

Terhambatnya Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Perkantoran di Masa Pandemi Covid - 19 Ditinjau dari Penerapan Asas Force Majeure (Analisis Perjanjian Sewa Menyewa PT X) = Delayed Implementation of Office Building Lease Agreement in the Pandemic Time of Covid-19 in Review Based on Implementation of Force Majeure Principles (Analysis of Lease Agreement PT X)

Hasna Kharimah Septiana, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920556497&lokasi=lokal>

Abstrak

Tesis ini membahas mengenai terhambatnya pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Perkantoran di masa Pandemi Covid - 19 ditinjau dari penerapan Asas Force Majeure dan analisis Perjanjian Sewa Menyewa PT X. PT X adalah sebuah perseroan terbatas terbuka dibidang properti kepemilikan gedung perkantoran. Pemberlakuan Peraturan Pemerintah tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam Rangka Percepatan Penanganan Covid-19 telah berimbas pada kegiatan ekonomi serta kerugian bagi pelaku usaha, salah satu dampaknya adalah terhambatnya pelaksanaan prestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa PT X, banyaknya Penyewa PT X memberikan legitimasi agar dapat dibebaskan dari segala tuntutan dan kewajiban ganti rugi karena tidak terpenuhinya prestasi dengan berdalih menggunakan Asas Force Majeure. Penelitian ini berusaha memaparkan pengaruh masa Pandemi Covid-19 pada Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Perkantoran dan apakah Pandemi Covid-19 dapat digolongkan sebagai Force Majeure sebagai alasan terhambatnya prestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Perkantoran, merujuk pada KUHPdata dan Keputusan Presiden No. 12 tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Covid-19 sebagai bencana Nasional. Penulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatis dengan cara meneliti data sekunder atau dengan metode studi kepustakaan terhadap bahan-bahan hukum yang menjadi acuan penelitian, yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum dengan di dukung oleh wawancara dengan pihak terkait yang berhubungan dengan pengurusan sewa menyewa gedung perkantoran. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa dalam praktik, Para pihak dalam perjanjian memaknai Asas Force Majeure dalam arti luas yakni termasuk suatu peristiwa perubahan keadaan yang membuka kesempatan Para Pihak untuk bernegosiasi ulang. Walaupun Asas Rebus Sic Stantibus tidak diatur dalam Hukum Perdata Indonesia, akan tetapi penerapan asas tersebut dikenal dalam praktik dimana Para Pihak sepakat untuk melakukan renegotiasi perjanjian. Pandemi Covid-19 tidak dapat dijadikan dasar untuk pemutusan suatu perjanjian, melainkan dikategorikan sebagai keadaan Force Majeure yang bersifat sementara atau relatif.

.....This Thesis concerns delayed implementation of Office Building Lease Agreements in the pandemic time of Covid-19 in review based on Implementation of Force Majeure Principles and analysis of Lease Agreement PT X. PT X is a public limited liability company in the field of property ownership of buildings. The enactment of Government Regulations concerning Large-Scale Social Restrictions in the Context of Accelerated Handling of Covid-19 has had an impact on economic activity as well as losses for business actors, one of the impacts is obstruction or fulfillment of achievements in Office Lease Agreement, many Lessee provide legitimacy so that they can be released from all claims and obligations for compensation due to non-fulfillment of achievements on the pretext of using the Force Majeure Principle. This study seeks to

explain the influence of the Covid-19 Pandemic period on Office Building Lease Agreement and whether the Covid-19 Pandemic can be classified as Force Majeure as the reason for delays in achievement in Office Building Lease Agreements, referring to the Civil Code and Presidential Decree No. 12 of 2020 concerning the Determination of Non-Natural Disasters for the Spread of Covid-19 as a National Disaster. This Thesis uses a normative juridical research method by examining secondary data or by using a literature study method on legal materials that are the research reference, which is focused on examining the application of the rules or norms in law supported by interviews with related parties who related to the management of the lease of the Office Building. The results of this Thesis explain that in practice, the parties of the agreement interpret the Force Majeure Principle in a broad sense, which includes an event of a change in circumstances that opens the opportunity for the Parties to renegotiate. Although the Rebus Sic Stantibus Principle is not regulated in Indonesian Civil Law, the application of this principle is known in practice where the Parties agree to renegotiate the agreement. The Covid-19 Pandemic cannot be used as a basis for terminating an agreement but is categorized as a temporary or relative Force Majeure situation.