

BAB III

PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

I. Hasil Penelitian

A. Gambaran Umum PT *Courts Retail* Indonesia

Profil PT *Courts Retail* Indonesia

Courts Asia Limited, adalah perusahaan induk ritel terkemuka dari *Courts (Singapore) Pte Ltd*; *Courts (Malaysia) Sdn Bhd* dan PT *Courts Retail* Indonesia yang dimiliki oleh *Nojima Corporation*. Terdaftar di Bursa Efek Tokyo sebagai *Nojima Corporation* yang merupakan jaringan ritel produk elektronik terkemuka, dengan lebih dari 850 toko dan memiliki kapitalisasi pasar sebesar S\$ 1,4 miliar dan pendapatan sebesar S\$ 6,1 miliar.¹⁰⁸

Berawal sebagai *ritel furnitur* dari Inggris, *Courts* didirikan di Singapura dan Malaysia masing-masing pada tahun 1974 dan 1987, dan masuk ke Indonesia pada tahun 2014. Saat ini, *Courts* mengoperasikan lebih dari 70 toko di tiga negara, dengan lebih dari 130ribu meter persegi ruang ritel. Selama bertahun-tahun, merek *Courts* telah memperluas jangkauannya untuk mencakup produk-produk elektronik, IT dan *furnitur*, serta perlengkapan rumah tangga untuk pengalaman berbelanja satu atap yang nyaman. Terus berinovasi untuk meningkatkan pengalaman belanja, *Courts*

¹⁰⁸ Internet, 31 Juli 2019, WWW: <https://www.courts.co.id/about>

terus memperbaharui toko-tokonya untuk mengoptimalkan format, tata letak, dan kombinasi produk yang dijual.¹⁰⁹

Sejalan dengan "misi *Courts*" untuk membuat produk-produk rumah tangga yang aspiratif dengan mudah dan terjangkau, *Courts* berkomitmen untuk senantiasa menawarkan harga yang kompetitif di seluruh produknya. Selain itu, *Courts* juga menawarkan solusi pembayaran melalui Cicilan *in-house* yang fleksibel sebagai pilihan pembayaran.¹¹⁰ Dikenal sebagai perusahaan yang aktif dalam pemberdayaan masyarakat, *Courts* memiliki sejarah yang panjang dalam hal merangkul komunitas dengan cara yang bermakna dan berdampak positif. Termasuk di dalamnya membantu anak-anak yang kurang mampu, keluarga yang membutuhkan, para lansia, dan komunitas dengan kebutuhan khusus, serta mendukung perkembangan tim sepak bola secara lokal. Inisiatif *CSR Courts* sangat luas dan mencakup penggalangan dana, sponsor dan donasi untuk melengkapi perabot rumah bagi yang membutuhkan, serta kegiatan sukarela yang mewakili perusahaan.¹¹¹

Gambaran umum Gedung *Courts Megastore* BSD



Gambar 3.1 Gedung *Courts Megastore*, BSD

Sumber: <https://www.pcplus.co.id/wp-content/uploads/2016/01/CourtsHadirkanMegastoreKedua-1.jpg>

¹⁰⁹ *Ibid.*

¹¹⁰ *Ibid.*

¹¹¹ *Ibid.*

PT *Courts Retail* Indonesia anak perusahaan dari *Courts Asia*, yang juga merupakan perusahaan induk *Courts (Singapore) Pte Ltd*, *Courts (Malaysia) Sdn Bhd* pada 23 Januari 2016 resmi dibuka di *BSD City*, Tangerang. *Courts Megastore* hadir menempati lahan seluas 22.694 meter persegi, dengan 20.400 meter persegi sebagai tempat perbelanjaan, yang juga menggabungkan kantor pendukung sekaligus pusat distribusi seluas 4.650 meter persegi, menjadikan megastore ini sebagai *Courts Megastore* terbesar di Asia.¹¹²

Courts Megastore BSD membuka kesempatan bagi para *tenant/penyewa* untuk menambah varian berjualan di dalam Gedung tersebut supaya pengunjung dapat melihat banyak varian barang dan tidak mudah bosan. “Untuk meningkatkan *customer experience*, setiap produk yang dijual dikelompokkan kedalam lima zona, yakni *Zona Play*, *Zona Live*, *Zona Sleep*, *Zona Relax* dan *Zona Market Hall*. *Zona play* berisikan *gadget*, *TI*, dan *audio video*, *Zona Live* menampung mesin cuci, *AC*, dan *Kulkas*, *Zona Sleep* mengandung *matras* dan *bed set*, *Zona Relax* menyediakan *sofa*, *dinning set*, *coffee table*, sedangkan *Zona Market Hall* memuat *kompur*, *dispenser*, *peralatan makan*, *perabotan* dan sejenisnya.”¹¹³

¹¹² Internet, 11 April 2016, WWW: <http://www.rei.or.id/newrei/berita-court-megastore-hadir-di-bsd-city.html>

¹¹³ Cakra, “Courts Hadirkan Megastore Kedua”, 21 Januari 2016, Online, Internet, 22 September 2019, WWW: <https://www.pcplus.co.id/2016/01/berita-teknologi/courts-hadirkan-megastore-kedua/>

B. Hubungan Hukum Sinarmas, PT *Courts Retail* Indonesia, Penyewa (Bapak Tjandra)

Sinarmas merupakan sebuah *brand name* dengan operasi bisnis yang bergerak untuk melakukan pembangunan. Sinarmas bekerjasama dengan perusahaan yang melakukan hubungan bisnis guna mengembangkan perekonomian di daerah Bumi Serpong Damai yang selanjutnya disingkat *BSD City*. *BSD City* adalah kota terencana di Indonesia yang terletak di Serpong, Tangerang Selatan.

PT. *Courts Retail* Indonesia seiring dengan perkembangan jaman yang membuka cabang di Indonesia. Tangerang adalah kota di wilayah Indonesia menjadi salah satu kawasan berkembang dengan pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Kota Tangerang Selatan masih memiliki lahan yang cukup luas untuk melakukan pembangunan berkelanjutan. Oleh karena pertumbuhan penduduk dan ekonominya yang pesat di daerah *BSD City*, Tangerang Selatan membuat PT. *Courts Retail* Indonesia tertarik membuka cabang *megastore*.

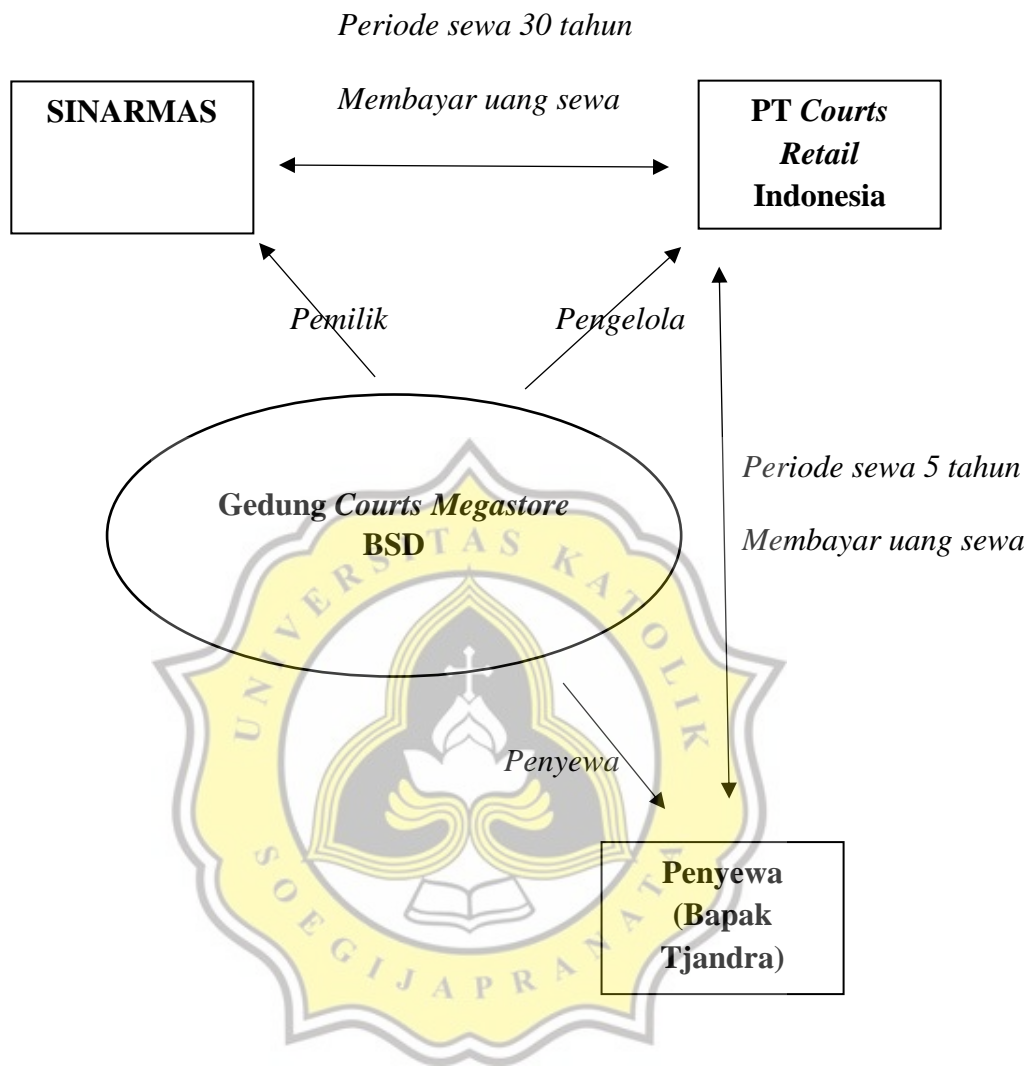
Terbangunnya Gedung *Courts Megastore* BSD adalah bentuk kerjasama antara PT *Courts Retail* Indonesia dengan Sinarmas untuk menghadirkan *Courts Megastore* terbesar se-Asia di *BSD City*. Diawali dengan penandatanganan nota kesepahaman (*MOU*) pada bulan Juli 2013 yang berisikan *Build-to-Suit* dengan menyewa lahan serta gedung terhadap Sinarmas selama 30 tahun. Gedung tersebut juga diperbolehkan untuk disewakan kembali kepada *tenant*/Penyewa untuk melakukan kegiatan

bisnis. Gedung *Courts Megastore* BSD dibuka secara resmi pada 23 Januari 2016 untuk masyarakat umum.

