

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pelaksanaan kegiatan ekonomi sudahlah memiliki banyak sekali kemajuan baik di berbagai sektor, tentunya tidak bisa dilepaskan dengan hal yang disebut perjanjian. Tuntutan kehidupan yang semakin hari semakin meningkat untuk dapat mencapai tujuan atau untuk menjalankan kehidupan bermasyarakat di jaman ini sangatlah membutuhkan adanya perjanjian untuk menumbuhkan sifat saling percaya antara satu individu dengan individu lainnya dalam membuat kesepakatan. Perjanjian itu akan menimbulkan suatu hubungan hukum yang disebut dengan perikatan. Adapun perjanjian yang dibuat akan menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.¹

Dalam kehidupan sehari-hari setiap masyarakat sudah kerap kali banyak yang menggunakan perjanjian seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian tukar menukar, perjanjian pinjam meminjam, dan sebagainya. Dari sekian banyak macam perjanjian, perjanjian sewa menyewa lah yang paling diminati oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidup akan suatu hal.

¹ Hartana, "Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara)", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol.2 No.2 (2016), hlm.149.

Menurut Bab VII Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1548 sampai Pasal 1600 sewa menyewa mempunyai arti suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Sebenarnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sendiri tidak menyatakan dengan tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak baik dalam bentuk tertulis atau lisan. Dalam praktik di kehidupan masyarakat, perjanjian sewa menyewa bisa seperti bangunan/gedung dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjiannya sudah ditentukan oleh para pihak. Untuk bentuk perjanjian tertulis, perjanjian dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan atau kontrak.² Dalam Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah diatur kewajiban bagi orang yang menyewakan dan dalam Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah diatur kewajiban pihak yang menyewa. Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang hanya memberikan hak memakai saja kepada penyewa sehingga tidak ada perpindahan status hak milik atas barang yang disewakan.

Saat ini Indonesia sedang dilanda pandemi COVID-19 yang sudah dikonfirmasi oleh pemerintah pada tanggal 2 Maret 2020. Virus ini awal mulanya menginfeksi individu yang di Wuhan, kota di Republik Rakyat

²Syahmin AK, 2011, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta, Rajawali, hlm. 43.

Tiongkok dan menyebar ke seluruh penjuru dunia. Saat ini yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia dalam menanggulangi pandemi COVID-19 ini salah satunya adalah dengan melakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang memiliki fungsi untuk percepatan penanganan COVID-19 agar bisa dilaksanakan di berbagai daerah. Segala hal tentang aturan terkait Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) diatur dalam Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 9 Tahun 2020. Pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yaitu dengan membatasi ruang lingkup sejumlah kegiatan penduduk seperti sekolah dan kuliah menjadi menggunakan *online*, pembatasan moda transportasi, pembatasan karyawan masuk dalam suatu perusahaan, pembatasan tamu yang datang saat melakukan acara di gedung atau bahkan dilarang untuk melaksanakan kegiatan yang menyebabkan berkumpulnya banyak orang, dan berbagai macam hal lain terkait pertahanan dan keamanan.

Tidak hanya berdampak pada segi kesehatan, pandemi COVID-19 juga sangat berdampak pada hal lainnya terkhusus terhadap permasalahan sosial dan ekonomi. Salah satu yang terdampak pandemi COVID-19 adalah dalam hal sewa menyewa gedung. Banyak pihak yang membatalkan acaranya dikarenakan pemberlakuan PSBB di berbagai daerah. Hal ini tentunya merugikan bagi pihak yang menyewakan gedung dan juga bagi penyelenggara acara tersebut.

Hotel Burza by Amazing Hotel, Hotel Malioboro Prime, Hotel The 101 Yogyakarta Tugu, dan Gedung Sportorium Universitas

Muhammadiyah Yogyakarta adalah salah satu yang terdampak dan mengalami kerugian akibat pandemi COVID-19. Terkait menangani kendala dengan beberapa hal, Hotel Burza by Amazing Hotel, Hotel Malioboro Prime, Hotel The 101 Yogyakarta Tugu, dan Gedung Sportorium Universitas Muhammadiyah Yogyakarta dapat menyelesaikannya secara cepat, namun ada pula persoalan yang sulit diselesaikan dan menyebabkan ketidaknyamanan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa seperti dimana banyak pihak yang menyewa meminta pengembalian uang muka (*down payment*) sebagai salah satu efek dari PSBB yang melarang untuk adanya orang-orang yang berkumpul dalam satu tempat.

Persoalan yang timbul disini disebabkan karena pandemi COVID-19 yang merupakan suatu kondisi yang disebut dengan *overmatch*. *Overmatch* memiliki arti keadaan memaksa yang terjadi setelah dibuatnya suatu perjanjian dan tidak diduga sebelumnya. Pandemi COVID-19 menjadikan *overmatch* karena telah memenuhi unsur-unsur dari *overmatch* itu sendiri, yaitu halangan yang terjadi bukan kesalahan dari pihak yang membuat perjanjian dan keadaan yang disebabkan bukanlah risiko dari pihak yang membuat perjanjian.

Khusus mengenai persoalan tentang *overmacht* yang disebabkan karena pandemi COVID-19 menyebabkan penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai siapa yang menanggung risiko dan bagaimana upaya penyelesaiannya jika terjadi persoalan *overmacht* yang

disebabkan karena pandemi COVID-19 di Hotel Burza by Amazing Hotel, Hotel Malioboro Prime, Hotel The 101 Yogyakarta Tugu, dan Gedung Sportorium Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, dengan judul **“PENYELESAIAN PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA GEDUNG AKIBAT PANDEMI COVID-19 DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”**.

B. Rumusan Masalah

1. Siapakah pihak yang menanggung risiko dalam hal terjadi pembatalan perjanjian sewa menyewa gedung akibat pandemi COVID-19 di Daerah Istimewa Yogyakarta?
2. Bagaimana cara penyelesaian sengketa pembatalan perjanjian sewa menyewa gedung dan pengembalian uang muka akibat pandemi COVID-19?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Subyektif:
Untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Tujuan Obyektif
 - a. Untuk mengetahui pihak yang menanggung risiko dalam hal terjadi pembatalan perjanjian menyewa gedung akibat pandemi COVID-19 di Daerah Istimewa Yogyakarta.

- b. Untuk mengetahui cara penyelesaian sengketa pembatalan perjanjian sewa menyewa gedung dan pengembalian uang muka akibat pandemi COVID-19 di Daerah Istimewa Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Untuk mengembangkan pengetahuan yang diperoleh selama di bangku perkuliahan dan membandingkan dengan kenyataan yang ada di lapangan.
2. Memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak yang ingin melaksanakan perjanjian sewa menyewa saat pandemi COVID-19.