

**KARAKTERISTIK *FORCE MAJEURE* DALAM SEWA MENYEWA**

**SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



**OLEH :**

**WIWIT RATNA JUWITA**

**NPM : 11300124**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2019**

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Wiwit Ratna Juwita

NPM : 11300124

Alamat : Villa Mutiara Pluit Blok I 4 No 12, RT.003, RW.013, Periuk  
Tangerang

No.Telp (HP): 0817330979

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "**KARAKTERISTIK FORCE MAJEURE DALAM SEWA MENYEWA**" adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan pula tiruan (plagiat) dari hasil karya cipta orang lain.

Apabila ternyata nantinya didalam skripsi tersebut ditemukan adanya unsur palgiarisme maupun auto-plagiarisme, saya siap untuk menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh kebijakan Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etka akademik yang harus dijunjung tinggi dilingkungan Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Surabaya, 9 Agustus 2019



Yang menyatakan,

Wiwit Ratna Juwita

11300124

KARAKTERISTIK *FORCE MAJEURE* DALAM SEWA MENYEWA

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH :

WIWIT RATNA JUWITA

NPM : 11300124

SURABAYA, 9 AGUSTUS 2019

MENGESAHKAN,

DEKAN,

Dr. UMI ENGGARSASI, SH., MHum

PEMBIMBING,

Dr. DWI TATAK SUBAGYO, SH., MHum.

**KARAKTERISTIK *FORCE MAJEURE* DALAM SEWA MENYEWA**

**DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN :**

**OLEH :**

**WIWIT RATNA JUWITA**

**NPM : 11300124**

**Telah Dipertahankan Di Depan Dewan  
Penguji Pada Tanggal, 9 Agustus 2019  
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Persyaratan**

**SUSUNAN DEWAN PENGUJI :**

1. ISETYOWATI ANDAYANI, SH., MH (KETUA)
2. FRIES MELIA SALVIANA, SH., MH (ANGGOTA)
3. Dr. DWI TATAK SUBAGYO, SH., M.Hum (ANGGOTA)

1.   
2.   
3. 

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada ALLAH ‘Azza Wajalla, yang telah melimpahkan Rahmat, taufiq serta hidayahnya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir (Skripsi) ini yang merupakan syarat untuk menyelesaikan program studi ilmu hukum di jenjang strata satu (S1) di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya dengan baik, dan Alhamdulillah tanpa adanya suatu halangan apapun. Selanjutnya tak lupa sang pencerah, sang inspirator Nabiullah Rosulullah Muhammad S.A.W semoga sholawat serta salam tetap tercurahkan kepadanya, “*Allahumma Sholli Ala Muhammad*”.

Penulis mengangkat skripsi ini dengan judul “**KARAKTERISTIK FORCE MAJEURE DALAM SEWA MENYEWA**”. Dengan terselesaikannya penulisan skripsi ini, semoga bermanfaat bagi penulis sendiri, bermanfaat dalam rangka pembangunan hukum nasional, bermanfaat untuk memperkaya referensi di civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya khususnya, dan semoga bermanfaat pula bagi para pembaca pada umumnya.

Pada kesempatan yang Insya Allah penuh Barokah ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang terkait dalam rangka penulisan skripsi ini, sehingga skripsi ini dapat berjalan dengan lancar, antara lain :

1. Prof. H. Sri Harmadji, dr., Sp.THT-KL(K) selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh studi di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

2. Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum., selaku Dekan dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang telah memberikan kesempatan serta ilmunya kepada penulis untuk menempuh studi ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
3. Dr. Dwi Tatak Subagiyo, S.H., MHum., beliau selaku dosen pembimbing dan dosen di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang selama ini telah memberikan ilmu kepada penulis dan tidak bosan-bosannya membimbing serta mengarahkan penulis, sehingga dapat berjalan dan terselesaikannya penulisan skripsi ini dengan baik.
4. Seto Cahyono, S.H., M.Hum., beliau selaku dosen wali dan dosen di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang selama ini telah memberikan ilmu, membimbing, memberi pengarahan, serta memberi support kepada penulis selama ini.
5. Bapak dan Ibu dosen pengajar mata kuliah ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang selama ini telah memberikan pendidikan ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Jajaran staf TU dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang selama ini selalu memberikan pelayanan yang terbaik, ikhlas, sabar, dan penuh dedikasi tinggi di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