Gedung *Courts Megastore* BSD telah dibangun sejak Desember 2014 yang berstatus kepemilikan mempunyai konsep kerjasama *Build-to-Suit*. *Build-to-Suit* merupakan sebuah konsep dimana pemilik tanah ikut membiayai dan membangun gedung sesuai kebutuhan Pengelola. Gedung *Courts Megastore* BSD dibangun oleh Sinarmas sesuai dengan kebutuhan dekorasi desain PT *Courts Retail* Indonesia. Gedung tersebut beralamat di Jalan BSD Raya Utama Blok G-03, Lengkong Kulon, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang 15339, Propinsi Banten.

PT *Courts Retail* Indonesia adalah Perusahaan *Retail* yang berhak untuk menyewa dan mengulangsewakan untuk melakukan kegiatan bisnis. Oleh karena itu PT *Courts Retail* Indonesia membutuhkan kerjasama dengan *tenant*/Penyewa untuk menambah varian barang yang dijual di Gedung *Courts Megastore* BSD. Banyak pengusaha yang ingin bekerjasama dengan PT *Courts Retail* Indonesia untuk membuka usahanya di Gedung *Courts Megastore* BSD.

Salah satu penyewa adalah Bapak Tjandra yang membuka usahanya di Gedung *Courts Megastore* BSD sebagaimana tertuang dalam perjanjian sewa menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017. Penyewa resmi membuka usahanya di Area Sewa selama periode sewa 5 tahun. Skema hubungan hukum sebagai berikut:



KETERANGAN :

SINARMAS : Status Pemilik Lahan dan Pemilik Gedung

PT Courts Retail Indonesia : Status Pengelola Gedung

Penyewa (Bapak Tjandra) : Status Penyewa Gedung

Gambar 3.2 Skema hubungan hukum Sinarmas, PT Courts Retail Indonesia, Penyewa (Bapak Tjandra)

C. Faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian

Studi kasus dilakukan pada PT *Courts Retail* Indonesia yang beralamat di Jalan BSD Raya Utama, Blok G-03, Lengkong Kulon, Kecamatan Pagedangan, Tangerang Selatan, Banten, dan salah satu penyewa di Gedung *Courts Megastore* BSD adalah Bapak Tjandra Kisnata yang selanjutnya disebut Penyewa.

Kronologis bermula ketika Bapak Tjandra (selaku penyewa) menyewakan lahan PT *Courts Retail* Indonesia yang tertuang dalam perjanjian sewa-menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017. Perjanjian sewa menyewa tersebut ditandatangani oleh kedua belah pihak. Terikatnya para pihak dalam sebuah perjanjian menerbitkan akibat hukum tertentu yaitu hak dan kewajiban. Disamping itu perjanjian inipun menerbitkan hubungan hukum antara para pihak sebagaimana tertuang di perjanjian sebagai berikut:

1. “Gedung : Courts Megastore BSD Blok G-03, Q Big Mall, Jl. BSD Raya Utama, Desa Lengkong Kulon, Kecamatan Pagedangan, Tangerang, 15339 Banten, Indonesia
2. Tipe Sewa : Area Permanen
3. Lokasi : Lantai 1
4. Luas : 273 m²
5. Jumlah plot/Area : 1 unit
6. Tanggal Serah Terima : 30 April 2017
7. Periode Renovasi : Maksimum diselesaikan dalam waktu tidak lebih dari 3 (tiga) bulan setelah Hari Raya Idul Fitri 1438H, atau apabila disepakati lain sesuai perkembangan pekerjaan renovasi, dengan kondisi serah terima sebagai berikut:
 - kondisi lantai *floor hardener*
 - kondisi langit-langit (*ceiling*) yang di cat
 - titik lampu sebanyak 18 titik
 - panel listrik
 - pemasangan pintu dan wastafel di lokasi yang diminta oleh Penyewa (material disediakan oleh Penyewa)
8. Periode Sewa : Term 1:60 bulan

9. Tanggal Mulai Sewa : 1 (satu) hari setelah Periode Renovasi (*Fitting Out*) berakhir atau tanggal dibukanya kegiatan usaha Penyewa di Area Sewa, mana yang lebih dahulu terjadi.

10. Biaya Sewa : Total Sewa Rp 1.064.700.000

(selama periode sewa), dengan harga sewa sebagai berikut:

Periode Sewa	Sewa per bulan/m² (termasuk <i>Service Charge</i>) Exc PPN	TOTAL SEWA PER TAHUN
Bulan 1-12	Rp. 60.000	Rp. 196.560.000
Bulan 13-24	Rp. 60.000	Rp. 196.560.000
Bulan 25-36	Rp. 65.000	Rp. 212.940.000
Bulan 37-48	Rp. 70.000	Rp. 229.320.000
Bulan 49-60	Rp. 70.000	Rp. 229.320.000

Penyewa diberikan prioritas untuk memperpanjang periode sewa selama 5 tahun, dengan ketentuan kenaikan biaya sewa setiap tahun tidak lebih dari 30% dari sewa periode sewa di tahun sebelumnya.

11. Pembayaran Sewa & *Service Charge* : Pembayaran sewa dilakukan dengan cara sebagai berikut:

(a) Uang muka (20% dari Total Sewa), yaitu Rp 212.940.000 wajib dibayarkan dengan 4x angsuran setiap bulan sebesar Rp 53.235.000, dengan angsuran pertama wajib dibayar segera setelah perjanjian ini ditandatangani oleh Para Pihak dan serah terima Area Sewa telah dilakukan.

(b) Sisa Pembayaran (80% dari Total Sewa), yaitu Rp 815.760.000, yang dibayar sesuai dengan perhitungan yang disebut dalam Lampiran Perhitungan Sewa, selama periode sewa berlangsung. Pembayaran sewa pertama dibayar pertama kali pada Tanggal Mulai Sewa.

(c) Perhitungan *service charge* sudah termasuk dalam pembayaran Biaya Sewa.

12. Utilitas (listrik) : 40 A 3 Phase (untuk Area GF-05 dan GF-06)

13. Tarif Listrik : Sesuai dengan tariff listrik gedung dengan mempertimbangkan Tarif Dasar Listrik (TDL) yang ditetapkan oleh PLN, biaya PJU, dan biaya administrasi serta PPN terkait

14. Tarif Air : Sesuai dengan tariff air yang ditetapkan oleh kawasan BSD City, biaya pemeliharaan, dan biaya administrasi serta PPN terkait.

15. Jaminan Sewa : 3 bulan sewa rata-rata sebesar Rp. 53.235.000 (3 x 273 m² x Rp 65.000) *non-refundable* apabila ada pembatalan sewa sepihak dari Penyewa sebelum Tanggal Mulai Sewa.
16. Jaminan *Fit-Out* : *refundable* saat berakhirnya pekerjaan renovasi/fitting out dan tidak ada tunggakan atas tagihan selama periode renovasi
17. Jaminan Telepon : Rp 2.500.000,- per saluran telepon (*refundable* saat berakhirnya periode sewa)
18. Biaya Pemasangan Telepon : Rp 1.500.000,- per saluran telepon
19. Jam Operasional Gedung : Senin-Minggu 10.00 WIB-22.00 WIB
20. Jam Operasional Usaha Penyewa : Senin-Minggu 10.00 WIB-22.00 WIB, dengan biaya *overtime* sesuai yang ditentukan oleh Pengelola Gedung. Segala penggunaan utilitas (listrik, air dan utilitas lain) akan dihitung dalam meteran terpisah Penyewa dan ditagihkan setiap bulan.
21. Kegiatan Usaha : Menjual secara eceran sepeda dan peralatan serta suku cadang terkait. Tidak diperbolehkan untuk melakukan kegiatan usaha:
 - (i) Department Store, yang menjual secara eceran berbagai jenis barang konsumsi berupa produk sandang
 - (ii) Mini market, supermarket, hypermarket, yang menjual barang konsumsi berupa produk rumah tangga, *furniture*, elektronik, digital & IT
 - (iii) Wahana permainan anak-anak
22. Informasi Penagihan Penyewa :

Alamat pengiriman tagihan	The Icon - BSD City Tangerang 15341
NPWP	-
Penanggungjawab	Bapak Tjandra Kisnata
No Tlep	-
Email	-

23. Pengembalian Area Sewa : Pada saat tanggal berakhir sewa.
24. Lain-lain : Ketentuan lain akan disepakati oleh Para Pihak dalam suatu perjanjian sewa terpisah”

Isi perjanjian diatas menjelaskan secara detail seluruh Area Sewa beserta dengan biaya-biaya sewa di Gedung *Courts Megastore* BSD. Penyewa membayar Area Sewa selama 5 tahun dan membayar jaminan

sewa setiap 3 bulan sekali, hal ini sesuai dengan Jaminan Sewa diatur dalam

Pasal 2 ayat (4) sebagai berikut:

- (a) “Penyewa wajib membayar Jaminan Sewa yang jumlahnya sebagaimana disebutkan dalam Lampiran Ketentuan Khusus Sewa sebagai jaminan untuk pemenuhan janji-janji secara penuh dari Penyewa, paling lambat pada saat Perjanjian ini ditandatangani atau sebelum serah terima Area Sewa dilakukan, mana yang terjadi lebih dahulu.
- (b) Penyewa wajib menambah jumlah Jaminan Sewa, apabila ada perubahan kenaikan Biaya Sewa sesuai periode sewa yang berlangsung.
- (c) COURTS akan mengembalikan jaminan sewa tersebut, tanpa bunga paling lambat 2 (dua) bulan setelah Periode Sewa berakhir setelah seluruh biaya-biaya bulanan selama periode sewa telah dilunasi. COURTS berhak untuk menahan seluruh atau sebagian dari Jaminan Sewa tersebut dan memotong langsung dari Jaminan Sewa untuk hal-hal berikut:
 - i. Pembayaran Tagihan yang belum dilunasi;
 - ii. Kerusakan Area Sewa kecuali kerusakan akibat pemakaian secara normal atau akibat dari kejadian yang diluar kemampuan Penyewa;
 - iii. Pengeluaran - pengeluaran untuk memindahkan, menyimpan dan membuang barang - barang yang ditinggalkan oleh Penyewa.
- (d) Jaminan Sewa akan hangus dan menjadi hak milik COURTS dalam hal ada-nya pengakhiran sewa lebih awal oleh Penyewa dan/atau pengakhiran sewa yang disebabkan oleh Cidera Janji atas ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Perjanjian ini.”

