

**ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN KARENA
TERJADINYA WANPRESTASI
(Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa No 035/CRI-
Legal/IV/2017)**

SKRIPSI

Diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum



Disusun Oleh:

Martin Suryatama Mulia

16.C1.0002

**FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN

ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN KARENA TERJADINYA
WANPRESTASI
(STUDI KASUS PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NO 035/CRI-
Legal/IV/2017)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan
Program Sarjana (S1) Pada Fakultas Hukum dan Komunikasi
Jurusan Ilmu Hukum
Universitas Katolik Soegijapranata
Semarang

Disusun Oleh :

Martin Suryatama Mulia

16.C1.0002

Semarang, Februari 2020

Disetujui oleh

Dosen Pembimbing Skripsi



(Emanuel Boputra, SH., MH)

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG

2020

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : Martin Suryatama Mulia

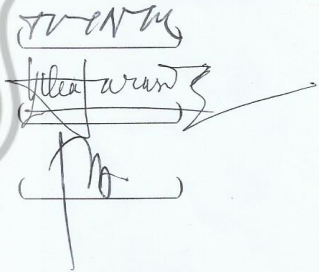
NIM : 16.C1.0002

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 30 Maret 2020

Dosen Penguji :

1. Emanuel Boputra, S.H., M.H
2. Rika Saraswati, S.H., C.N., M.Hum., Ph.D
3. Dr. B. Resti Nurhayati, S.H., M.Hum



Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum

Pada tanggal : 20 APR 2020



Dr. Marcella E. Simandjuntak, S.H., C.N., M.Hum.
Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi
Universitas Katolik Soegijapranata

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

**ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN KARENA TERJADINYA
WANPRESTASI (Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa No 035/CRI-
Legal/IV/2017)**

Ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diatur dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata terbukti bahwa skripsi ini sebagian atau seluruhnya merupakan hasil plagiasi, maka saya rela untuk dibatalkan, dan segala akibat hukumnya sesuai peraturan yang berlaku pada Universitas Katolik Soegijapranata dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 20 April 2020

METERAI
TEMPEL
TGL.
0822CBAHF35(5) 2020
6000
ENAM RIBURUPIAH

Martin Suryatama Mulia

ABSTRAK

Penelitian dengan judul “Aspek Hukum Pembatalan Perjanjian Karena Terjadinya Wanprestasi (Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017)” ini bertujuan untuk mengetahui pembatalan perjanjian yang dilakukan PT *Courts Retail* Indonesia sebagai pihak yang menyewakan terhadap Bapak Tjandra sebagai Penyewa dengan obyek Gedung *Courts Megastore* BSD, Tangerang Selatan, Banten.

Perumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Faktor-faktor apa saja yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian tersebut? (2) Bagaimana mekanisme pembatalan perjanjian disebabkan oleh wanprestasi? (3) Apakah akibat hukum pembatalan perjanjian?

Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif. Spesifikasi penelitian yang digunakan yaitu deskriptif analitis dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum sekunder dengan data primer yang diperoleh dilapangan melalui wawancara.

Hasil penelitian menunjukkan PT *Courts Retail* Indonesia mengalami kesulitan keuangan dalam mengelola bisnis Gedung *Courts Megastore* BSD, sehingga menimbulkan kerugian yang tidak dapat dihindarkan terhadap Sinarmas perihal *Built-to-Suit*. Dari pada kerugian bertambah besar maka PT *Courts Retail* Indonesia menutup Gedung *Courts Megastore* BSD, sehingga otomatis memutus perjanjiannya dengan Penyewa. PT *Courts Retail* Indonesia mengeluarkan surat no 004/CRI-CEO/I/2019 sebagai pengakhiran perjanjiannya secara sepihak, yang pada gilirannya menimbulkan kerugian terhadap Penyewa. Apabila dilihat dari aspek hukum melanggar pada asas *pacta sunt servanda* sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum. Kerugian yang nyata-nyata diderita oleh Penyewa yaitu tidak diganti rugi oleh PT *Courts Retail* Indonesia, karena perjanjian tersebut telah melepas ketentuan Pasal yang berada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Pasal 1266 dan Pasal 1267.