7. Kepada kedua orang tua penulis Nanang Junaedi dan Nani Sumarni beserta adik kandung penulis Pipit Afanti Rusida, SH., dan Resti Maria Sari, Sarjana Sastra Inggris yang tak henti – henti memberikan dukungan baik moril dan materiil.
8. Anak-anak tercinta yang selama ini selalu memberikan senyuman manis dikala penulis menemui hambatan.
9. Seluruh keluarga besar, saudara-saudara dirumah, yang selalu memberikan semangat dan jasa-jasanya.
10. Buat teman-teman seperjuangan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu juga untuk semua teman-teman Fakultas Hukum serta keluarga besar di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Akhir kata, semoga Skripsi ini bermanfaat bagi rekan-rekan mahasiswa yang akan meneliti hal yang sama, bermanfaat pula bagi seluruh masyarakat Indonesia.. Sebagai manusia kami menyadari, tetap saja ada yang kurang dalam penyajian Skripsi ini, baik secara substansial, metode penulisan maupun redaksionalnya.

Surabaya, Agustus 2019

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS .....	vi
ABSTRACT .....	vii
ABSTRAK .....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah.....	1
B. Tujuan Penelitian .....	4
C. Manfaat Penelitian .....	4
D. Tinjauan Pustaka .....	5
1. Pengertian Perikatan.....	5
2. Pengertian <i>Force Majeure</i> .....	7
3. Pengertian Sewa Menyewa.....	9
4. Pengertian Wanprestasi.....	10
E. Metode Penelitian.....	12
1. Metode Pendekatan .....	12
2. Bahan Hukum.....	13
3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum .....	14



4. Metode Analisa Bahan Hukum .....	14
F. Pertanggungjawaban Sistematis .....	15
<b>BAB II HAKEKAT <i>FORCE MAJEURE</i> DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN.....</b>	<b>16</b>
A. Bentuk dan substansi perjanjian sewa menyewa .....	16
B. <i>Force Majeure</i> Dalam Sewa Menyewa .....	18
C. <i>Force Majeure</i> sebagai pelindung pihak Wanprestasi .....	22
<b>BAB III PENGATURAN RISIKO AKIBAT <i>FORCE MAJEURE</i> .....</b>	<b>34</b>
A. Pengaturan Risiko Akibat <i>Force Majeure</i> .....	34
B. <i>Force Majeure</i> Dalam Perjanjian Sepihak.....	38
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>39</b>
A. Kesimpulan .....	39
B. Saran .....	41
<b>DAFTAR BACAAN</b>	

## ABSTRAK

Bahwa di dalam perjanjian sewa - menyewa dimasukkan klausula mengenai *Force Majeure* dengan tujuan agar para pihak mengerti pembatasan antara kelalaian yang disebabkan oleh para pihak itu sendiri dan kelalaian yang terjadi karena keadaan yang memaksa. Atas dasar tersebut penelitian hukum ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa hakekat *Force Majeure* dalam perjanjian sewa menyewa dan pengaturan risiko akibat *Force Majeure* dalam perjanjian sewa menyewa.