Akan tetapi dalam perjalanannya perjanjian sewa menyewa tidak berjalan dengan baik yang disebabkan karena:

C.1. Faktor Internal

Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Eva Ryana selaku *General Affair Manajer PT Courts Retail Indonesia*,¹¹⁴ kronologis pemutusan atau penghentian sewa menyewa ini bermula dari pengunduran

¹¹⁴ Wawancara langsung dengan Ibu Eva Ryana selaku *General Affair Manajer PT Courts Retail Indonesia* Pada tanggal 20 September 2019 Pukul 13.15 WIB.

diri Joseph Andrew Greenway sebagai Direktur Utama sehingga terjadi kekosongan pemimpin dan penanggungjawab. Tugas Direktur Utama adalah menjadi koordinator, komunikator, pengambilan keputusan, pengelola sekaligus pemimpin. Dalam tugasnya mengambil keputusan, Bapak Joseph Andrew Greenway adalah orang yang mengizinkan atau menyetujui Bapak Tjandra sebagai Penyewa untuk membuka usahanya di Gedung *Courts Megastore* BSD, karena termasuk dalam visi dan misi perusahaan yaitu *Zona Live* untuk menarik *customer experience* (pengalaman pelanggan yang datang ke Gedung *Courts Megastore* BSD membuatnya berkesan karena menjual berbagai varian barang kebutuhan sehari-hari dan ingin datang kembali untuk melakukan transaksi jual beli dalam sebuah bisnis).

Pengunduran diri Joseph Andrew Greenway disebabkan karena sudah tidak tahan lagi dengan beban biaya yang ditanggung oleh PT *Courts Retail* Indonesia kepada Sinarmas selaku pemilik Gedung. Hal ini dibuktikan dengan status Gedung *Courts Megastore* yang mempunyai perjanjian sewa-menyewa dengan Sinarmas perihal *Build-to-Suit*. Dengan demikian PT *Courts Retail* Indonesia sebagai pengelola di Gedung *Courts Megastore* mempunyai kewajiban untuk membayar biaya terhadap Sinarmas. Selain itu antara pendapatan atau pemasukan Gedung *Courts Megastore* BSD sudah tidak *profitable* dengan biaya operasional yang semakin lama semakin mahal menyebabkan Gedung *Courts Megastore* BSD mengalami kerugian, sehingga membuat PT *Courts Retail* Indonesia tidak bisa membayar tingginya biaya sewa selama sisa periode penyewaan terhadap Sinarmas,

dari pada kerugian bertambah besar maka PT *Courts Retail* Indonesia menghentikan hubungan kerjasama perjanjian sewa menyewa dengan Sinarmas.¹¹⁵

Selanjutnya untuk mengisi kekosongan pengunduran diri Direktur Utama Bapak Joseph Andrew Greenway harus segera digantikan dengan Pelaksana tugas (Plt) sehingga keputusan dapat diambil ketika adanya kepentingan yang mendesak sampai dipilihnya Direktur Utama yang baru. Di sisi lain, dengan adanya pembengkakan biaya secara ekonomis karena pendapatan tidak seimbang dengan pengeluaran mengakibatkan tingginya biaya operasional, yang seharusnya memang menjadi resiko PT *Courts Retail* Indonesia sebagai pengelola di Gedung *Courts Megastore* BSD. Jadi besarnya biaya yang harus dikeluarkan oleh PT *Courts Retail* Indonesia kepada Sinarmas perihal *Build-to-Suit* itulah yang menjadi pemicu (salah satu alasan) timbulnya kesulitan keuangan pada PT *Courts Retail* Indonesia.

C.2. Faktor Eksternal

Berdasarkan wawancara penulis dengan Ibu Eva Ryana selaku *General Affair Manajer* PT *Courts Retail* Indonesia,¹¹⁶ sepinya pengunjung ke Gedung *Courts Megastore* BSD menjadi penyebab menurunnya atau berkurangnya transaksi jual beli yang pada akhirnya menimbulkan kerugian terhadap Penyewa. Hal ini disebabkan karena daya beli dan minat masyarakat sangat rendah sehingga mengakibatkan beberapa

¹¹⁵ Wawancara langsung dengan Ibu Eva Ryana selaku *General Affair Manajer* PT *Courts Retail* Indonesia Pada tanggal 20 September 2019 Pukul 13.15 WIB.

¹¹⁶ Wawancara langsung dengan Ibu Eva Ryana selaku *General Affair Manajer* PT *Courts Retail* Indonesia Pada tanggal 20 September 2019 Pukul 13.15 WIB

tenant/penyewa lain juga telah mengakhiri periode sewa dengan Pihak *Courts* dengan cara memberitahu 12 bulan sebelum pengakhiran perjanjian oleh Penyewa.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa sepiunya pengunjung ke Gedung *Courts Megastore* BSD disebabkan oleh krisis ekonomi global walaupun pemangkasan harga *best seller product* milik PT *Courts Retail* Indonesia telah dilakukan, pengunjung tetap tidak tertarik dengan barang yang ditawarkan sehingga omzet penjualan turun drastis dari bulan ke bulan, sehingga PT *Courts Retail* Indonesia mencoba tetap hidup dengan kekuatan yang ada. Banyak *tenant/Penyewa* juga mengakhiri perjanjian dengan PT *Courts Retail* Indonesia karena kesalahan strategi penjualan yang kurang bergerliya dan hanya mengikuti arus kondisi lingkungan Gedung *Courts Megastore* BSD. Para *tenant/Penyewa* beranggapan bahwa bisnis bertambah buruk dan tidak menguntungkan apabila diteruskan dengan PT *Courts Retail* Indonesia. Para *tenant/Penyewa* berhak untuk memutus hubungan perjanjian sewa menyewanya dengan cara memberitahukan 12 bulan sebelum pengakhiran perjanjian oleh Penyewa. Hal ini tercantum dalam klausul Pasal 11 ayat (2) huruf a tentang pengakhiran perjajian oleh Penyewa.

- (a) “Apabila Penyewa mengakhiri sewa lebih awal dalam perjanjian ini karena sebab apapun juga, maka Penyewa harus memberitahukan terlebih dahulu secara tertulis kepada COURTS 12 (dua belas) bulan sebelum tanggal pengakhiran lebih awal yang dikehendaki. Dalam hal pengakhiran sewa lebih awal tersebut, maka jaminan sewa yang telah dibayarkan akan dikembalikan kepada Penyewa (tanpa bunga) dalam waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan setelah tanggal pengakhiran lebih awal tersebut efektif dan tidak ada tunggakan apapun dari Penyewa.

Seluruh pembayaran sewa yang telah dibayarkan akan hangus dan menjadi milik COURTS.”

Dari kondisi tersebut di atas dapat dilihat bahwa kegagalan PT *Courts Retail* Indonesia untuk memenuhi prestasi terhadap sinarmas merupakan penyebab utama pengakhiran perjanjian. Terlihat jelas bahwa faktor-faktor tersebut sebetulnya merupakan faktor yang biasa terjadi dalam praktik bisnis retail. Dalam hal ini, PT *Courts Retail* Indonesia tidak memperhitungkan kerugian yang bakal dihadapi oleh semua pihak yang mempunyai hubungan hukum. Dengan demikian, faktor internal dalam PT *Courts Retail* Indonesia merupakan faktor utama yang menimbulkan masalah yang tidak bisa diatasi olehnya.

D. Mekanisme pembatalan perjanjian

Perjanjian mempunyai kekuatan hukum yang mengikat antara para pihak, dengan kata lain kedua belah pihak haruslah mematuhi klausula yang terdapat pada isi perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Mekanisme pembatalan perjanjian dilakukan karena tidak dipenuhinya syarat subyektif atau syarat objektif. Tidak dipenuhinya syarat subjektif yaitu kesepakatan para pihak dalam perjanjian dan kecakapan para pihak dalam perjanjian, sedangkan syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal.

Dalam perjalanannya perjanjian sewa menyewa berlangsung, PT *Courts Retail* Indonesia membatalkan perjanjian karena tidak terpenuhinya syarat subyektif. Pembatalan perjanjian seharusnya dimintakan oleh pihak yang dirugikan ke pengadilan yaitu Penyewa, akan tetapi dalam kasus ini tidak dilakukan karena ada beberapa faktor penyebab. Faktor-faktor tersebut adalah adanya Pasal 11 ayat (3) yang memberi peluang PT *Courts Retail* Indonesia melakukan pengakhiran perjanjian, adanya pemberlakuan klausul eksonerasi pada Pasal 11 ayat (4) dan surat no 004/CRI-CEO/I/2019 dari PT *Courts Retail* Indonesia.

