

SOLUSI TERHADAP PERMASALAHAN PELAKSANAAN PERJANJIAN TERKAIT COVID19 YANG DIPENGARUHI UNSUR HUMANIORA

Budi Salim ¹⁾

¹⁾ Jurusan Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Trisakti
Corresponding Author: budisalimsh@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak Covid di berbagai aspek kehidupan manusia dengan mengambil studi kasus terhadap perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan menerima pembayaran oleh pihak lainnya. Pemerintah Indonesia melalui Keppres No, 12 Tahun 2020 menetapkan Wabah Virus Covid19 sebagai bencana nasional non alam. Dampak Covid19 terhadap penurunan ekonomi masyarakat yang selanjutnya bisa berakibat manusia tidak dapat memenuhi prestasi dalam pelaksanaan perjanjian/isi perjanjian. Tulisan ini mengkaji apa yang dimaksud dengan force majeure terhadap perjanjian sewa menyewa dan memberikan kebijakan kepada penyewa dengan cara bernegosiasi. Pada saat ini negosiasi tentu sangat diperlukan, memberikan kebijakan tertentu kepada penyewa salah satunya dengan cara memberikan diskon sewa atau kebijakan keringanan dengan bagi hasil antara penyewa dan pemilik.

Kata Kunci: *Pandemi COVID-19, Solusi Humaniora COVID19, Force Majeur Perjanjian*

I PENDAHULUAN

COVID-19 adalah penyakit menular yang disebabkan oleh jenis coronavirus yang baru ditemukan. Penyebaran virus corona ini sangat cepat bahkan sampai lintas negara, sampai saat ini terdapat 215 negara yang mengkonfirmasi terkena virus corona. Penyebaran virus Corona yang telah meluas ke berbagai belahan dunia, membawa dampak besar pada kemanusiaan, baik dari sisi budaya, sosial, perdagangan dan pariwisata. Menurut data yang dirilis Gugus Tugas Percepatan Penanganan COVID-19 Republik Indonesia, jumlah kasus terkonfirmasi positif hingga 18 Agustus 2020 adalah 143.043 orang dengan jumlah kematian 6.277 orang.

Dampak COVID-19 terhadap perekonomian masyarakat Indonesia yaitu membuat konsumsi rumah tangga atau daya beli yang merupakan penopang 60% terhadap ekonomi sangat menurun dan menimbulkan adanya ketidakpastian yang berkepanjangan, sehingga berimplikasi terjadinya PHK pada para pekerja, kementerian keuangan mencatat lebih dari 1,5 juta jiwa pekerja telah dirumahkan 90% dirumahkan dan 10% terkena PHK.

Himpunan Penyewa Pusat Perbelanjaan (HIPPINDO) mengakui bahwa meluasnya wabah virus corona membuat pusat perbelanjaan dan mal di Jakarta

dan sekitarnya sepi pengunjung¹. Hal ini seiring dengan kekhawatiran masyarakat untuk menghindari keramaian untuk mencegah penularan virus corona. Sektor ritel menjadi salah satu yang paling terpuak oleh pandemi Covid19, dengan penurunan mencapai 90%. bahkan saat fase kenormalan baru dimulai, penjualan ritel pun tak kunjung pulih. Pandemi Covid19 menjadi bencana bagi manusia Ketika berpengaruh pada perubahan budaya, seperti mencium tangan orang tua sebagai tanda hormat dan perubahan cara beribadah, sampai harus beribadah di rumah masing-masing. Bidang humaniora harus memicu aksi perubahan mendasar dalam kehidupan masyarakat

1.1 Latar Belakang

Manusia diciptakan oleh Tuhan sebagai makhluk sosial, sehingga saling melengkapi satu dengan yang lainnya. Dari adanya hubungan tersebut masing-masing dari individu tersebut mempunyai kewajiban dan haknya dalam bermasyarakat. Dari hubungan sosial itu juga dapat menimbulkan hubungan hukum, dimana aturan-aturan hukum tersebut harus dipatuhi dan dilaksanakan. Salah satu hubungan hukum contohnya adalah Perjanjian atau kontrak

