

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari-hari, setiap orang akan selalu membutuhkan, mengadakan, maupun melaksanakan perjanjian dengan orang lain. Hal ini disebabkan karena manusia pada hakikatnya merupakan makhluk sosial yang senantiasa berhubungan secara timbal balik guna memenuhi kebutuhannya sehari-hari. Terikatnya seseorang dalam sebuah perjanjian bisa dilatarbelakangi karena perbuatan, peristiwa dan keadaan. Salah satu contoh yang paling lazim adalah karena perbuatan dimana seseorang atau suatu pihak secara sengaja melakukan perbuatan hukum tertentu, mengikat perjanjian dengan orang lain. Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) Pasal 1313 berbunyi: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”¹

Setiap perjanjian yang mengikat para pihak harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, syarat tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata adalah “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.”² Oleh karena itu setiap orang yang berkepentingan menginginkan perjanjian yang baik, benar dan lengkap sesuai dengan ketentuan tersebut.

¹ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

² Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

Salah satu contoh bentuk perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah perjanjian sewa-menyewa. Dengan adanya hubungan perjanjian sewa-menyewa diharapkan tujuan kehidupan masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari dapat terpenuhi. Perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdota adalah sebagai berikut:

“Sewa-menyewa ialah 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 yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.”³

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat diketahui bahwa unsur-unsur dalam perjanjian sewa-menyewa adalah: Perjanjian, terdapat pihak-pihak yang mengikatkan diri, pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama suatu waktu tertentu dan dengan sesuatu harga yang disanggupi oleh pihak lainnya. Sewa menyewa sama seperti jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu sudah sah dan mengikat ketika tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.⁴

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang bersifat timbal balik, artinya memberikan hak dan kewajiban kepada para pihak. Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa, memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang

³ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1548.

⁴ Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 39.

dimaksudkan dan memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan. Kewajiban-kewajiban penyewa adalah memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewa menyewanya dan membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.⁵

Kewajiban-kewajiban tersebut merupakan suatu prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak. Apabila salah satu atau kedua pihak tidak memenuhi prestasi tersebut maka dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.⁶ Akibat wanprestasi menurut Pasal 1243 KUHPerdara adalah:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”⁷

Untuk mencapai hal tersebut maka ada kewajiban-kewajiban hukum tertentu yang harus dilakukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi, berupa: penggantian biaya, rugi dan bunga. Oleh karena itu, penggantian biaya, rugi dan bunga adalah hak-hak yang diterima

⁵*Ibid.* hal. 42-43.

⁶ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 20.

⁷ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

pembayarannya dihitung mulai dari putusan yang dimintakan di muka pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1250 KUHPerdota berbunyi:

“Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar di sebabkan terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang, dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus. Penggantian biaya,rugi dan bunga tersebut wajib dibayar, dengan tidak usah dibuktikannya sesuatu kerugian oleh si berpiutang. Penggantian biaya,rugi dan bunga itu hanya harus dibayar dihitung mulai dari ia diminta di muka Pengadilan, kecuali dalam hal-hal dimana undang-undang menetapkan bahwa ia berlaku demi hukum.”⁸

Selain penggantian biaya, rugi dan bunga ada beberapa tuntutan hukum yang dapat dilakukan kreditur kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi. kreditur masih diberikan kesempatan untuk tidak menuntut pembatalan, hal mana menguatkan pendapat, bahwa dipenuhinya syarat batal yang dikaitkan dengan wanprestasinya debitur, tidak dengan sendirinya membatalkan perjanjian yang melahirkan debitur hanya tersedia dua pilihan yaitu menuntut pembatalan, disertai ganti rugi atau menuntut pemenuhan.⁹ Namun kenyataannya Pengadilan dan para sarjana mengakui, bahwa kreditur bisa menuntut :

- a. pemenuhan, kalau prestasinya masih dapat diberikan dan masih berguna bagi kreditur;
- b. pemenuhan disertai ganti rugi;
- c. pemenuhan dan kalau tetap tidak dipenuhi, subsidair pembatalan;
- d. ganti rugi saja;
- e. pembatalan saja;
- f. pembatalan disertai tuntutan ganti rugi;¹⁰

⁸ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1250.

⁹ J.Satrio, 1999, *Hukum Perikatan Perikatan pada Umumnya*, Bandung: Alumni, hal. 307-308.

¹⁰ *Ibid.*.