Berdasarkan perjanjian antara para pihak ketentuan yang terkait tentang pengakhiran perjanjian dapat dimungkinkan oleh PT *Courts Retail* Indonesia dan Penyewa, sebagaimana diatur dalam klausula Pasal 11 sebagai berikut:

1. “Tidak ada pengakhiran lebih awal secara sukarela dalam Perjanjian ini oleh masing-masing Pihak.
2. Pengakhiran oleh penyewa
 - a. Apabila penyewa mengakhiri sewa lebih awal dalam perjanjian ini karena sebab apapun juga, maka Penyewa harus memberitahukan terlebih dahulu secara tertulis kepada COURTS 12 (dua belas) bulan sebelum tanggal pengakhiran lebih awal yang dikehendaki. Dalam hal pengakhiran sewa lebih awal tersebut, maka jaminan sewa yang telah dibayarkan akan dikembalikan kepada Penyewa (tanpa bunga) dalam waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan setelah tanggal pengakhiran lebih awal tersebut efektif dan tidak ada tunggakan apapun dari Penyewa. Seluruh pembayaran sewa yang telah dibayarkan akan hangus dan menjadi milik COURTS.
 - b. Apabila Penyewa tidak menyampaikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu atau apabila pemberitahuan tersebut diberikan kurang dari periode sebagaimana disebutkan dalam Pasal 11 ayat 2, maka jaminan sewa akan hangus (secara proporsional) dan menjadi milik COURTS.
 - c. Penyewa wajib melunasi setiap tunggakan atas Tagihan yang jatuh tempo hingga tanggal berakhirnya sewa dalam waktu tidak lebih dari 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pengakhiran.
3. Pengakhiran oleh COURTS

- a. Apabila COURTS mengakhiri sewa lebih awal dalam Perjanjian ini secara sukarela karena suatu sebab (tidak termasuk pengakhiran dikarenakan suatu peristiwa kepailitan atau peristiwa cidera janji yang dilakukan Penyewa atas pelanggaran ketentuan dalam Perjanjian ini atau dalam LOO), maka COURTS akan mengembalikan kepada Penyewa sisa sewa yang tidak terpakai secara proposional dan jaminan sewa (apabila ada)
- b. Apabila COURTS mengakhiri sewa lebih awal dalam Perjanjian ini dikarenakan adanya pelanggaran atau cidera janji oleh Penyewa atas kewajiban, pernyataan, jaminan dan janji yang disebutkan dalam Perjanjian ini, termasuk apabila Penyewa tidak melakukan kewajiban pembayaran Biaya Sewa, Service Change dan tagihan-tagihan lain yang tertunggak, maka COURTS berhak untuk:
 - i. Apabila Tagihan tidak dilunasi dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo, maka COURTS dapat menolak untuk memberikan akses kepada karyawan-karyawan Penyewa untuk masuk kedalam Area Sewa dan dapat memutuskan aliran listrik, akses air dan fasilitas lainnya yang dinikmati oleh Penyewa sampai tagihan tersebut dilunasi. Segala biaya penyambungan atau pemasangan kembali (apabila ada) akan dibebankan kepada Penyewa.
 - ii. Apabila Tagihan tidak dilunasi dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah pemutusan aliran listrik di Area Sewa dan fasilitas lainnya oleh COURTS, maka COURTS berhak untuk menyegel atau menutup Area Sewa sampai tagihan tersebut dilunasi dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada Penyewa.
 - iii. Apabila Tagihan tidak dilunasi dalam waktu 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal jatuh tempo, maka COURTS berhak membongkar Area Sewa dan menahan barang-barang milik Penyewa sampai dilunasinya tagihan. Setiap biaya atas pembongkaran Area Sewa akan dibebankan kepada Penyewa. Apabila dalam waktu 15 (lima belas) hari sejak pembongkaran dan penahanan barang-barang milik Penyewa, Penyewa belum melunasi segala kewajibannya, maka COURTS dapat menjual atau melelang barang-barang tersebut untuk pembayaran Tagihan. Untuk kepeningan tersebut, Penyewa dengan ini memberikan kuasa dan wewenang kepada COURTS untuk membongkar dan menjual barang-barang tersebut. Segala kekurangan atas hasil penjualan tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Penyewa, dan sebaliknya, jika hasil penjualan lebih besar dari kewajiban yang harus dibayar oleh Penyewa maka selisih hasil penjualan tersebut menjadi hak Penyewa.
 - iv. Setelah dilaksanakannya penjualan dan pembongkaran Area Sewa sebagaimana disebutkan dalam butir (iii) di atas, COURTS berhak menawarkan Area Sewa kepada pihak ketiga lainnya dan Penyewa tidak memiliki hak sewa atas Area Sewa tersebut.

4. Mengenai pegakhiran Perjanjian ini sebagaimana dimaksud di dalam Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPer) sepanjang diperlukannya putusan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini.
5. Pada hari berakhirnya sewa yang disebutkan di dalam perjanjian ini, Penyewa berkewajiban untuk mengembalikan Area Sewa dalam keadaan baik dan bersih terkecuali kondisi area yang menurun karena pemakaian yang wajar dan akibat usia penggunaan dalam waktu sebagaimana disebutkan dalam Lampiran Ketentuan Khusus Sewa. Penyewa akan dikenakan denda keterlambatan sebesar biaya sewa pada saat periode sewa tersebut berlangsung (secara proporsional) dengan maksimum selama 30 hari. Dalam hal Penyewa tidak mengembalikan Area Sewa, maka Courts berhak untuk melakukan pembongkaran dan penahanan atas barang-barang Penyewa. Apabila diperlukan, Courts atau pengelola Gedung dapat meminta Penyewa untuk membayar suatu jaminan bongkar (*vacating out deposit*) untuk memastikan kewajiban Penyewa sebagaimana dimasuk dalam Pasal ini.”

Perjanjian sewa-menyewa yang dibuat para pihak setelah penulis cermati merupakan perjanjian baku karena memenuhi syarat sebagai perjanjian baku diantaranya karena pembuatannya yang bersifat sepihak, sehingga potensial dapat menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. Perjanjian baku ini memiliki kelebihan dan kekurangannya. Kelebihan dari perjanjian baku adalah bahwa kontrak baku tersebut lebih efisien, dapat membuat pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa menjadi lebih praktis karena setiap *tenant*/Penyewa mempunyai klausul yang sama, serta dapat ditandatangani seketika oleh para pihak. Hal ini sangat menguntungkan bagi pembuatnya terutama bagi klausula-klausula tertentu, yakni perjanjian yang dibuat untuk menguntungkan salah satu pihak. Sedangkan kelemahan-kelemahan dari suatu perjanjian baku adalah bahwa karena kurangnya kesempatan bagi pihak lawan untuk menegosiasi atau mengubah klausula-klausula dalam perjanjian yang bersangkutan, sehingga perjanjian baku tersebut sangat berpotensi untuk jadi klausula yang berat

sebelah. Penyusunan kontrak yang sepihak dalam perjanjian baku menempatkan kedudukan Penyewa (Bapak Tjandra) tidak setara, sehingga hanya dapat bersikap “*take it or leave it contract*”.

Dalam praktek perjanjian sewa menyewa antara PT *Courts Retail* Indonesia dan Penyewa menggunakan perjanjian baku namun dalam hal penyusunan perjanjian tersebut, penulis mendapatkan informasi bahwasanya terjadi negosiasi terlebih dahulu antara pihak PT *Courts Retail* Indonesia dengan pihak *tenant*/Penyewa perihal harga sewa area yang akan digunakan hingga mencapai kata sepakat. Walaupun diluar itu sepenuhnya pihak PT *Courts Retail* Indonesia yang menentukan klausula-klausula yang lainnya. Sebenarnya, kontrak baku itu sendiri tidak begitu menjadi persoalan secara hukum, mengingat kontrak baku sudah merupakan kebutuhan dalam praktek dan sudah merupakan suatu sumber hukum. Yang menjadi persoalan adalah manakala kontrak baku tersebut mengandung unsur-unsur yang tidak adil bagi salah satu pihak, sehingga apabila hal yang demikian dibenarkan oleh hukum, akan sangat menyentuh rasa keadilan dalam masyarakat.¹¹⁷ Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa selama periode sewa berlangsung tersebut, terdapat masalah yang terjadi antara PT *Courts Retail* Indonesia dengan Bapak Tjandra selaku Penyewa yaitu perjanjian sewa menyewa diakhiri secara sepihak oleh PT *Courts Retail* Indonesia dalam masa periode sewa masih berlangsung.

PT *Courts Retail* Indonesia mengeluarkan surat no 004/CRI-CEO/I/2019 perihal Pengakhiran Operasional di Gedung *Courts Megastore* BSD yang

¹¹⁷ Munir Fuady, 2003, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 79.

dibagikan kepada para *tenant*/Penyewa. Isi dari surat tersebut adalah pengakhiran perjanjian sewa menyewa oleh PT *Courts Retail* Indonesia dengan obyek Gedung *Courts Megastore* BSD selama periode sewa berlangsung terhadap para *tenant*/Penyewa. Surat tersebut adalah surat perintah dari PT *Courts Retail* Indonesia untuk memberikan waktu dari bulan Januari 2019 - Juni 2019 melakukan *vacating out* dari Gedung *Courts Megastore* BSD, sehingga para *tenant*/Penyewa dapat menyerahkan kondisi lahan sewa kepada PT *Courts Retail* Indonesia dalam kondisi apa adanya pada bulan Juni 2019. Pada masa *vacating out*, Penyewa khususnya Bapak Tjandra diberi kompensasi oleh PT *Courts Retail* Indonesia yaitu dibebaskan dari pembayaran sewa untuk rentang waktu tersisa.