Penelitian hukum ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif berdasarkan undang-undang dan kepustakaan yang mendukungnya sehingga diperoleh informasi yang mengatur dan menjelaskan karakteristik *Force Majeure* dalam perjanjian sewa - menyewa.dari berbagai aspek dari tinjauan peraturan – peraturan hukum perikatan

Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa sewa menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu. Bahwa *Force majeure* atau yang sering diterjemahkan sebagai “keadaan memaksa” merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur, sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beriktikad buruk. *Force majeure* memiliki 3 kondisi. Pertama karena sebab tidak terduga (Pasal 1244 BW) sehingga yang menyebabkan terjadinya kegagalan dalam melaksanakan kontrak dan bukan termasuk dalam kategori wanprestasi kontrak. Kedua karena keadaan memaksa dimana debitur dianggap dalam keadaan *force majeure* sehingga dia tidak perlu bertanggung jawab atas tidak dilaksanakannya kontrak adalah jika tidak dipenuhinya kontrak tersebut disebabkan oleh keadaan memaksa (Pasal 1245 BW). Ketiga karena masing-masing perbuatan tersebut dilarang yaitu Apabila ternyata perbuatan (prestasi) yang harus dilakukan oleh debitur ternyata dilarang (oleh perundang-undangan yang berlaku), maka kepada debitur tersebut tidak terkena kewajiban membayar ganti rugi (Pasal 1245 BW).

Kesimpulannya bahwa pengaturan *force majeure* dalam hubungan ganti rugi *force majeure* sangat erat hubungannya dengan masalah ganti rugi dari suatu perjanjian sewa-menyewa. *Force majeure* membawa konsekuensi hukum hilangnya atau tertundanya kewajiban-kewajiban untuk melaksanakan prestasi yang terbit dari suatu kontrak dan juga membebaskan para pihak untuk memberikan ganti rugi akibat tidak terlaksananya kontrak yang bersangkutan. *Force majeure* dalam kontrak sewa-menyewa terdapat dalam Pasal 1553 BW. Selengkapnya berbunyi: “ jika selama waktu sewa, barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tidak disengaja, maka kontrak sewa-menyewa tersebut gugur demi hukum ”

Kata kunci: Force major, perjanjian, sewa-menyewa

## **ABSTRACT**

*Whereas in the lease agreement a clause concerning Force Majeure is included with the aim that the parties understand the limitations between the negligence caused by the parties themselves and the negligence that occurs due to forced conditions. Based on that, this legal research aims to find out and analyze the nature of Force Majeure in the lease agreement and risk management due to Force Majeure in the lease agreement.*

*This legal research uses a normative juridical approach method based on the law and literature that supports it so that information is obtained that regulates and explains the characteristics of Force Majeure in the lease agreement. From various aspects of the review of the binding legal regulations*

*The results of this study explain that a lease is an agreement, with which one party binds itself to provide enjoyment of an item to another party for a certain period of time, with payment of a price agreed by the latter party. Whereas Force majeure or often translated as "force situation" is a condition where a debtor is prevented from carrying out his achievements because an unexpected condition or event at the time of the contract is made, the condition or event cannot be accounted to the debtor, while the debtor is not in a state bad intention. Force majeure has 3 conditions. First, because of unexpected reasons (Article 1244 BW), which causes failure in carrying out the contract and is not included in the category of contract defaults. Second, because of a forced situation in which the debtor is considered to be in a force majeure state so that he does not need to be responsible for not carrying out the contract, if the contract is not fulfilled due to a forced condition (Article 1245 BW). Third, because each of these acts is prohibited, if it turns out that the act (achievement) that must be carried out by the debtor is apparently prohibited (by the applicable legislation), then the debtor is not subject to the obligation to pay compensation (Article 1245 BW).*

*The conclusion is that the arrangement of force majeure in a force majeure compensation relationship is closely related to the problem of compensation from a lease agreement. Force majeure carries legal consequences for the loss or postponement of obligations to carry out the performance issued from a contract and also frees the parties to provide compensation due to non-performance of the relevant contract. Force majeure in the lease contract is contained in Article 1553 BW. The full reads: "if during the rental period, the item rented is completely destroyed because of an unintentional event, then the lease contract will be void by law"*

*Keywords: Force major, agreement, lease*