secara tertulis dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan membuktikan akan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak setelah timbulnya suatu kesepakatan (Poernomo, 2021). Hal ini juga sejalan dengan Pasal 45 ayat (5) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) yang menyatakan bahwa penguasaan satuan rumah susun dengan cara sewa dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hal ini, penulis melakukan wawancara terhadap penyewa atau penghuni Rumah Susun Windsor Kota Batam yaitu dengan Ibu H dan Bapak R. Hasil wawancara dengan Ibu H menunjukkan bahwa sewa menyewa yang dilakukan antara beliau dengan pemilik rumah susun tersebut tidak dilakukan secara tertulis melainkan hanyalah secara lisan. Kemudian, mengenai pembayaran uang sewa hanyalah dilakukan melalui transfer yang kemudian bukti transfer tersebut dikirimkan kepada pemberi sewa. Selanjutnya penulis menanyakan apakah pernah terlambat dalam melakukan pembayaran uang sewa tersebut dan beliau menjawab pernah dikarenakan lupa jikalau tenggang waktu yang diberikan telah melewati batas waktu yang pada akhirnya diberi peringatan oleh pihak pemberi sewa. Selanjutnya penulis bertanya mengenai pengetahuan Ibu H mengenai *force majeure*, namun beliau tidak mengetahui lebih dalam mengenai hal tersebut. Kemudian, penulis bertanya apakah ada melakukan pembayaran iuran premi asuransi untuk kerugian yang dikarenakan *force majeure*, beliau menjawab tidak ada melakukan pembayaran untuk hal tersebut melainkan hanya iuran keamanan dan kebersihan. Dari wawancara tersebut, menurut pendapat penulis dengan tidak adanya perjanjian secara tertulis, tidak adanya kepastian mengenai jangka waktu sewa yang diberikan dan juga berakibat kepada keterlambatan dalam pembayaran uang sewa.

Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan jika sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan, maka sewa tersebut dianggaplah diperpanjang untuk waktu yang sama (Aini, 2014). Wawancara berikutnya yakni terhadap penyewa Rumah Susun Windsor Kota Batam yaitu Bapak R. Hasil dari wawancara yang didapatkan adalah perjanjian sewa dilakukan secara tertulis namun tidak di hadapan notaris dan bukti pembayaran uang sewa yang telah dibayarkan dalam bentuk kwitansi yang diberikan dari pihak pemilik atau pemberi sewa. Kemudian, penulis bertanya apakah dalam perjanjian tersebut dicantumkan pengaturan mengenai keadaan kahar atau *force majeure* dan Bapak R menjawab bahwa tidak ada pencantuman terkait klausul tersebut dalam perjanjian sewa menyewa beliau. Selain itu juga dalam perjanjian antara para pihak tidak menggunakan asuransi dikarenakan harus mengeluarkan biaya yang lebih lagi.

Wawancara berikutnya yakni terhadap pihak pemberi sewa, penulis melakukan wawancara terhadap Ibu E dan Ibu F selaku pihak pemberi sewa pada Rumah Susun Windsor Kota Batam. Hasil yang didapatkan dari wawancara dengan Ibu E yaitu perjanjian sewa menyewa yang dilakukan hanya secara lisan antar para pihak dan juga beliau tidak begitu mengetahui persoalan mengenai *force majeure* ini sehingga tidak ada kesepakatan mengenai bagaimana penyelesaian apabila suatu saat terjadi keadaan *force majeure* dan juga belum ada

membahas mengenai hal tersebut saat perjanjian sewa menyewa dilakukan. Sedangkan, hasil wawancara yang didapatkan dengan Ibu F adalah perjanjian sewa menyewa yang dilakukan hanyalah secara di bawah tangan tanpa melalui notaris. Kemudian, mengenai keadaan *force majeure* beliau mengetahui hal tersebut hanya sedikit dan merasa tidak perlu untuk dicantumkan lebih lanjut dalam perjanjian dikarenakan kejadian tersebut belum pernah terjadi kepadanya. Selain mewawancarai pihak penghuni dan juga pihak pemberi sewa, penulis juga melakukan wawancara terhadap Notaris Kota Batam.