Hubungan hukum yaitu perjanjian, diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, dilihat dari bentuknya perjanjian itu dapat berupa salah satu perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.² Dalam Perjanjian timbulnya hak dan kewajiban para pihak, dimana hak dan kewajiban yang timbul terhadap perjanjian harus dilaksanakan dan harus dipatuhi, karena perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam perjanjian, dikenal asas beritikad baik, sebagaimana menurut filsuf Jean-Jacques Rousseau melihat sifat manusia pada dasarnya baik. Perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, kedua belah pihak harus melaksanakan atau mentaatinya. Tetapi ada perjanjian, yang tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya karena adanya berbagai hal yang mempengaruhinya, sebagai salah satu contohnya saat ini adalah pengaruh pandemic COVID19. Sebagai salah satu contoh kasus yang saya temukan, mengenai perjanjian sewa menyewa di mall. Pihak penyewa tidak dapat menjalankan perjanjian, karena Pihak Pemilik harus melakukan penutupan akibat mengikuti aturan pemerintah untuk memutus penularan covid yang yang cepat. Akan tetapi dalam kasus ini, Penulis menemukan banyak pihak pemilik gedung yang memaksakan penyewa untuk melakukan pembayaran sewa, padahal toko yang disewanya tidak bisa dibuka karena dilarang pemerintah. Penyewa telah mengirimkan surat dengan beritikad baik, akan tetapi pihak pemilik tidak mengindahkan surat tersebut atau tidak memaanusiakan penyewa. Para humanis kerap dikritik karena gagal menerapkan keahlian mereka untuk masalah diluar kalangan akademis. Sudah waktunya bagi para pebisnis, baik yang teknis maupun humanis, untuk mendobrak hambatan dan menghargai elemen manusia dalam hal yang menghambat dilaksanakannya perjanjian

¹ <https://money.kompas.com/read/2020/03/14/174917726/gara-gara-corona-mal-di-jakarta-sepi-pengunjung?page=all>

² Hasanudin Rahman, Legal Drafting, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), Hal 4.

1.2 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk deskripsi atau menggambarkan pengaturan tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, untuk mengetahui apa itu force majeure dan memberikan masukan kepada pemilik untuk mencari solusi dalam kesulitan penyewa melakukan kewajibannya karena pandemi COVID19.

II STUDI PUSTAKA

Dalam penelitian dibutuhkan sebuah dukungan-dukungan dari hasil-hasil penelitian yang sudah ada dan berhubungan dalam penelitian yang dilakukan saat ini. Humaniora atau ilmu budaya adalah ilmu yang mempelajari tentang cara membuat manusia menjadi lebih manusiawi berbudi. Tingkah laku manusia, organisasi manusia dan hubungan antar manusia dan antar masyarakat seringkali ditunjuk sebagai pokok persoalan dalam bidang-bidang humaniora. Humaniora mempelajari hukum, hukum mengatur tingkah laku atau tindakan manusia dalam masyarakat. Peraturan berisikan perintah untuk melakukan sesuatu atau larangan tidak melakukan sesuatu.

Salah satu hubungan hukum adalah perjanjian. Perjanjian merupakan suatu perbuatan yang berkaitan dengan hukum. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Perjanjian kerjasama dapat kita lihat yaitu suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 KUH Perdata)

Risiko dalam perjanjian, dalam teori hukum dikenal suatu ajaran yang disebut *resicoleer* yaitu seseorang berkewajiban untuk memikul kerugian jika ada sesuatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian, ini juga diutarakan oleh R Subekti³. Sedangkan menurut Sri Redjeki Hartono "Risiko juga merupakan suatu ketidakpastian di masa yang akan datang tentang kerugian". Studi kasus pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dalam COVID19.

Sewa Menyewa adalah 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 suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir disanggupi pembayarannya berdasarkan Pasal 1548 KUH Perdata mengenai perjanjian sewa menyewa. Menurut pendapat Wiryo Projo Dikoro, sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁴ Unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian yaitu adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, adanya objek sewa menyewa, adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda, adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.

³ R. Subekti, Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1998), Hal 59.

⁴ Wiryo Projo Dikoro, Hukum Perdata tentang persetujuan Tertentu, Alumni , Bandung, 1981. hlm 190.