Dengan demikian, pengakhiran perjanjian dilakukan oleh PT *Courts Retail* Indonesia terhadap *tenant*/Penyewa dengan cara menutup keseluruhan Gedung *Courts Megastore* BSD, apabila dicermati menyalahi aturan Pasal 12 berbunyi:

1. “Setiap perselisihan, pertentangan atau masalah yang timbul sebagai akibat Perjanjian ini akan diselesaikan atas dasar musyawarah mufakat para pihak
2. Apabila perselisihan atau pertentangan tersebut tidak dapat diselesaikan musyawarah dalam jangka waktu 45 hari (empat puluh lima hari), maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini melalui Pengadilan Negeri Tangerang.
3. Perjanjian ini diatur oleh dan ditafsirkan berdasarkan Hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.”

Dengan kata lain, ketidakadilan terjadi dalam perjanjian sewa menyewa karena *tenant*/Penyewa mengalami kerugian dan itu tidak diberikan ganti rugi oleh PT *Courts Retail* Indonesia, ditambah dengan perjanjian yang berbentuk perjanjian baku yang menyebabkan kedudukan *tenant*/Penyewa pada posisi

yang lemah dan hanya mengikuti perintah dari PT *Courts Retail* Indonesia yang tertuang dalam surat no 004/CRI-CEO/I/2019. Dalam hal ini, PT *Courts Retail* Indonesia melakukan pengakhiran perjanjian pada perjanjian sewa menyewa yang menggunakan alasan klausul pasal 11 ayat (3) “secara sukarela karena suatu sebab”, seperti terjadinya keadaan darurat yaitu *force majeure* atau keadaan memaksa. Jadi seharusnya mekanisme pembatalan perjanjian harus tetap mengikuti ketentuan seperti yang diatur dalam Pasal 12.

E. Akibat hukum pembatalan perjanjian

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa pastilah tidak selalu berjalan dengan mulus, sengketa dapat terjadi di antara kedua belah pihak selama periode perjanjian sewa menyewa berlangsung. Pengakhiran perjanjian sewa menyewa tersebut, dilakukan secara sepihak oleh PT *Courts Retail* Indonesia sebagai pihak yang menyewakan tempatnya di Gedung *Courts Megastore* BSD, karena berkurangnya transaksi jual beli dan beban biaya operasional, sehingga menyebabkan kerugian PT *Courts Retail* Indonesia terhadap Sinarmas perihal *Build-to-Suit*. Di dalam perjanjian itu sendiri mengatur tentang kompensasi ganti rugi *tenant*/Penyewa terhadap PT *Courts Retail* Indonesia, sesuai dengan Pasal 13 ayat (9) berbunyi:

- (9) “Penyewa akan membayar dan mengganti rugi serta membebaskan COURTS, dari dan terhadap segala kerugian dan kerusakan pada Area Sewa atau pada Gedung, yang disebabkan oleh kelalaian Penyewa atau oleh pelayan, karyawan, agen atau tamu dari Penyewa. Penyewa akan bertanggung jawab sepenuhnya atas segala kerusakan atau cedera yang diakibatkan pada orang lain siapapun juga baik langsung maupun tidak langsung karena kondisi cacat atau kerusakan pada interior Area Sewa dan untuk memperbaikinya dengan cara pembayaran atau tindakan lainnya serta membebaskan COURTS dari

segala tuntutan, permintaan, tindakan atau proses hukum apapun yang dilakukan terhadap COURTS oleh pihak manapun yang terkait.”

Ketentuan tersebut diatas hanya menjelaskan bentuk ganti rugi *tenant*/Penyewa kepada PT *Courts Retail* Indonesia, karena kerusakan Area Sewa yang disebabkan oleh *tenant*/Penyewa, dan tidak mengatur mengenai bentuk ganti rugi PT *Courts Retail* Indonesia kepada *tenant*/Penyewa. Apabila pengakhiran perjanjian dilakukan oleh PT *Courts Retail* Indonesia selama periode sewa berlangsung, maka PT *Courts Retail* Indonesia hanya mengembalikan kepada *tenant*/Penyewa sisa sewa yang tidak terpakai secara proposional dan jaminan sewa (apabila ada), sebagaimana diatur dalam perjanjian Pasal 11 ayat 3 huruf (a) berbunyi:

- (a) “Apabila COURTS mengakhiri sewa lebih awal dalam Perjanjian ini secara sukarela karena suatu sebab (tidak termasuk pengakhiran dikarenakan suatu peristiwa kepailitan atau peristiwa cidera janji yang dilakukan Penyewa atas pelanggaran ketentuan dalam Perjanjian ini atau dalam LOO), maka COURTS akan mengembalikan kepada Penyewa sisa sewa yang tidak terpakai secara proposional dan jaminan sewa (apabila ada).”

Jadi pada intinya, PT *Courts Retail* Indonesia menyatakan bahwa setelah terjadinya perjanjian (penandatanganan perjanjian) apabila terjadi pengakhiran perjanjian secara sepihak oleh PT *Courts Retail* Indonesia, maka segala tuntutan hukum, para *tenant*/Penyewa tidak bisa mengajukan ganti rugi kepada PT *Courts Retail* Indonesia dikarenakan para pihak terikat dengan klausul pasal 11 ayat (4) berbunyi:

- (4) “Menegenai pegakhiran Perjanjian ini sebagaimana dimaksud di dalam Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPer) sepanjang diperlukannya putusan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini.”

Pasal 1266: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah luluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.”

Pasal 1267: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa antara PT *Courts Retail* Indonesia dan *tenant*/Penyewa, PT *Courts Retail* Indonesia menggunakan perjanjian baku dan menerapkan klausul eksonerasi. Dari aspek hukum pemberlakuan eksonerasi klausul dalam praktik dilakukan dengan 3 cara yaitu mengurangi tanggung jawab pada perjanjian, meringankan tanggung jawab pada perjanjian dan menghapuskan sama sekali tanggung jawab pada perjanjian. Hal ini terlihat jelas ketika PT *Courts Retail* Indonesia memakai klausul eksonerasi yang terdapat dalam klausul pasal 11 ayat (4), yaitu sepakat melepas ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta. Ketentuan pasal 11 ayat (4) di atas telah mengurangi tanggung jawab PT *Courts Retail* Indonesia pada perjanjian sewa menyewa atas segala kerugian yang nyata nyata diderita oleh *tenant*/Penyewa selama periode sewa masih berlangsung.

Berdasarkan wawancara penulis terhadap Penyewa, Penyewa mengalami beberapa kerugian. Yang pertama adalah biaya membuat perjanjian sebelum

ditandatangani oleh para pihak. Yang kedua adalah kerugian yang nyata-nyata diderita paling utama dan bersifat mendesak berupa kesulitan mencari tempat lahan sewa yang baru untuk melanjutkan usahanya dan tidak mudah menemukan tempat seluas 273m² di daerah BSD City. Kerugian akibat renovasi tempat lahan sewa yakni 1 Miliar karena dekorasi seperti keramik, pintu, wastafel dan tembok penyekat tidak bisa dipindahkan, apabila diambil paksa pasti akan terjadi kerusakan. Adapun kerugian non material yaitu kehilangan kepercayaan oleh *customer*. Yang ketiga adalah laba yang seharusnya didapat menjadi hilang dari sewa lahan di Gedung *Courts Megastore* BSD selama 5 tahun yakni Rp 5 Miliar Rupiah.¹¹⁸

Di sisi lain, PT *Courts Retail* Indonesia juga mengalami kerugian sebagai pengelola Gedung *Courts Megastore* BSD yaitu pemasukan dari para *tenant*/Penyewa, tidak sebanding dengan biaya operasional yang mengakibatkan beban harus ditanggung oleh PT *Courts Retail* Indonesia terhadap Sinarmas perihal *Build-to-Suit* menjadi sangat besar dan itu membebani aspek keuangan PT *Courts Retail* Indonesia. Sehingga pada akhirnya hal tersebut menimbulkan dampak kesulitan keuangan pembayaran kepada Sinarmas berupa kewajiban membayar kompensasi perihal *Build-to-Suit* sebesar Rp 38,7 Miliar dan kehilangan uang jaminan Rp 14,38 Miliar.

¹¹⁸ Wawancara langsung dengan Bapak Tjandra selaku Penyewa Pada tanggal 20 September 2019 Pukul 07.00 WIB

II. Pembahasan Hasil Penelitian

A. Faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian

Pada awalnya Perjanjian Sewa Menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017 adalah perjanjian yang dibuat dengan tujuan untuk kepentingan masing-masing pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata berbunyi:

“Sewa menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.”

Dalam perjanjian tersebut PT *Courts Retail* Indonesia memberikan kepada pihak Penyewa kenikmatan berupa Gedung *Courts Megastore* BSD, selama periode sewa 5 tahun dengan pembayaran harga sesuai yang disepakati.

Perjanjian sewa menyewa tersebut hanyalah memberikan hak pemakaian saja kepada *tenant*/Penyewa. Dalam hal ini *tenant*/Penyewa mempunyai hak *bezit* atau menguasai suatu benda seolah olah kepunyaannya sendiri. Hak *bezit* ini diatur dalam Pasal 529 KUHPerdata berbunyi:

“Yang dinamakan kedudukan berkuasa ialah, kedudukan seseorang yang menguasai suatu kebendaan, baik dengan diri sendiri, maupun dengan perantaraan orang lain, dan yang mempertahankan atau menikmatinya selaku orang yang memiliki kebendaan itu.”

Oleh karena itu, PT *Courts Retail* Indonesia membuat pernyataan dan jaminan untuk kepentingan *tenant*/Penyewa. Hal ini tercantum dalam Pasal 3 ayat (8) sebagai berikut:

- a. “Area Sewa baik sebagian maupun seluruhnya tidak dalam keadaan disewakan atau dipinjamkan atau dijadikan obyek kerjasama atau telah diberikan hak untuk mengelola dengan cara apapun juga dan kepada pihak lain manapun juga.