Hasil wawancara yang didapatkan bahwa perjanjian sewa menyewa yang dilakukan tidak secara notariil sebenarnya sah-sah saja asalkan kedua belah pihak sepakat, tidak ada yang merasa dipaksa dan kecakapan hukumnya terpenuhi. Tetapi memang apabila dibuat secara perjanjian di bawah tangan para pihak sering mengingkari atau tidak mematuhi apa yang sudah disepakati. Jadi, untuk menjamin kepastian hukumnya memang sebaiknya dibuat secara akta notariil, karena secara moralitas para pihak akan ada rasa takut dan berhati-hati. Selain itu, dari sisi hukum dan kepentingan juga sebaiknya dibuat secara akta karena sudah tidak dapat dipungkiri atau menghindari prestasi dan juga sebagai bukti yang terkuat. Kemudian, untuk pencantuman klausul *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun sangat penting, tidak hanya dalam perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun, namun semua jenis perjanjian sewa menyewa. Karena *force majeure* ini merupakan kejadian yang tidak bisa diprediksi atau keadaan memaksa dimana kita tidak mengetahui akan terjadi hal seperti ini, biasanya tidak dapat ditanggung oleh pihak pemberi sewa maupun penyewa.

Biasanya para pihak akan berunding kembali atau kesepakatannya dibagi dua dan apabila menggunakan asuransi maka dapat di-cover oleh asuransi. Namun, terkadang pihak penyewa harus menanggung secara sepihak, maka dari itu klausul *force majeure* sebaiknya dibuat secara berunding. Apabila kedua belah pihak dalam perjanjian tidak memahami mengenai *force majeure*, maka notarisnya yang harus memberitahukan bahwa klausul tersebut harus dimasukkan karena untuk kepentingan para pihak sendiri. Terkadang orang awam tidak mengerti mengenai *force majeure* dan tidak memiliki referensi apapun sehingga klausul tersebut tidak dicantumkan dalam perjanjian, maka dari itu sebaiknya pembuatan perjanjian dilakukan melalui notaris.

Force majeure tidaklah selalu mengenai bencana alam, perang, terorisme, gempa bumi, angin topan, tindakan pemerintah, kebakaran, epidemi, dan lainnya. Bencana non-alam dalam hal ini salah satunya adalah Covid-19 juga dikategorikan sebagai *force majeure*. Covid-19 merupakan virus jenis baru yang masuk ke negara Indonesia yang membuat pemerintah untuk mengeluarkan berbagai kebijakan dalam menangani pandemi covid-19. Berbagai kebijakan tersebut membuat banyak masyarakat terhambat dalam melaksanakan aktivitas ekonomi mereka, sehingga berbagai permasalahan ekonomi muncul dan pendapatan masyarakat menurun drastis. Namun, kewajiban atas pembayaran tidaklah dapat dihapus (Risma & Zainuddin, 2021). Dalam konteks perjanjian sewa menyewa, ketika suatu kejadian *force majeure* terjadi pihak penyewa mungkin tidak dapat memenuhi kewajibannya atau menjaga kondisi properti sesuai perjanjian.

Sebagai solusi untuk mengatasi risiko ini, perjanjian sewa menyewa dapat mencakup klausul keadaan memaksa yang menjelaskan bagaimana situasi seperti itu akan ditangani. Akan tetapi, pada praktiknya pencantuman klausul *force majeure* mengenai suatu pandemi sangatlah jarang ditemukan dalam suatu perjanjian. Lazimnya, para pihak dalam perjanjian hanya mencantumkan ruang lingkup *force majeure* yang didefinisikan sebagai kejadian-kejadian seperti kebakaran, gempa bumi, banjir, huru-hara. Hal ini dapat menyebabkan timbulnya permasalahan terkait klaim *force majeure* yang baru muncul setelah perjanjian sewa menyewa telah berjalan atau dilakukan seperti pandemi covid-19 yang tidak dapat diperjanjikan terlebih dahulu. Tentunya perjanjian yang telah dibuat antara pihak pemberi sewa dan penyewa tidak mudah dilakukan perubahan kembali untuk mencantumkan klausul covid-19 sebagai klaim *force majeure*. Maka dari itu, sebagai alternatif untuk mengelola risiko keadaan kahar ini

adalah para pihak dapat melakukan pembahasan dan kesepakatan yang mungkin melibatkan negosiasi untuk menentukan bagaimana penyelesaiannya. Apakah akibat dari kejadian tersebut menanggukkan sementara perjanjian dan setelah itu dapat dilaksanakan kembali atau perjanjian sama sekali tidak dapat dilaksanakan kembali yang dikarenakan hangusnya objek yang diperjanjikan.