Perjanjian harus dilaksanakan, tetapi ada saatnya tidak dapat dilaksanakan, contoh pada saat pandemi COVID19. Keppres 12 Tahun 2020 menetapkan Covid19 sebagai bencana non alam nasional. Walaupun tidak ada yang menetapkan virus Covid19 sebagai force majeure, namun bencana Covid19 pada umumnya masuk dalam unsur force majeure, seperti kejadiannya diluar dugaan semua orang, tidak ada yang tahu wabah ini akan terjadi, tidak ada yang dapat bertanggung jawab. Kondisi perjanjian sebelum dan sesudah covid sangat berbeda, sebelum Covid, kepentingan para pihak terakomodasi, terjadi keseimbangan, hak dan kewajiban para pihak terpenuhi. Akan tetapi setelah wabah Covid19, banyak sekali hal yang terganggu, termasuk pemenuhan kewajiban yang tidak dapat dilaksanakan, sehingga di perlukan negosiasi ulang supaya tidak terjadi efek domino yang lebih buruk

III METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian hukum ini menggunakan metode deskriptif analitis yaitu penelitian yang sifat dan tujuannya memberikan deskripsi atau menggambarkan pengaturan perjanjian dan pengaruh tentang pelaksanaan perjanjian dalam keadaan COVID19 dan menjelaskan Force Majeur. Penelitian juga menggunakan metode survey dimana penelitian melakukan observasi dan wawancara terhadap pelaku pelaksanaan perjanjian yang tidak diberikan keringanan. Teknik pengumpulan data juga dengan menyimak dan mencatat informasi terkait dengan COVID19.

IV HASIL & PEMBAHASAN

4.1 Pembahasan

Corona Virus adalah kumpulan virus yang bisa menginfeksi sistem pernapasan. Pada banyak kasus, virus ini hanya menyebabkan infeksi pernapasan ringan, seperti flu. Namun virus ini juga bisa menyebabkan infeksi pernapasan berat seperti paru-paru (*pneumonia*). Per 16 Agustus 2020, data kasus Covid seluruh dunia Positif 21.535.077, bertambah 29.463; sembuh 14.345.821 ; Meninggal 769.410 bertambah 1.184 dan data untuk Indonesia, jumlah Positif Covid-19 adalah 139.549, bertambah 2.081 ; sembuh 93.103 dan Meninggal 6.150, bertambah 79.⁵

Akibat pandemi dan pembatasan sosial berskala besar, pendapatan menurun drastis namun kewajiban pembayaran dalam transaksi tidak bisa dihapus, termasuk hutang piutang, sewa menyewa dan pembayaran lainnya. Tentu hal ini dapat memperburuk keadaan bagi perekonomian secara umum dan setiap manusia yang mempunyai kewajiban secara khusus. Terdapat pendapat bahwa keadaan demikian merupakan keadaan memaksa atau force majeure berdasarkan pasal 1244 KUHPerdata. Namun ada juga opini yang menyatakan bahwa force majeure atau tidak, bergantung kepada isi klausula perjanjian atau isi dari peraturan atau kebijakan Pemerintah terkait covid19. Secara sosiologi, Pandemi Covid19 telah menyebabkan perubahan sosial yang tidak direncanakan.

⁵ <https://www.worldometers.info/coronavirus/>

Artinya perubahan sosial yang terjadi secara sporadis karena tidak diketahui kehadiran virusnya oleh masyarakat. Akibatnya, ketidaksiapan masyarakat dalam menghadapi pandemi ini pada gilirannya telah menyebabkan disorganisasi sosial di segala aspek kehidupan masyarakat. Kondisi masyarakat yang belum siap menerima perubahan akibat Pandemi Covid19 tentu dapat menggoyahkan kondisi sosial setempat.

Harus diakui bahwa dampak pandemi Covid19 telah memaksa komunitas masyarakat harus adaptif terhadap berbagai bentuk perubahan sosial yang diakibatkannya. Ragam persoalan telah menghadirkan desakan transformasi sosial di masyarakat. Bahkan, bukan tidak mungkin peradaban dan tatanan kemanusiaan akan mengalami pergeseran ke arah dan bentuk lain yang jauh berbeda dari kondisi sebelumnya. Ada pergeseran nilai dan norma sosial yang telah berkembang dan dianut oleh masyarakat selama ini. Pesatnya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi ditengah merebaknya pandemi covid19 juga telah mempengaruhi kebijakan-kebijakan negara dalam mengatur perilaku dan kebiasaan masyarakat, kebijakan *social distancing* telah mengubah ragam bentuk perilaku masyarakat yang mengharuskan adanya jarak fisik.