Kesimpulan dari penulis yaitu perngakhiran perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak harus tetap tunduk dan terikat pada perjanjian dan undang-undang yang berlaku agar tercipta keadilan. Adapun saran dari penulis yaitu perjanjian yang telah mengikat para pihak tidak diperbolehkan membatalkan perjanjian secara semena mena, karena sebenarnya salah satu pihak dalam perjanjian tidak boleh dirugikan.

Kata kunci : Aspek Hukum Pembatalan Perjanjian, Wanprestasi, Perjanjian Sewa Menyewa

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

IN GOD WE TRUST

Yesterday is history, tomorrow is mystery and today is gift of God, which is why we call it the present.



Persembahan :

Kupersembahkan skripsi ini untuk:

Tuhan Yesus Kristus, Papi, Mami seluruh Keluarga Besar, Almamater tercinta

Serta seluruh pihak yang membantu, memberikan semangat dan doa dalam

pembuatan skripsi ini

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan berkat, penyertaan, damai sejahtera dan kasih karunia sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN KARENA TERJADINYA WANPRESTASI (Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017)** ini dengan lancar.

Tujuan penelitian ini adalah sebagai salah satu persyaratan dalam meraih gelar Sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum di Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

Pada kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu Penulis baik secara moril maupun materiil. Berkenaan dengan maksud di atas, Penulis ucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus yang selalu memberkati dan menyertai dalam proses penyelesaian skripsi ini hingga selesai.
2. Prof. Dr. Ridwan Sanjaya, SE, S.Kom, MS.IEC sebagai Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
3. Dr. Marcella E S, SH., CN., M.Hum sebagai Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi Unika Soegijapranata Semarang.
4. Emanuel Boputra, SH. MH. selaku Dosen Pembimbing yang telah dengan sabar yang mendampingi, memberi saran, memberi masukan dan perhatiannya pada Penulis selama proses bimbingan skripsi dari awal hingga skripsi ini selesai.

5. Rika Saraswati, SH., CN, M.Hum, PhD sebagai dosen yang telah memberikan bimbingan, semangat dan saran untuk mengerjakan Metode Penulisan Karya Hukum kepada Penulis untuk melangkah ke jenjang penulisan hukum/skripsi ini.
6. Donny Danardono, SH., Mag.Hum. selaku dosen wali yang telah membimbing Penulis sebelum pengisian KRS Online.
7. Seluruh dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmunya kepada Penulis selama duduk di bangku perkuliahan.
8. Staff Pengajaran Fakultas Hukum, Pak Bowo, Mbak Mega, Mbak Indra, Pak Yatiman yang sudah membantu Penulis dalam mempermudah absen, membuat surat dan segala administrasi.
9. *General Affair Manajer PT Courts Retail* Indonesia Ibu Eva Ryana, SE.,MM yang mau meluangkan waktu dan kesediaannya untuk diwawancarai.
10. Bapak IR. Tjandra Kishnata dan Ibu Luciana Kurniawan Mulia, SE sebagai Penyewa di Gedung *Courts Megastore* BSD, Tangerang dan atas bantuan kesediaannya untuk diwawancarai.
11. Keluarga tercinta, Papi Musa Kurniawan Mulia, SE dan Mami Eva Hendrijani Jonatan, SE atas segala kasih sayang, didikan, dorongan bagi Penulis terutama untuk selalu mengandalkan Tuhan dalam situasi apapun.
12. Keluarga besar Ibu Monikawati Mulia / *Ong Moan Nio* yang ada di Bangsri serta keluarga Dr. Eliezer Kurniawan Mulia di Jakarta atas segala dukungan dan doa bagi Penulis.