Namun, bahwa sekalipun pandemi dinyatakan sebagai bencana nasional non-alam, tidak serta merta belaku umum dapat dijadikan alasan *force majeure*, perlu dilihat terlebih dahulu kasusnya, mengenai subjektivitas dan objektivitas dampak atau pengaruh yang diakibatkan oleh pandemi terhadap pemenuhan pelaksanaan prestasi tersebut. Para pihak juga dapat menyepakati untuk melibatkan pihak ketiga dalam hal ini yaitu perusahaan asuransi sebagai pihak yang dapat membantu atau *cover* kejadian yang dikarenakan *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa mereka. Dalam hal ini, jika kejadian *force majeure* terjadi dan mengakibatkan pelaksanaan perjanjian terhambat, pihak yang memiliki asuransi dapat mengajukan klaim kepada perusahaan asuransi.

Faktor Hambatan dan Kendala Serta Solusi Terkait Pencantuman Klausul Force Majeure dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Untuk Meneguhkan Kepastian Hukum

Tujuan hukum pada dasarnya bukan hanya untuk mencapai keadilan, akan tetapi juga untuk mencapai kepastian hukum dan kemanfaatan. Pemenuhan keadilan dalam suatu perundang-undangan belum cukup karena masih memerlukan syarat kepastian hukum. Kepastian hukum akan tercapai apabila suatu peraturan dirumuskan secara jelas sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda serta tidak terjadi tumpang tindih antara peraturan yang satu dengan yang lain, baik secara vertikal maupun horizontal. Keberadaan kepastian hukum sangat penting karena memberikan landasan yang stabil dan dapat diandalkan bagi masyarakat, individu, dan entitas hukum lainnya untuk berinteraksi dan menjalani kehidupan sehari-hari. Pencantuman klausul *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun adalah tindakan yang bijaksana untuk mengatasi situasi darurat atau kejadian tidak terduga yang dapat mempengaruhi kemampuan salah satu pihak untuk memenuhi kewajibannya dalam kontrak.

Walaupun dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah susun sudah diatur dalam peraturan yang harus ditaati para pihak, namun tidak dapat dipungkiri dalam pelaksanaannya masih terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan aturan yang ada. Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu H dan Bapak R selaku penyewa Rumah Susun Windsor Kota Batam. Penulis bertanya apa alasan utama dari pihak penyewa jika perjanjian sewa menyewa yang dilakukan tidak secara tertulis di hadapan notaris. Ibu H menjawab bahwa hal tersebut tidak perlu dilakukan dan antara pihak penyewa dan pemberi sewa sudah saling mempercayai dalam perjanjian mereka. Sedangkan Bapak R menjawab bahwa hal tersebut tidak dilakukan karena ingin proses yang lebih cepat dan hemat biaya. Kemudian, penulis bertanya mengenai apabila terjadi peristiwa yang tidak dapat diprediksi seperti *force majeure* dan tidak dapat melaksanakan kewajibannya lantas bagaimana menyelesaikannya, Ibu H menjawab belum terpikirkan dikarenakan peristiwa tersebut belum pernah terjadi. Sedangkan Bapak R menjawab mungkin akan didiskusikan terlebih dahulu dengan pihak pemberi sewa.

Berikutnya penulis juga melakukan wawancara terhadap pihak pemberi sewa. Pertanyaan yang diajukan oleh penulis yakni terkait pengetahuan Ibu E dan Ibu F mengenai *force majeure*. Baik Ibu E maupun Ibu F tidak mengetahui banyak tentang *force majeure*, yang mana menurut pendapat penulis faktor utamanya yakni latar belakang pendidikan dan juga faktor usia dari pihak pemberi sewa sehingga tidak mengetahui dan tertinggal dengan perkembangan aturan yang ada di masa sekarang. Menurut Ibu E, tidak diperlukannya perjanjian secara tertulis karena beliau tidak memahami hal tersebut sehingga perjanjian hanya dilakukan secara lisan dan asalkan pihak penyewa membayar uang sewa saja. Kemudian, untuk

pelaksanaan perjanjian sewa menyewa melalui notaris, Ibu F merasa prosesnya akan lebih ribet dan juga membutuhkan biaya sehingga perjanjian sewa menyewa yang dilakukan hanya secara di bawah tangan.