- b. Penyewa dapat melakukan kegiatan usaha di dalam Area Sewa dengan aman tanpa gangguan atau tuntutan apapun dari pihak ketiga, termasuk dari pihak yang menyatakan memiliki atau turut memiliki hak atas Area Sewa, dengan bukti penguasaan yang sah menurut hukum atau mempunyai putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c. Selama periode sewa berlangsung, Gedung berikut fasilitas-fasilitas yang melekat didalamnya milik Courts telah sesuai dengan izin-izin yang ada dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Ketentuan tersebut di atas menjelaskan saat terjadinya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, selama periode sewa berlangsung PT *Courts Retail* Indonesia memiliki jaminan sewa untuk kepentingan *tenant*/Penyewa. Akan tetapi, Kondisi PT *Courts Retail* Indonesia yang kurang baik atau adanya masalah yang terjadi, membuat bisnis *retail* tidak kondusif yang disebabkan oleh faktor internal dan faktor eksternal. Kondisi tersebut membuat PT *Courts Retail* Indonesia tidak bisa memenuhi prestasi, yaitu beban biaya operasional terhadap Sinarmas perihal *Build-to-Suit*.

Dari sisi faktor internal, pengunduran Bapak Joseph Andrew Greenway sebagai Direktur Utama PT *Courts Retail* Indonesia sesungguhnya tidak ada hubungannya dengan pengakhiran perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh PT *Courts Retail* Indonesia dengan *tenant*/Penyewa, karena itu persoalan internal yang biasa terjadi pada sebuah organisasi perusahaan. Sikap pengunduran Bapak Joseph Andrew Greenway dari jabatannya adalah pilihan bebas, karena ketidakmampuannya dalam mengurus perusahaan dan tidak ingin bertanggungjawab atas kerugian akibat beban biaya yang ditanggung PT *Courts Retail* Indonesia. Selain itu pendapatan atau pemasukan Gedung *Courts Megatsore* BSD sudah tidak *profitable*, bahkan kerugian bertambah banyak

dengan adanya biaya operasional yang semakin mahal terhadap Sinarmas perihal *Build-to-Suit* membuat PT *Courts Retail* Indonesia mengalami kesulitan keuangan. Hal ini menyebabkan PT *Courts Retail* Indonesia tidak bisa memenuhi prestasi *Build-to-Suit* terhadap Sinarmas dan pemenuhan prestasi perjanjian sewa menyewa terhadap *tenant*/Penyewa.

Dari sisi faktor eksternal, yang pertama; sepiunya pengunjung karena kurangnya daya beli masyarakat. Kedua; pengunjung tidak tertarik dengan produk barang milik PT *Courts Retail* Indonesia dan harga yang ditawarkan terlalu mahal. Ketiga; ketika ada barang yang telah dibeli oleh konsumen PT *Courts Retail* Indonesia tidak menyediakan jasa untuk mengantarkan barang sampai ke rumah konsumen. Kondisi di atas menyebabkan transaksi jual beli menurun drastis setiap bulannya, sehingga mengakibatkan PT *Courts Retail* Indonesia kalah bersaing di pasar Indonesia. Lokasi yang strategis dan terletak di jalan besar utama dan dekat perumahan penduduk tidak menjamin masyarakat datang untuk berbelanja, bahkan kebanyakan dari mereka hanya melihat lihat saja ketika *grand opening* Gedung *Courts Megastore* BSD.

Hal ini secara tidak langsung menyebabkan PT *Courts Retail* Indonesia menutup Gedung *Courts Megastore* BSD dan mengakhiri perjanjian sewa menyewa pada bulan Juni 2019, sebelum periode sewa Penyewa (Bapak Tjandra) berakhir yakni bulan April 2022. Sebenarnya peristiwa ini sangat memalukan bagi PT *Courts Retail* Indonesia, karena bisnis retail ini mempunyai konsep kerjasama dengan Sinarmas perihal *Build-to-Suit* dalam jangka waktu hingga 30 Tahun, dengan membuka cabang terbesar se-asia dan

baru pertama kali mengalami kerugian sampai menutup usahanya. Hal ini dipicu oleh kegiatan bisnis yang sangat buruk sehingga menimbulkan kerugian yang tak dapat dihindarkan oleh PT *Courts Retail* Indonesia. Pada intinya, PT *Courts Retail* Indonesia tidak mau menanggung tingginya biaya sewa selama sisa periode penyewaan terhadap Sinarmas perihal *Build-to-Suit*.

B. Mekanisme pembatalan perjanjian

Ketentuan mengenai pembatalan perjanjian berdasarkan norma hukum yang berlaku ada 2 cara, yaitu dapat dibatalkan karena perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif dan batal demi hukum karena suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif.¹¹⁹ Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya atau tidak memenuhi kecakapan untuk membuat suatu perikatan, perjanjian akan tidak syah. Menurut teori hukum perjanjian maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan apabila tidak memenuhi syarat-syarat suatu hal tertentu atau tidak memenuhi suatu sebab yang halal, perjanjian adalah batal demi hukum.¹²⁰

Dalam praktik perjanjian sewa menyewa berlangsung, PT *Courts Retail* Indonesia membatalkan perjanjian karena tidak terpenuhinya syarat subjektif. Hal ini seharusnya pihak yang dirugikan yaitu *tenant*/Penyewa dapat mengajukan pembatalan perjanjian ke Pengadilan, akan tetapi dalam kasus ini tidak dilakukan karena ada beberapa faktor penyebab dalam klasul perjanjian

¹¹⁹ Diana Kusumasari, "Pembatalan Perjanjian yang Batal demi Hukum", 8 Agustus 2011, Online, Internet, 20 Januari 2020, WWW:

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4141/pembatalan-perjanjian/https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/cl4141/pembatalan-perjanjian/>

¹²⁰ Purwahid Patrik, 1986, *Asas Iktikad Baik dan Kepatuhan Dalam Perjanjian*, Semarang: Badan Penerbit Undip, hal. 36.

yang merugikan *tenant*/Penyewa. Faktor penyebab tersebut adalah adanya Pasal 11 ayat (3) yang memberi kesempatan PT *Courts Retail* Indonesia untuk menyelesaikan perjanjian secara sukarela, adanya pemberlakuan klausul eksonerasi dalam Pasal 11 ayat (4) yang mengabaikan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara dan PT *Courts Retail* Indonesia mengeluarkan surat no 004/CRI-CEO/I/2019 perihal Pengakhiran Operasional di Gedung *Courts Megastore* BSD.

Berdasarkan perjanjian para pihak, pengakhiran perjanjian yang dilakukan oleh PT *Courts Retail* Indonesia didasari pada klausul Pasal 11 ayat (3) sebagai berikut:

- a. “Apabila COURTS mengakhiri sewa lebih awal dalam Perjanjian ini secara sukarela karena suatu sebab (tidak termasuk pengakhiran dikarenakan suatu peristiwa kepailitan atau peristiwa cidera janji yang dilakukan Penyewa atas pelanggaran ketentuan dalam Perjanjian ini atau dalam LOO), maka COURTS akan mengembalikan kepada Penyewa sisa sewa yang tidak terpakai secara proposional dan jaminan sewa (apabila ada)
- b. Apabila COURTS mengakhiri sewa lebih awal dalam Perjanjian ini dikarenakan adanya pelanggaran atau cidera janji oleh Penyewa atas kewajiban, pernyataan, jaminan dan janji yang disebutkan dalam Perjanjian ini, termasuk apabila Penyewa tidak melakukan kewajiban pembayaran Biaya Sewa, Service Change dan tagihan-tagihan lain yang tertunggak, maka COURTS berhak untuk:
 - i. Apabila Tagihan tidak dilunasi dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo, maka COURTS dapat menolak untuk memberikan akses kepada karyawan-karyawan Penyewa untuk masuk kedalam Area Sewa dan dapat memutuskan aliran listrik, akses air dan fasilitas lainnya yang dinikmati oleh Penyewa sampai tagihan tersebut dilunasi. Segala biaya penyambungan atau pemasangan kembali (apabila ada) akan dibebankan kepada Penyewa.
 - ii. Apabila Tagihan tidak dilunasi dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah pemutusan aliran listrik di Area Sewa dan fasilitas lainnya oleh COURTS, maka COURTS berhak untuk menyegel atau menutup Area Sewa sampai tagihan tersebut dilunasi dengan memberitahukan terlebih dahulu kepada Penyewa.

- iii. Apabila Tagihan tidak dilunasi dalam waktu 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal jatuh tempo, maka COURTS berhak membongkar Area Sewa dan menahan barang-barang milik Penyewa sampai dilunasinya tagihan. Setiap biaya atas pembongkaran Area Sewa akan dibebankan kepada Penyewa. Apabila dalam waktu 15 (lima belas) hari sejak pembongkaran dan penahanan barang-barang milik Penyewa, Penyewa belum melunasi segala kewajibannya, maka COURTS dapat menjual atau melelang barang-barang tersebut untuk pembayaran Tagihan. Untuk kepentingan tersebut, Penyewa dengan ini memberikan kuasa dan wewenang kepada COURTS untuk membongkar dan menjual barang-barang tersebut. Segala kekurangan atas hasil penjualan tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Penyewa, dan sebaliknya, jika hasil penjualan lebih besar dari kewajiban yang harus dibayar oleh Penyewa maka selisih hasil penjualan tersebut menjadi hak Penyewa.
- iv. Setelah dilaksanakannya penjualan dan pembongkaran Area Sewa sebagaimana disebutkan dalam butir (iii) di atas, COURTS berhak menawarkan Area Sewa kepada pihak ketiga lainnya dan Penyewa tidak memiliki hak sewa atas Area Sewa tersebut.”