Dari 6 hal tersebut diatas yang paling lazim terjadi dalam praktik adalah tentang pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian dapat dilakukan dengan 2 cara yang pertama dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas). Yang kedua batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.¹¹

Pembatalan perjanjian dari aspek hukum tidak dapat dilakukan secara sepihak. Pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak pada prinsipnya tidak dibenarkan secara hukum tanpa melalui proses sebagaimana yang diatur dalam undang-undang. Apabila hal itu tetap dilakukan maka merupakan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”¹²

Pada dasarnya janji itu mengikat (*pacta sunt servanda*) sehingga perlu diberikan kekuatan untuk berlakunya. Untuk memberikan kekuatan daya berlaku atau daya mengikatnya kontrak, maka kontrak yang di buat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat

¹¹ Diana Kusumasari, “Pembatalan Perjanjian yang Batal demi Hukum”, 8 Agustus 2011, Online, Internet, 14 Agustus 2019, WWW:

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c14141/pembatalan-perjanjian/>

¹² Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

setara dengan daya berlaku dan mengikatnya undang-undang.¹³ Asas *pacta sunt servada* merupakan konsekuensi logis dari efek berlakunya kekuatan mengikat kontrak.¹⁴ Oleh karena itu jika pembatalan perjanjian benar-benar terjadi tanpa suatu sebab apapun maka dipastikan melanggar asas *pacta sunt servada*.

Sebagai salah satu contoh adalah perjanjian sewa-menyewa antara PT *Courts Retail* Indonesia (Ibu Eva Ryana) dengan Bapak Tjandra (Penyewa) dengan obyek sewa-menyewa Gedung Courts Megastore BSD, Tangerang. Perjanjian tersebut menimbulkan suatu hubungan hukum yang tertuang dalam perjanjian sewa-menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017 dan ditandatangani oleh kedua belah pihak pada hari Rabu tanggal 26 April 2017.

Namun pada kenyataannya perjanjian sewa-menyewa itu sendiri dalam pelaksanaannya menimbulkan masalah karena terjadi pembatalan sepihak oleh PT *Courts Retail* Indonesia. Meskipun kedua belah pihak tersebut sudah berpikir matang tentang perjanjiannya, masih ada yang faktor-faktor lain yang mengakibatkan masalah sehingga terjadinya wanprestasi. Wanprestasi merupakan tindakan tercela yang melanggar hukum karena telah melanggar kesepakatan bersama dalam suatu perjanjian.

Perjanjian itu sendiri tidak memberi jaminan apapun bagi para pihak untuk tidak wanprestasi bahkan hukum sekalipun tidak memberi

¹³ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenadamedia Group, hal. 124.

¹⁴ *Ibid.*

jaminan untuk hal tersebut. Oleh karena itu dalam penulisan karya ilmiah ini, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan tersebut dalam penelitian dengan judul “ASPEK HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN KARENA TERJADINYA WANPRESTASI (STUDI KASUS PERJANJIAN SEWA MENYEWA NO.035/CRI-Legal/IV/2017).”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka rumusan masalahnya 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?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian.
2. Untuk mengetahui mekanisme akibat hukum pembatalan perjanjian disebabkan oleh wanprestasi.
3. Untuk mengetahui akibat hukum pembatalan perjanjian.

D. Kegunaan Penelitian

Sebagai hasil kajian akademis, maka terdapat dua kegunaan penelitian ini yakni kegunaan teoretis dan kegunaan praktis. Secara lengkap kegunaan atau manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat menambah dan mengembangkan ilmu hukum terutama Hukum Perdata tentang kesepakatan klausul perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan dan Penyewa..

2. Manfaat Praktis

a. Pihak PT Courts Retail Indonesia

Bagi pihak yang menyewakan, diharapkan penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan untuk melakukan perjanjian dengan klausul hukum perjanjian jika salah satu pihak melakukan pembatalan perjanjian agar tidak merugikan salah satu pihak.

b. Penyewa

Memberikan pengetahuan bagi Penyewa agar dapat mengetahui faktor-faktor penyebab terjadinya pembatalan perjanjian dan tuntutan akibat hukum berdasarkan kerugian sebelum menandatangani perjanjian.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian digunakan untuk memperoleh data secara lengkap dan dapat dipercaya kebenarannya, serta untuk memperoleh

gambaran yang jelas dan cukup mengenai permasalahan, sehingga peneliti melakukan penelitian dengan metode sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode kualitatif adalah metode yang menekankan proses pemahaman peneliti atas perumusan masalah untuk mengkonstruksikan sebuah gejala hukum yang kompleks dan holistik.¹⁵ Dengan menggunakan pendekatan kualitatif ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh tentang aspek hukum pembatalan perjanjian karena terjadinya wanprestasi dengan menggunakan interaksi langsung antara peneliti dengan sumber data dan penelitian ini memungkinkan untuk mengembangkan pemahaman makna-makna data yang diperoleh.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian di dalam penelitian ini menggunakan sifat deskriptif-analitis. Dengan menggunakan kedua sifat tersebut, akan digambarkan dengan secara jelas, rinci, sistematis dan menyeluruh tentang aspek hukum pembatalan perjanjian salah satu pihak antara yang menyewakan atau penyewa. Selain itu, penelitian ini tidak hanya berisikan pengertian yang hanya menyimpulkan dan menyusun data tetapi juga meliputi analisis. Peneliti akan menganalisis obyek penelitian dengan berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / *Burgerlijk Wetboek* dan teori-teori hukum.