Kemudian penulis bertanya kepada Ibu F, apakah Ibu merasa perlu untuk berkonsultasi dengan ahli hukum atau pihak lain mengenai pencantuman klausul ini dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan, beliau menjawab sejauh ini tidak, mungkin lain cerita apabila suatu hari beliau mengalami kejadian tersebut, mungkin beliau akan berkonsultasi ke ahli hukum atau pihak lain. Dari hasil wawancara tersebut, penulis dapat menarik kesimpulan bahwa hambatan dan kendala yang dihadapi adalah kondisi masyarakat yang terkadang tidak mau tahu dan juga kurang memahami dikarenakan latar belakang usia, sosial maupun ekonomi sangat mempengaruhi pola pikir yang dimiliki dalam menjalani kehidupan sehari-hari, ketentuan-ketentuan yang seharusnya dipatuhi menjadi terabaikan seolah tidak mau tahu dengan kondisi yang akan datang di kemudian hari.

Menurut Yahya Harahap, wanprestasi merupakan pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilaksanakan tidak selayaknya (Supeno, 2019). Menurut beliau, pada dasarnya debitur telah melakukan prestasi yang telah diwajibkan kepadanya tetapi kewajiban tersebut tidak tepat waktu atau terlambat melaksanakan prestasi, atau telah melaksanakan perjanjian tetapi yang dilaksanakan tidak selayaknya untuk dilakukan dalam pengertian bahwa debitur telah melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan atau tidak layak dilaksanakan. Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi diatur dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada umumnya, mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu ketika debitur dinyatakan telah lalai untuk memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa (Wahid et al., 2022).

Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran inilah yang disebut dengan somasi. Ketika terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu salah satu atau kedua belah pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, terdapat beberapa cara untuk menyelesaikan perselisihan yang mungkin timbul. Menurut Pasal 105 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252), penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan peradilan umum di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati.

Proses penyelesaian sengketa yang dilaksanakan melalui pengadilan atau biasanya disebut dengan istilah litigasi, yaitu suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Prosedur dalam jalur litigasi ini sifatnya lebih formal dan teknis, menghasilkan kesepakatan yang bersifat menang kalah, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif dan menimbulkan permusuhan atau pertikaian antara para pihak yang bersengketa. Kondisi ini menyebabkan masyarakat mencari alternatif lain yaitu penyelesaian sengketa di luar proses peradilan formal atau yang biasanya disebut *Alternative Dispute Resolution*. ADR seringkali disebut dengan sistem penyelesaian sengketa yang menguntungkan keinginan kedua belah pihak dan juga sistem ini sangatlah sesuai dengan budaya dari warga Indonesia yang mempunyai asas musyawarah untuk mufakat dalam seluruh aspek kehidupan tercantum pula pada penyelesaian sengketa.

Dalam hal ini ADR mempunyai sebagian wujud proses penyelesaian sengketa yang bisa disuaikan dengan kebutuhan oleh para pihak yang ikut serta dalam sengketa demi tercapainya penyelesaian sengketa yang bersifat final dan mengikat serta saling menguntungkan satu sama lain. Dalam penyelesaian melalui ADR menggunakan prinsip *win-win solution* yakni prinsip yang diterapkan demi tercapainya penyelesaian sengketa yang berdasarkan kesepakatan dan kerjasama dalam suatu perjanjian. Maka dari itu penyelesaian sengketa yang tidak melalui pengadilan merupakan penyelesaian sengketa dengan hukum dan hati nurani, sehingga dapat terselesaikan dan juga mengetuk nurani seseorang untuk tunduk dan taat terhadap kesepakatan yang telah dicapai dari perdamaian yang dilaksanakan tanpa adanya seseorang yang merasa dirugikan. Salah satunya kelebihan proses non-litigasi yang mana sifat kerahasiaannya terjaga diantara pihak yang bersengketa saja, sebab proses sidang hingga hasil keputusannya juga tidak diterbitkan. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan melalui beberapa cara yakni arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan penilaian ahli.