Khusus di Jakarta, Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah menetapkan Pergub 33 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam rangka Penanganan Corona Virus *Disease* (COVID19). Salah satu bentuk pembatasan yang di berlakukan Pemprov DKI berupa penghentian sementara aktivitas di tempat kerja/kantor dengan pengecualian bagi pelaku usaha yang bergerak pada sektor kesehatan, bahan pangan, energi, komunikasi dan teknologi Informasi (TI), keuangan, logistik perhotelan, konstruksi, industri strategi, pelayanan dasar, utilitas publik dan industri yang ditetapkan sebagai objek vital nasional dan objek tertentu, dan atau kebutuhan sehari.

Aktivitas korporasi baik nasional maupun global ikut menerima dampak yang sangat besar akibat merebaknya COVID19. Tingkat penularan sangat sangat cepat, resiko kematian bagi setiap orang tanpa pandang bulu, ditambah lagi kenyataan bahwa vaksin belum tersedia, membuat sejumlah negara dan Pemerintah mengambil kebijakan secara hukum. Kebijakan *lockdown* atau *social distancing* membuat entitas bisnis dan hubungan langsung antar manusia terganggu. Dalam lingkungan bisnis, kegagalan memenuhi perjanjian alias wanprestasi acapkali dapat dibenarkan oleh hukum, jika orang yang tak memenuhi prestasi dapat membuktikan ada halangan yang tak dapat di hindari misalnya terjadi kejadian tak terduga yang luar biasa. Terkait dengan wabah Covid19, apakah secara hukum pandemik global ini dapat di jadikan alasan sebagai *force majeure* ? Apakah harus ada penetapan dari pemerintah perihal kejadian Covid19 dapat di sebut *force majeure* atau kahar?

4.2 Hasil

Dampak Pandemi COVID19 ini menimbulkan dampak yang sangat luas, dalam karya ilmiah ini, penulis meneliti perjanjian sewa menyewa, khususnya yang berada di dalam mall. Pemerintah Indonesia melalui Keppres No. 12 Tahun 2020 menetapkan Virus Corona sebagai bencana nasional non alam, yang telah berdampak pada segala aspek kehidupan masyarakat (dunia usaha/perorangan)

Salah satunya berdampak terhadap penurunan kemampuan ekonomi masyarakat, yang selanjutnya bisa berakibat ada pihak tidak mampu melakukan perjanjian.

Force majeure atau keadaan memaksa (*overmacht*) adalah keadaan dimana debitur gagal menjalankan kewajibannya pada pihak kreditur dikarenakan kejadian yang berada di luar pihak yang bersangkutan misalnya karena gempa bumi, tanah longsor, epidemik, kerusakan, perang dan sebagainya. Dalam KUHPerdara dijelaskan unsur force majeure yaitu terjadi suatu peristiwa yang tidak terduga, peristiwa yang terjadi tidak dapat dipertanggungjawabkan debitur, peristiwa yang terjadi diluar kesalahan pihak debitur, peristiwa yang terjadi diluar kesalahan pihak debitur, peristiwa yang terjadi diluar kesalahan para pihak, tidak ada itikad yang buruk dari pihak debitur. Keseluruhan unsur tersebut terpenuhi dalam kasus covid19 dengan alasannya orang tidak pernah tahu kapan ini akan terjadi (tidak terprediksi), manusia tidak memiliki *contributory effect* atas penyebaran wabah ini, wabah corona memang suatu halangan dimana orang tidak bisa mengesampingkannya.