Ketentuan tersebut di atas yang menjadi dasar alasan pengakhiran perjanjian sewa menyewa terhadap para *tenant*/Penyewa. Kesulitan keuangan yang dialami PT *Courts Retail* Indonesia sesungguhnya merupakan penyebab utama pengakhiran perjanjian sewa menyewa terhadap *tenant*/Penyewa yang berada di Gedung *Courts Megastore* BSD.

Di sisi lain, dalam perjanjian sewa menyewa ini sebenarnya tidak ada pengakhiran lebih awal secara sukarela oleh masing-masing pihak baik oleh PT *Courts Retail* Indonesia maupun oleh *tenant*/Penyewa, sesuai dengan Pasal 11 ayat (1) yang berbunyi:

- (1) “Tidak ada pengakhiran lebih awal secara sukarela dalam Perjanjian ini oleh masing-masing Pihak.”

Akan tetapi dalam Pasal selanjutnya menyebutkan bahwa PT *Courts Retail* Indonesia dapat mengakhiri perjanjian secara sukarela sesuai dengan Pasal 11 ayat (3) huruf a yang berbunyi:

- (a) “Apabila COURTS mengakhiri sewa lebih awal dalam Perjanjian ini secara sukarela karena suatu sebab (tidak termasuk pengakhiran dikarenakan suatu peristiwa kepailitan atau peristiwa cidera janji yang dilakukan Penyewa atas pelanggaran ketentuan dalam Perjanjian ini atau dalam LOO), maka COURTS akan mengembalikan kepada Penyewa sisa sewa yang tidak terpakai secara proposional dan jaminan sewa (apabila ada).”

Ketentuan tersebut di atas menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa mempunyai isi pasal yang saling bertentangan dan membuktikan bahwa hukum yang berlaku antara PT *Courts Retail* Indonesia dengan *tenant*/Penyewa, mempunyai kata-kata yang sangat ambigu sehingga isi klausul perjanjian menjadi tidak jelas. Pengakhiran perjanjian secara sukarela karena suatu sebab sesuai dengan Pasal 11 ayat (3) huruf a menjadi sangat bias karena mempunyai banyak arti dan makna, bisa saja PT *Courts Retail* Indonesia memutuskan perjanjian secara sepihak tanpa memikirkan kerugian yang dialami pihak *tenant*/Penyewa. Seharusnya apabila ada persoalan atau perselisihan diselesaikan melalui musyawarah mufakat sesuai yang terdapat dalam klausul Pasal 12 sebagai berikut:

1. “Setiap perselisihan, pertentangan atau masalah yang timbul sebagai akibat Perjanjian ini akan diselesaikan atas dasar musyawarah mufakat para pihak
2. Apabila perselisihan atau pertentangan tersebut tidak dapat diselesaikan musyawarah dalam jangka waktu 45 hari (empat puluh lima hari), maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini melalui Pengadilan Negeri Tangerang.
3. Perjanjian ini diatur oleh dan ditafsirkan berdasarkan Hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.”

Akan tetapi PT *Courts Retail* Indonesia tidak melakukan musyawarah mufakat dengan *tenant*/Penyewa sesuai dengan klausul Pasal 12 tersebut, tetapi langsung memutuskan perjanjian sewa menyewa secara sepihak. Hal ini terlihat

jelas ketika PT *Courts Retail* Indonesia mengeluarkan surat No 004/CRI-CEO/I/2019 pada tanggal 30 Januari 2019 yang isinya surat perintah untuk segera melakukan *vacating out* sampai tanggal 9 Juni 2019, tanpa adanya kesepakatan terhadap *tenant*/Penyewa. Jadi pengakhiran perjanjian secara sepihak oleh PT *Courts Retail* Indonesia dilakukan atas dasar Pasal 11 ayat (3) huruf a.

Pengakhiran perjanjian oleh PT *Courts Retail* Indonesia dengan *tenant*/Penyewa seharusnya tunduk dan terikat dengan kesepakatan dalam perjanjian Pasal 12, karena perjanjian pada prinsipnya terikat dengan asas *pacta sunct servanda*. Sifat mengikat dari persetujuan kontraktual mengandung arti bahwa apabila suatu persetujuan yang telah dibuat (ditandatangani) oleh para pihak, maka persetujuan itu tidak boleh dilanggar dengan alasan yang tidak sah menurut hukum.¹²¹ Akan tetapi pengakhiran perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh PT *Courts Retail* Indonesia tidak melalui proses sebagaimana yang diatur dalam perjanjian dan undang-undang, yang pada gilirannya menimbulkan kerugian bagi *tenant*/Penyewa (terjadi ketidakadilan dalam perjanjian sewa menyewa). Dari uraian di atas penulis menyimpulkan bahwa PT *Courts Retail* Indonesia melanggar asas *pacta sunct servanda*, yang dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) berbunyi: “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya

¹²¹ Mariam Darus Badruzaman, dkk, 2001, *Komplikasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, hal. 162.

menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”¹²² Dengan demikian dari aspek hukum kerugian yang dialami para *tenant*/Penyewa seharusnya dapat dituntut melalui Pengadilan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Perjanjian sewa menyewa antara PT *Courts Retail* Indonesia dengan *tenant*/Penyewa merupakan perjanjian baku, perjanjian baku hanya disusun secara sepihak dalam hal ini adalah PT *Courts Retail* Indonesia, yang kemudian dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017. Tujuan PT *Courts Retail* Indonesia menggunakan perjanjian baku adalah untuk menghemat waktu dan juga untuk menerapkan keseragaman peraturan terhadap semua calon *tenant*/Penyewa. Dengan adanya perjanjian baku, maka semua calon *tenant*/Penyewa diperlakukan sama. Akan tetapi perjanjian baku juga memiliki sisi negatif yaitu menempatkan *tenant*/Penyewa dalam posisi yang lemah, hal ini dikarenakan yang membuat dan menentukan isi perjanjian adalah PT *Courts Retail* Indonesia, dimana PT *Courts Retail* Indonesia dalam menentukan isi perjanjian tentu telah memiliki banyak pemahaman dan pengalaman mengenai hukum beserta celah-celah hukumnya yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan PT *Courts Retail* Indonesia. Jika dalam hal *tenant*/Penyewa tidak berkenan dengan isi yang terdapat dalam perjanjiannya, maka *tenant*/Penyewa berhak menolak penawarannya. Dengan menolak penawaran tersebut, berarti *tenant*/Penyewa tidak setuju dengan perjanjiannya (*take it or leave it*).

¹²² Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

Pada perjanjian sewa menyewa antara PT *Courts Retail* Indonesia dengan *tenant*/Penyewa, penyusunan perjanjian dilakukan setelah PT *Courts Retail* Indonesia membuat rancangan harga sewa area dan setelah adanya tawar-menawar mengenai harga termin sewa. Setelah adanya proses tawar-menawar, PT *Courts Retail* Indonesia menjelaskan kepada *tenant*/Penyewa mengenai harga termin sewa dan lokasi Area Sewa, *tenant*/Penyewa hanya menandatangani perjanjian yang telah selesai dibuat oleh PT *Courts Retail* Indonesia. Mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa tersebut di atas dibuat dalam bentuk tertulis, karena selain berguna bagi kepentingan pembuktian juga karena perjanjian sewa menyewa tergolong mempunyai resiko wanprestasi yang menyebabkan kerugian.

Dilihat dari hubungan hukum kedua belah pihak dalam perjanjian sewa menyewa antara PT *Courts Retail* Indonesia dengan *tenant*/Penyewa adalah hubungan hukum keperdataan, sehingga seharusnya mempunyai posisi dan kedudukan yang sama. Namun dalam hal penyusunan perjanjian sewa menyewa, penulis menyimpulkan kedudukan pihak *tenant*/Penyewa lebih lemah dari pihak yang menyewakan, hal itu terjadi karena perjanjian tersebut langsung dibuat oleh pihak yang menyewakan saja yaitu PT *Courts Retail* Indonesia. Jadi mekanisme pengakhiran perjanjian harus tetap sesuai Pasal 12, akan tetapi dalam perjanjian tersebut tidak dilakukan oleh PT *Courts Retail* Indonesia dan langsung melakukan pengakhiran perjanjian.

C. Akibat hukum pembatalan perjanjian

Ketentuan mengenai akibat hukum pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara berbunyi:

“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 dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Dalam pasal tersebut sudah diatur mengenai ganti rugi karena tidak terpenuhinya suatu perikatan. Sewa-menyewa dapat berakhir karena pembatalan, baik berdasarkan persetujuan kedua belah pihak maupun berdasarkan wanprestasi, dengan atau tanpa putusan pengadilan. Pembatalan berdasarkan persetujuan, misalnya:

- a. karena benda sewaan musnah sebagian, penyewa memilih alternatif pembatalan sewa menyewa (Pasal 1553 ayat (2) KUHPerdara)
- b. karena perbaikan benda sewaan sedemikian rupa, sehingga tidak dapat didiami, penyewa minta supaya sewa menyewa dibatalkan saja (Pasal 1555 ayat (3) KUHPerdara)
- c. karena benda sewaan dijual, sewa menyewa dibatalkan berdasarkan syarat perjanjian (Pasal 1576 KUHPerdara)
- d. karena benda sewaan dipakai sendiri, maka sewa menyewa dibatalkan berdasarkan syarat perjanjian (Pasal 1579 KUHPerdara).¹²³

Dalam perjalanan perjanjian sewa menyewa No 035/CRI-Legal/IV/2017, pengakhiran perjanjian terjadi karena PT *Courts Retail* Indonesia

¹²³ Abdulkadir Muhammad, 1992, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 101.

mengeluarkan surat No 004/CRI-CEO/I/2019. Hal ini menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penyewa (Bapak Tjandra). Yang pertama adalah biaya membuat perjanjian sebelum ditandatangani oleh para pihak. Yang kedua adalah kerugian yang nyata-nyata di derita yaitu kesulitan mencari lahan sewa yang baru dan kesulitan mencari lahan baru seluas 273m² di daerah BSD City. Adapun kerugian material dan non material, kerugian material yaitu biaya yang telah dikeluarkan untuk renovasi tempat sebesar 1 Miliar Rupiah dan kerugian non material yaitu kehilangan kepercayaan terhadap *customer*. Yang ketiga adalah kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh yakni 5 Miliar Rupiah. Di sisi lain, kerugian yang dialami oleh PT *Courts Retail* Indonesia adalah beban biaya operasional terhadap Sinarmas perihal *Build-to-Suit*, karena kesulitan keuangan yang disebabkan oleh berkurangnya transaksi jual beli.