Dalam pandangan Nonet-Selznick, hukum dalam masyarakat dibedakan atas klasifikasi dasar yaitu pertama, hukum sebagai pelayan kekuasaan represif (hukum represif), hukum sebagai institusi tersendiri yang mampu menjinakkan represi dan melindungi integritas dirinya (hukum otonom); kedua, hukum sebagai fasilitator dari berbagai respon terhadap kebutuhan dan aspirasi sosial (hukum responsif). Produk hukum yang bersifat responsif proses pembuatannya bersifat partisipatif, yakni mengundang sebanyak-banyaknya partisipasi semua elemen masyarakat, baik dari segi individu ataupun kelompok masyarakat dan juga harus bersifat aspiratif yang bersumber dari keinginan atau kehendak dari masyarakat. Artinya, produk hukum tersebut bukan kehendak dari penguasa untuk sekedar melegitimasi kekuasaannya (Hajati et al., 2018). Teori hukum ini merupakan kerangka kerja yang menekankan pentingnya hukum beradaptasi dengan perubahan dalam masyarakat dan lingkungan sekitarnya.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan juga menghindari potensi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun yang dilakukan masyarakat Rumah Susun Windsor Kota Batam, salah satunya adalah dengan meningkatkan kesadaran diri terkait segala potensi yang mungkin akan terjadi di kemudian hari dan melakukan perjanjian sewa menyewa secara tertulis di hadapan notaris dengan mencantumkan klausul *force majeure* secara jelas dan rinci. Menurut salah satu notaris Kota Batam yang penulis wawancarai, beliau mengatakan bahwa untuk perjanjian sewa menyewa sebaiknya dilakukan secara tertulis di hadapan notaris, karena selain untuk menjamin kepastian hukum, hal tersebut juga dapat dijadikan pembuktian di kemudian hari. Mengenai pencantuman klausul *force majeure*, notarislah yang bertugas untuk menjelaskan kepada para pihak agar kedua belah pihak dapat memahami pentingnya klausul tersebut. Oleh karena itu, pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah susun tersebut harus melalui notaris.

Kemudian, langkah-langkah yang dapat diambil oleh para pihak apabila terjadi peristiwa yang tidak terduga tersebut namun belum mencantumkan pengaturan mengenai hal tersebut dalam perjanjian yang disepakati yaitu salah satunya melalui musyawarah bagaimana penyelesaian yang akan dilakukan. Sedangkan, apabila dalam perjanjian telah diatur mengenai klausul *force majeure* dan saat perjanjian telah berjalan muncul wabah penyakit seperti Covid-19 yang juga dikategorikan sebagai *force majeure*, maka keadaan yang tercantum dalam perjanjianlah yang hanya dapat disepakati penyelesaiannya, untuk keadaan yang baru muncul tersebut para pihak dapat menyelesaikannya dengan cara berunding dan apabila para pihak sepakat untuk memperbaiki perjanjian, maka kedua belah pihak harus hadir di hadapan notaris dan menandatangani persetujuan untuk melakukan perubahan terhadap perjanjian tersebut. Solusi lainnya yakni dengan melibatkan pihak ketiga dalam perjanjian sewa menyewa yaitu perusahaan asuransi sebagai pihak yang dapat memback-up jikalau terjadi hal-hal yang tidak dapat diantisipasi di awal perjanjian.

Sejalan dengan teori hukum responsif oleh Nonet-Selznick yang merupakan sebuah pendekatan dalam filsafat hukum dan sosiologi hukum yang menekankan pentingnya responsivitas sistem hukum terhadap nilai-nilai sosial, moral, dan budaya masyarakat. Mereka memberikan pandangan yang kuat tentang bagaimana hukum dapat menjadi instrument yang lebih efektif dalam menjawab perubahan sosial dan melayani kebutuhan masyarakat. Dalam rangka menciptakan perjanjian sewa menyewa yang responsif terkait dengan pencantuman klausul *force majeure* dan pembuatan perjanjian di hadapan notaris, penting bagi pihak-pihak yang terlibat untuk bekerja sama dengan ahli hukum yang berpengalaman. Hal ini akan membantu memastikan bahwa klausul tersebut dirancang secara memadai untuk mengatasi perubahan yang tidak terduga dalam lingkungan sosial, ekonomi, dan hukum serta pembuatan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan di hadapan notaris dapat meningkatkan keadilan, transparansi, serta kepatuhan terhadap nilai-nilai masyarakat.