Force majeure absolut adalah kejadian yang secara mutlak meniadakan kemampuan pihak untuk memenuhi prestasinya seperti musnahnya bangunan yang dijadikan jaminan kontral karena bencana alam dan force majeure relatif adalah perubahan keadaan memaksa yang bersifat sementara, contohnya wabah covid19 ini mengakibatkan banyak toko didalam mall tidak bisa beroperasi sementara sehingga karyawan pun banyak yang tidak bisa bekerja. Force majeure yang bersifat umum berkaitan dengan *act of god*, sementara force majeure yang bersifat khusus berhubungan dengan *act of human*. Berhubungan dalam kasus pandemik corona ini bukan buatan manusia tetapi pemerintah Indonesia mengeluarkan aturan PSBB, maka unsur force majeure untuk penyewa masuk dalam kombinasi kategori *act of God dan act of human*, sesuai dengan penelitian ilmiah humaniora.

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 diatur dalam pasal 1548 KUHPerdara. Penulis menemukan ada penyewa yang diharuskan untuk memenuhi kewajibannya untuk membayar sewa sesuai dengan kewajiban yang tertuang dalam perjanjian. Kondisi dunia pada perjanjian yang ditandatangani sebelum COVID19 sangat berbeda dengan kondisi dunia sekarang, sesudah COVID19. Kondisi perjanjian yang ditandatangani sebelum COVID19 didasarkan pada keyakinan bahwa kepentingan kedua belah pihak akan terakomodasi dengan seimbang dan pihak yang menyewa sudah menilai pendapatan yang akan diperoleh berdasarkan data pengunjung mall. Tetapi sesudah COVID19 terjadi penutupan sementara akibat COVID19 melalui kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB). Penyewa juga sudah beritikad baik dengan cara mengirimkan surat untuk dapat tetap bertahan dan menjelaskan bahwa penyewa terkena dampak dari COVID19, namun surat tersebut tidak diindahkan oleh pemilik gedung dalam arti oleh penyewa tidak di manusiakan oleh pemilik gedung. Hal ini dapat berakibat yang kurang baik juga terhadap karyawan penyewa karena ketidakmampuan penyewa semakin bertambah jika tidak ada pengertian dari pihak pemilik

Pemerintah Indonesia telah menetapkan bahwa COVID19 telah ditetapkan sebagai bencana non alam, artinya sama sekali tidak dimaksudkan dan memang tidak bisa dijadikan COVID19 untuk dijadikan alasan langsung membatalkan perjanjian. Namun, negosiasi dengan alasan *force majeure* tentu bisa dengan berpatokan pada Pasal 1244 KUHPerdara, 1245 KUHPerdara, terutama Pasal 1338 KUHPerdara. Negosiasi adalah itikad baik, dimana penyewa dapat menjelaskan, bahwa menyewa terkena dampak COVID19, menjelaskan kejadian ini terjadi diluar dugaan, semua terdampak secara global, tidak ada unsur kesengajaan atau kelalaian (*wanprestasi*), dan memberikan data misalnya dengan menunjukkan track record pembayaran yang lancar.

Pembuktian negosiasi yang telah di jelaskan diatas, seharusnya dapat menjadi bahan pertimbangan pihak pemilik gedung, untuk dapat memahami dan menerima keadaan penyewa karena covid19 merupakan bencana yang tidak terduga dan bukan kesalahan pihak penyewa. Walaupun PSBB penuh sudah tidak diberlakukan atau saat PSBB transisi, tetap saja ada protokol kesehatan yang harus ditaati, contohnya jumlah pengunjung yang masuk mall dibatasi, adanya jarak, pengecekan suhu, pengunjung masuk wajib memakai masker, penyediaan *handsanitizer*, hal juga membuat kurangnya penghasilan penyewa karena aturan yang wajib di taati pengunjung dan banyaknya orang yang masih takut untuk pergi ke mall karena takut terkena virus COVID19. Maka dilihat dari sisi kemanusiaan / *humaniora*, seharusnya Pemilik gedung memahami keadaan yang terjadi saat ini, karena penyewa sangat merugi. Dari sisi penyewa, juga harus mengutamakan kesejahteraan karyawan, menghindari terjadinya PHK. Karena karyawan merupakan lapisan terbawah yang merupakan bagian dari usaha penyewa yang harus dilindungi.