¹⁵ Petrus Soerjowinoto, dkk, 2014, *Metode Penulisan Karya Hukum Buku Panduan Mahasiswa*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, hal. 12.

3. Objek Penelitian

Obyek penelitian dipilih berdasarkan kriteria tertentu sesuai masalah dan tujuan dari penelitian. Obyek penelitian ini, yaitu segala informasi dan data yang berkaitan dengan aspek hukum pembatalan perjanjian karena terjadinya wanprestasi studi kasus perjanjian sewa menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017.

4. Teknik Pengumpulan data

Teknik pengumpulan data berkaitan dengan tata cara dan sumber data yang digunakan untuk memperoleh suatu data yang terkait dengan tujuan penelitian. Metode pengumpulan data yang akan digunakan penulis adalah metode studi kepustakaan dan metode studi lapangan;

a) Studi Pustaka

Studi pustaka merupakan metode yang digunakan dalam memperoleh data sekunder yang kaitannya dengan objek penelitian, yang diperoleh melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan hukum tersier.¹⁶ Data sekunder digunakan sebagai referensi untuk menunjang penelitian ini sebagai berikut:

1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Perjanjian Sewa Menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017, Surat No 004/CRI-

¹⁶ *Ibid.* hal. 9.

CEO/I/2019 tentang pengakhiran operasional di Gedung *Courts Megastore* BSD.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil-hasil penelitian yang relevan dengan judul penelitian, jurnal, teori hukum dan pendapat para ahli serta berkas-berkas putusan pengadilan yang berhubungan dengan pembatalan perjanjian.

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder. Bahan tersebut adalah Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus bahasa asing seperti kamus bahasa inggris, *Ensiklopedia* dan bahan-bahan dari internet jika memang dibutuhkan saat penelitian.

b) Studi Lapangan

Studi lapangan dilakukan untuk memperoleh data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya atau tangan pertama, sedangkan pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan daftar pertanyaan. Wawancara dilakukan dengan:

- a. Penyewa Bapak Tjandra
- b. Pihak yang menyewakan dalam hal ini adalah PT *Courts Retail* Indonesia.

5. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data

Data yang diperoleh dari penelitian telah terkumpul melalui kegiatan pengumpulan data, kemudian diolah diperiksa, dipilih, dilakukan *editing*, dan *coding*. Setelah proses pengolahan data selesai dan untuk menjawab pertanyaan penelitian maka data disusun secara sistematis disajikan dalam bentuk uraian-uraian.

6. Metode Analisa Data

Data yang dipakai dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yaitu menganalisa data dengan menggunakan asas hukum, peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli, tinjauan pustaka, jawaban narasumber dan responden. Oleh karena itu untuk memperoleh gambaran tentang aspek hukum pembatalan perjanjian karena terjadinya wanprestasi berdasarkan pada perjanjian sewa menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penelitian bertujuan untuk mempermudah pemahaman penelitian. Dalam laporan penelitian ini, sistematika penulisan terdiri atas empat bab, masing-masing uraian yang secara garis besar dapat dijabarkan sebagai berikut:

- a) **BAB I PENDAHULUAN** berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

- b) **BAB II TINJAUAN PUSTAKA** menguraikan bahan pustaka serta teori guna mendukung penelitian ini meliputi tinjauan umum tentang perjanjian yang berisikan pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, unsur-unsur perjanjian, akibat hukum perjanjian, hapusnya perjanjian, pengertian perjanjian sewa-menyewa, kewajiban dan tanggungjawab yang menyewakan, kewajiban dan tanggungjawab penyewa, perihal risiko dalam sewa-menyewa, pengertian wanprestasi, alasan wanprestasi, bentuk wanprestasi, akibat hukum apabila terjadi wanprestasi, karakteristik wanprestasi, pengertian perjanjian baku, ciri-ciri perjanjian baku, klausul eksonerasi dan kewajiban membaca isi kontrak.
- c) **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN** berisi gambaran umum lokasi penelitian,, posisi kasus, hasil wawancara yang dilakukan bersama dengan Pihak PT *Courts Retail* Indonesia, yang dimintakan pendapatnya mengenai ketentuan adanya penutupan Gedung *Courts Megastore* BSD, pendapat narasumber dari Pihak Penyewa untuk mengetahui langsung kerugian yang dialaminya menurut hukum perdata yang diterapkan untuk menyelesaikan perkara, apakah telah sesuai dengan ketentuan Hukum Perdata, serta dapat mengetahui faktor-faktor terjadinya pembatalan perjanjian dari Pihak PT *Courts Retail* Indonesia.
- d) **BAB IV PENUTUP** berisi kesimpulan dan saran Penulis terhadap permasalahan yang diangkat.