KESIMPULAN

Pengaturan hukum terkait Pencantuman Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Meneguhkan Kepastian Hukum menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata masih dapat dijadikan rujukan dalam perkembangan di masyarakat. Seiring bertambahnya kebutuhan, para pihak dapat memperjanjikan suatu keadaan *force majeure* yang terjadi dalam masa persewaan dan juga didaftarkan ke notaris, sehingga dalam keadaan tersebut pihak penyewa maupun pemberi sewa mendapatkan jaminan perlindungan hukum dan menghindari salah satu pihak untuk dirugikan sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Pasal 28 ayat (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Implementasi terkait Pencantuman Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Meneguhkan Kepastian Hukum khususnya perjanjian sewa menyewa yang diadakan oleh penyewa maupun pemberi sewa di Rumah Susun Windsor Kota Batam umumnya hanya menggunakan perjanjian secara lisan dan juga perjanjian tertulis tanpa melalui notaris yang juga tidak mencantumkan klausul *force majeure* dalam perjanjian yang diadakan. Hal ini mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum bagi para pihak dan juga berpotensi menimbulkan persengketaan di kemudian hari yang diakibatkan salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya atau pihak yang lain tidak dapat menikmati hak yang seharusnya diperoleh.

Faktor yang menjadi hambatan atau kendala serta solusi dalam Pencantuman Klausul *Force Majeure* dalam Perjanjian Sewa Menyewa dan Pengelolaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Meneguhkan Kepastian Hukum adalah kondisi masyarakat yang terkadang tidak mau tahu dan juga kurang memahami dikarenakan latar belakang usia, sosial maupun ekonomi yang sangat mempengaruhi pola pikir yang dimiliki dalam menjalani kehidupan sehari-hari, ketentuan-ketentuan yang seharusnya dipatuhi menjadi terabaikan seolah tidak mau tahu dengan kondisi yang akan datang di kemudian hari. Oleh karena itu, pentingnya pembuatan perjanjian sewa menyewa tersebut untuk diadakan di hadapan notaris yang mana para pihak akan diberikan pemahaman mengenai *force majeure* itu sendiri dan juga para pihak dapat memilih untuk menggunakan perusahaan asuransi yang dapat membantu dalam hal terjadi keadaan memaksa dalam perjanjian yang dibentuk.

REFERENSI

- Abdul Wahid, Rohadi, & Siti Malikhatun Badriyah, *Serba-Serbi Memahami Hukum Perjanjian di Indonesia*. Deepublish, 2022.
- Achmad Harris Affandi, *Penguasaan Satuan Rumah Susun Dengan Cara Sewa Dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Atas Satuan Rumah Susun yang Belum Memperoleh Pengesahan*. Universitas Airlangga, 2020.

- Agus Yudha Hemoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial)*. Kencana Prenadamedia Group, 2010.
- Ahmadi Miru & Sakka Pati, *Hukum Perikatan*. Rajawali Pers, 2008.
- Andi Risma & Zainuddin, Tafsir Pandemi Covid-19 Sebagai Alasan Force Majeure yang Mengakibatkan Pembatalan Perjanjian. *Jurnal Wawasan Yuridika*, 1, 2021.
- Budi Santoso, *Profit Berlipat dengan Investasi Tanah dan Rumah*. PT. Elex Media Komputindo, 2008.
- Harry Purwanto, Keberadaan Asas Rebus Sic Stantibus Dalam Perjanjian Internasional. *Jurnal Mimbar Hukum Edisi Khusus*, 2011.
- Hj. Sri Lestari Poernomo, *Hukum Perlindungan Konsumen Pengguna Rumah Indekost di Kota Makassar*. penerbit Nas Media Pustaka, 2021.
- J. Andy Hartanto, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. CV. Jakad Media Publishing, 2018.
- Komariah, *Hukum Perdata*. UMM Press, 2005.
- Muhammad Aini, *Pengaturan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Hunian Menurut Peraturan Perundangan Di Indonesia*. *Jurnal Al' Adl*, VI(11), 63, 2014.
- Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*. Unimal Press, 2012.
- Richard Eddy, *Aspek Legal Properti - Teori, Contoh, dan Aplikasi*. Cv. Andi Offset, 2010.
- Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, & Oemar Moechthar, *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Airlangga University Press, 2018.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. Intermasa, 2004.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen*. Alfabeta, 2013.
- Supeno, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*. Salim Media Indonesia, 2019.
- Supriyono, Hukum Pidana Indonesia Ditinjau Dari Teori Hukum Positivisme. *Jurnal Ilmiah FENOMENA*, XV(2), 2017.
- Umrati & Hengki Wijaya, *Analisis Data Kualitatif Teori Konsep dalam Penelitian Pendidikan*. Sekolah Tinggi Theologia Jaffray, 2020.
- Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihak Hak atas Tanah*. Kencana, 2019.