Memahami keadaan penyewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, seharusnya manajemen Mall dapat memahami kondisi penyewa yang tidak mampu melakukan kewajiban membayar sewa dan service charge selama masa PSBB. Dampak covid sangat membawa pengaruh besar terhadap perekonomian dan pendapatan penyewa. Tetapi juga harus dipahami bahwa Mall pun membutuhkan biaya untuk operasionalnya seperti pembayaran gaji keamanan, pembersihan gedung, pembayaran listrik untuk menyalakan AC dan escalator serta lift. Harus ada jalan tengah yang harus mengedepankan keputusan yang terbaik. Adalah keputusan yang tepat jika Manajemen Mall memberikan kebijakan bagi hasil berdasarkan omzet yang diperoleh penyewa, sebagai pengganti dari pembayaran uang sewa dan pelayanan.

V KESIMPULAN

Humaniora adalah ilmu yang mempelajari kemanusiaan, salah satu bidangnya adalah hukum, yang mana bertujuan untuk mengatur tingkah laku atau tindakan manusia dalam masyarakat sehingga bisa tercipta lingkungan manusia yang tidak saling merugikan, bahkan saling menguntungkan.

Perjanjian adalah kesepakatan yang kedua belah pihak, dimana isi perjanjian harus mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang

lainnya, kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayaran. Tetapi saat ini, banyak perjanjian tidak dapat dilakukan karena adanya faktor eksternal yang tidak diduga sama sekali, seperti wabah COVID19 saat ini. Yang terjadi saat ini adalah penyewa tidak mendapat kenikmatan sama sekali dari barang yang disewa karena nyaris tidak ada pembeli yang berkunjung.

Pandemic COVID19 merupakan wabah penyakit yang terjadi di dunia termasuk di Indonesia. Pemerintah Indonesia melalui Keppres No. 12 Tahun 2020 menetapkan COVID19 sebagai bencana Nasional non alam. COVID19 sebagai bencana nasional membuat berdampak pada segala aspek kehidupan masyarakat, yang membuat banyak manusia panik luar biasa. Force majeure adalah keadaan yang terjadi diluar dugaan manusia sehingga kerugian tidak dapat dihindari, meskipun Covid19 tidak dapat dikatakan sebagai force majeure tetapi unsur-unsurnya termasuk kedalam kasus COVID19. COVID19 sangat mempengaruhi penyewa untuk melaksanakan isi perjanjian, khususnya melaksanakan kewajiban terhadap pembayaran sewa.

Dengan timbulnya ketidakmampuan penyewa dalam membayar sewa kepada pemilik, maka sangatlah dianjurkan kepada penyewa agar tetap beritikad baik untuk membayar dan pemilik juga memiliki itikad baik untuk bisa mengerti kondisi penyewa. Dalam hal ini, dinilai kesepakatan pembayaran sewa dan pelayanan dengan metode bagi hasil dari omzet yang diperoleh penyewa di lokasi yang disewanya, untuk menggantikan uang sewa dan pelayanan adalah solusi yang terbaik untuk semua manusia yang terlibat didalam kesepakatan sebelumnya, sampai saat situasi kembali normal dan vaksin covid19 tersedia secara luas.

DAFTAR PUSTAKA

- Keppres No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Virus Corona (COVID19) sebagai Bencana Nasional.
- Peraturan Gubernur DKI Jakarta no 33 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam rangka Penanganan Corona Virus Disease (COVID19)
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Rahman. 2000. *Legal Drafting*. Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Panggabean. 2019. *Penerapan Etika Hukum dalam Sistem Peradilan Indonesia*. Jakarta, Jala Permata Aksara.
- Subekti. 1998. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung, PT. Citra Aditya.
- Projodikoro. 1981. *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*. Bandung, Alumni.

- Norman, 2020, *Masalah Hukum Penundaan Kontrak Akibat Penyebaran Covid-19*, HukumOnline, dilihat 10 Agustus 2020, <<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5e70df2e855cf/masalah-hukum-penundaan-kontrak-akibat-penyebaran-covid-19?page=2>>
- Idris, 2020, *Gara-gara Corona Mal di Jakarta Sepi Pengunjung*, Kompas, dilihat pada 11 Agustus 2020, <<https://money.kompas.com/read/2020/03/14/174917726/gara-gara-corona-mal-di-jakarta-sepi-pengunjung?page=all>>
- Tim banyak negara, 2020, *Worldometer Coronavirus*, dilihat pada 16 Agustus 2020, <<https://www.worldometers.info/coronavirus/>>