13. Pdt.Em. A.K. Jonatan, Ibu Julia Sianiwati dan Anne Hendriyanti Jonatan, SE yang selalu mendengarkan pergumulan Penulis dan memberikan nasehat, doa bagi Penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.
14. Saudara sepupu Jessica Christina Mulia, Mikael Amadis, Andrew Baruch dan Jesslyn Christina Mulia atas segala dukungan, semangat, perhatian dan dorongan bagi Penulis.
15. Teman teman kuliah sejak semester satu, Michael Hartanto, Wayan Tirta, Demas Fega, Irham Widhiasta, Benedictus Adi, Brigita Lala, Pramesti Sekar, Henry Nurhadi yang Penulis selalu ditemani disaat susah dan senang walaupun pernah terjadi perselisihan selama duduk di bangku perkuliahan. Mereka adalah sahabat terbaik yang Penulis punya sampai selamanya.
16. Kak Faldy Marchiano, Kak Shavira Prameswari, Mas Bangkit, Celine Reifito, Kak Yordan Salawala, Kak Rosiana Purwita, Kak Agustine Dewi, merupakan teman seperjuangan selama proses bimbingan skripsi ini hingga di *acc*. Sukses buat kita semua untuk meraih gelar sarjana.
17. Tri Ardi, Andrew Wijaya, Marcel Juliano, Joshua Aaron, Ivan Apriyanto, Jonathan Bayu, Michael Aditya, Agung Kurnia teman sejak kecil yang memberikan semangat kepada Penulis untuk segera menyelesaikan skripsi.
18. Serta seluruh keluarga besar Fakultas Hukum & Komunikasi (*One Big Family FHK*) Angkatan 2016 yang telah memberikan bantuan, inspirasi, semangat dan doa bagi Penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Meskipun karya ilmiah ini merupakan hasil kerja maksimal dari pemikiran Penulis, namun Penulis menyadari akan ketidaksempurnaan dari penulisan hukum ini baik dari segi bentuk maupun dari segi isinya maka kritik dan saran Penulis harapkan agar dapat meningkatkan pengetahuan dalam pembuatan karya ilmiah ini. Akhir kata Penulis mohon maaf apabila terdapat kesalahan kata-kata dalam skripsi ini. Terimakasih.

Semarang, 20 April 2020

Penulis,



Martin Suryatama Mulia



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
ABSTRAK	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI ..	x
DAFTAR GAMBAR	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	14
1. Pengertian Perjanjian	14
2. Syarat Sahnya Perjanjian	15
3. Unsur-Unsur Perjanjian	17
4. Akibat Hukum Perjanjian	23
5. Hapusnya Perjanjian	24
B. Perjanjian Sewa Menyewa	25
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	25
2. Kewajiban dan Tanggung Jawab yang Menyewakan	26
3. Kewajiban dan Tanggung Jawab Penyewa	29
4. Perihal Risiko Dalam Sewa Menyewa	32
C. Wanprestasi	33
1. Pengertian Wanprestasi.....	33

2. Alasan Wanprestasi	34
3. Bentuk Wanprestasi	36
4. Akibat Hukum apabila terjadi Wanprestasi	38
5. Karakteristik Wanprestasi	40
D. Perjanjian Baku	41
1. Pengertian Perjanjian Baku	41
2. Ciri-Ciri Perjanjian Baku	42
3. Klausul Eksonerasi.....	45
4. Kewajiban Membaca Isi Kontrak.....	48
BAB III PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
I. Hasil Penelitian	51
A. Gambaran Umum PT Courts Retail Indonesia.....	51
B. Hubungan Hukum Sinarmas, PT Courts Retail Indonesia, Penyewa (Bapak Tjandra)	54
C. Faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian	57
C.1 Faktor Internal	60
C.2 Faktor Eksternal.....	62
D. Mekanisme pembatalan perjanjian.....	64
E. Akibat hukum pembatalan perjanjian	70
II. Pembahasan Hasil Penelitian.....	74
A. Faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian	74
B. Mekanisme pembatalan perjanjian	77
C. Akibat hukum pembatalan perjanjian.....	84
BAB IV PENUTUP	
I. Kesimpulan ..	92
II. Saran	94
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN.....	98

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Gedung Courts Megastore BSD	52
Gambar 2 Skema hubungan hukum Sinarmas, PT Courts Retail Indonesia, Penyewa (Bapak Tjandra)	56