Dalam pelaksanaannya PT *Courts Retail* Indonesia setelah melakukan pengakhiran perjanjian, hanya mengembalikan sisa sewa yang tidak terpakai secara proposional dan jaminan sewa (apabila ada) kepada *tenant*/Penyewa. PT *Courts Retail* Indonesia memberikan kompensasi kepada Penyewa (Bapak Tjandra) untuk dibebaskan dari pembayaran sewa pada masa *vacating out*. Sangat disayangkan apabila kerugian yang dialami oleh Penyewa (Bapak Tjandra) selama periode sewa di Gedung *Courts Megastore* BSD, tidak dapat di mintakan ganti rugi kepada PT *Courts Retail* Indonesia. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat setelah penulis cermati hanya menguntungkan pembuatnya yaitu PT *Courts Retail* Indonesia. Hal ini terlihat jelas ketika

dengan adanya kerugian yang dialami Penyewa (Bapak Tjandra), tidak dapat menuntut pemenuhan hak-hak *tenant*/Penyewa dalam hal terjadinya wanprestasi. Alasan tersebut diatas disebabkan adanya ketentuan didalam yang disepakati oleh para pihak terdapat dalam klausul pasal 11 ayat (4)

“Mengenai pengakhiran Perjanjian ini sebagaimana dimaksud di dalam Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk melepas ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (KUHPer) sepanjang diperlukannya putusan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini.”

Dengan demikian kerugian akibat pengakhiran perjanjian tersebut adalah bentuk konsekuensi kesepakatan para pihak di dalam perjanjian. Dalam banyak perjanjian kadang-kadang kita akan menemukan syarat-syarat yang dicantumkan dalam perjanjian itu yang maksudnya terutama ialah ingin menghapuskan atau membatasi tanggung jawabnya yang dibuat oleh salah satu pihak dalam perjanjian itu.¹²⁴

Apabila dikaji lebih lanjut, bentuk perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan perjanjian baku dengan segala resiko hukumnya. Oleh karena merupakan perjanjian baku, maka pemberlakuan klausul eksonerasi dalam perjanjian pun merupakan sesuatu yang wajar misalnya melepas Pasal yang ada di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sesuai dengan perjanjian yang terdapat dalam klausul pasal 11 ayat (4) yaitu Pasal 1266 dan Pasal 1267 yang berbunyi:

Pasal 1266: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan

¹²⁴ Purwahid Patrik, *op.cit*, hal. 37.

kepada Hakim. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, Hakim adalah luluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun tidak boleh lebih dari satu bulan.”

Pasal 1267: “Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.”

Kedua rumusan tersebut memberikan syarat limitatif lainnya untuk membatalkan perikatan (perjanjian). Dalam rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa wanprestasi dapat menjadi alasan dimajukannya gugatan pembatalan, walaupun tidak semua gugatan atau tuntutan pembatalan harus dipenuhi. Yang jelas harus diperhatikan di sini adalah bahwa pembatalan perjanjian hanya dapat dimajukan oleh para pihak ke hadapan Pengadilan yang berwenang.¹²⁵

Mengenai pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara, berikut ini ada dua pendapat yang saling bertolak belakang, yaitu: pertama, pendapat yang menyatakan bahwa Pasal 1266 KUHPerdara merupakan aturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) sehingga tidak dapat disimpangi oleh para pihak, dan kedua, pendapat yang menyatakan bahwa Pasal 1266 KUHPerdara merupakan aturan yang bersifat melengkapi (*aanvullend recht*) sehingga dapat dikesampingkan para pihak.¹²⁶

¹²⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *op.cit.* hal. 180.

¹²⁶ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenadamedia Group, hal. 300.

Perjanjian sewa menyewa tersebut menganggap Pasal 1266 KUHPerdara hanya aturan yang bersifat melengkapi (*aanvullend recht*). PT Courts Retail Indonesia sebagai pembuat perjanjiannya mengesampingkan Pasal 1266 KUHPerdara dan Pasal 1267 KUHPerdara. Alasan PT Courts Retail Indonesia mengesampingkannya pasal-pasal tersebut di atas adalah agar dalam hal terjadinya wanprestasi atau tidak terpenuhinya isi perjanjian oleh salah satu pihak, maka:

- a. Pembatalan suatu perjanjian tidak perlu melalui proses permohonan batal ke pengadilan melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak itu sendiri (Pasal 1266 KUHPerdara);
- b. Pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebankan penggantian biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1267 KUHPerdara).¹²⁷

Pendapat yang menyatakan bahwa Pasal 1266 KUHPerdara merupakan aturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) rumusan Pasal 1266 KUHPerdara tersebut menentukan 3 syarat untuk berhasilnya pemutusan kontrak, yaitu:

- (1) Harus ada persetujuan timbal balik.

¹²⁷ Diana Kusumasari, "Pengesampingan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPer dalam perjanjian", 25 Februari 2011, Online, Internet, 20 Januari 2020, WWW: <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4d534a209bbf4/pengesampingan-pasal-1266-dan-pasal-1267-kuhper-dalam-perjanjian/>

- (2) Harus ada wanprestasi, untuk itu pada umumnya sebelum kreditor menuntut pemutusan kontrak, debitur harus dinyatakan lalai (pernyataan lalai, *in mora stelling, ingebrekestelling*).
- (3) Putusan hakim. Dengan menekankan pada rumusan “pemutusan harus dimintakan kepada pengadilan” kata harus pada ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata ditafsirkan sebagai aturan yang bersifat memaksa (*dwingend recht*) dan karenanya tidak boleh disimpangi para pihak melalui (klausul) kontrak mereka. Putusan hakim dalam hal ini bersifat konstutif, artinya putusan kontrak itu diakibatkan oleh putusan hakim, bukan bersifat deklaratif (kontrak putus karena adanya wanprestasi, sedang putusan hakim sekedar menyatakan saja bahwa kontrak telah putus). Pendapat yang menyatakan bahwa putusan hakim adalah konstitutif berdasarkan:
- i. Alasan historis (sejarah), bahwa menurut Pasal 1266 KUHPerdata, putusnya kontrak terjadi karena putusan hakim.
 - ii. Pasal 1266 Ayat 2 KUHPerdata, menyatakan dengan tegas bahwa wanprestasi tidak demi hukum membatalkan kontrak.
 - iii. Hakim berwenang untuk memberikan *termede grace* (tenggang waktu bagi kreditur untuk memenuhi prestasi kepada kreditor), dan ini berarti bahwa kontrak belum putus.
 - iv. Kreditor masih mungkin untuk menuntut pemenuhan.¹²⁸

¹²⁸Agus Yudha Hernoko, *op.cit.* hal. 301.

Pendapat yang menyatakan bahwa Pasal 1266 KUHPerdata merupakan aturan yang bersifat melengkapi (*aanvullend recht*). Pendapat ini didasarkan pada argumentasi, sebagai berikut:

- i. Pasal 1266 KUHPerdata, terletak pada sistematika Buku III dengan karakteristiknya yang bersifat mengatur/melengkapi;
- ii. Para pihak dapat menentukan bahwa untuk pemutusan kontrak tidak diperlukan bantuan hakim, dengan syarat hal tersebut harus dinyatakan secara positif dalam kontrak;
- iii. Praktik penyusunan kontrak komersial pada umumnya mencantumkan klausul pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdata (faktor heteronom), sehingga hal ini dianggap sebagai ‘syarat yang biasa diperjanjikan’ (*bestandig geberuikelijk beding*) dan merupakan faktor otonom yang disepakati para pihak, lebih kuat dibanding daya kerja Pasal 1266 KUHPerdata yang bersifat mengatur.¹²⁹

Berdasarkan dua pendapat yang berkembang mengenai klausul pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdata, apabila dikaitkan dengan kepentingan para pelaku bisnis tampaknya pendapat kedua lebih mendekati kepraktisannya (Pasal 1266 KUHPerdata yang bersifat mengatur). Harus diakui bahwa pelaku bisnis lebih memilih alternatif terbaik bagi kontrak mereka, termasuk ketika harus menghadapi kendala dalam pelaksanaan kontrak.

¹²⁹ *Ibid.* hal. 302.

Klausul pengesampingan Pasal 1266 KUHPerdara dianggap jalan singkat yang sesuai dengan tuntutan efisien dan kepastian hukum pelaku bisnis.¹³⁰

Hal ini yang digunakan oleh PT *Courts Retail* Indonesia untuk mengesampingkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara, karena PT *Courts Retail* Indonesia adalah pelaku bisnis *retail* dan tidak mau mengambil resiko jika terjadi kendala dalam pelaksanaan perjanjiannya, dengan menganggap kedua pasal tersebut bersifat mengatur sehingga dapat dikesampingkan oleh para pihak. Dengan demikian, pengesampingan kedua pasal tersebut sesuai dengan unsur-unsur perjanjian yaitu unsur *Aksidentalita* dalam perjanjian. Unsur *Aksidentalita* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak, yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak.¹³¹

¹³⁰ *Ibid.* hal. 303.

¹³¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. *op.cit.* hal. 89.