

BAB IV

PENUTUP

I. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan, Penulis memperoleh kesimpulan sesuai identifikasi masalah dari penelitian sebagai berikut:

A. Faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian dibagi menjadi dua yaitu:

1. Faktor internal

Kesulitan keuangan yang disebabkan karena berkurangnya pendapatan dan transaksi jual beli, sehingga terjadi permasalahan yaitu tingginya biaya operasional yang harus ditanggung oleh PT *Courts Retail* Indonesia terhadap Sinarmas karena bisnis *retail* mempunyai konsep kerjasama *Build-to-Suit*. Hal ini menyebabkan PT *Courts Retail* Indonesia menutup Gedung *Courts Megastore* dan memutus perjanjian sewa menyewa terhadap *tenant/Penyewa*.

2. Faktor eksternal

Sepinya pengunjung di dalam Gedung *Courts Megastore* BSD disebabkan oleh:

- a. kurangnya daya beli masyarakat,
- b. konsumen tidak tertarik dengan produk barang milik PT *Courts Retail* Indonesia dan harga produk barang yang ditawarkan terlalu mahal.

- c. Ketika ada barang yang dibeli oleh konsumen, PT *Courts Retail* Indonesia tidak menyediakan jasa untuk mengantarkan barang sampai ke rumah konsumen

B. Mekanisme pembatalan perjanjian dilakukan PT *Courts Retail* Indonesia secara sepihak karena tidak terpenuhinya syarat subyektif. Pembatalan perjanjian dapat dimintakan oleh pihak *tenant*/Penyewa yang dirugikan ke pengadilan, akan tetapi dalam kasus perjanjian sewa menyewa ini tidak karena ada beberapa faktor penyebab:

1. Pasal 11 ayat (3) yang memberi kesempatan PT *Courts Retail* Indonesia untuk menyelesaikan dan megakhiri perjanjian secara sukarela
2. Pasal 11 ayat (4) yang sepakat untuk melepas ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata
3. PT *Courts Retail* Indonesia mengeluarkan surat no 004/CRI-CEO/I/2019 perihal Pengakhiran Operasional di Gedung *Courts Megastore* BSD.

Seharusnya pengakhiran perjanjian yang dilakukan oleh PT *Courts Retail* Indonesia terhadap *tenant*/Penyewa harus tunduk dan terikat pada klausul 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”

C. Penyewa seharusnya berhak mendapat kompensasi seperti pengantian biaya rugi dan bunga, akan tetapi Penyewa tetap mengalami beberapa kerugian yang tidak digantikan oleh PT *Courts Retail* Indonesia. 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 Milyar Rupiah dan kerugian non material yaitu kehilangan kepercayaan terhadap *customer*. Yang ketiga adalah kehilangan keuntungan yang seharusnya diperoleh yakni 5 Milyar Rupiah. PT *Courts Retail* Indonesia hanya memberi kompensasi berupa mengembalikan sisa sewa yang tidak terpakai secara proposional dan jaminan sewa, dan selama sisa waktu *vacating out* Penyewa dibebaskan dari pembayaran uang sewa.

II. Saran

Adapun saran yang diberikan Penulis adalah sebagai berikut:

A. Sebelum menandatangani perjanjian diperlukan adanya pertemuan kedua belah pihak agar kedua belah pihak dapat mengetahui isi dari perjanjian tersebut, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian para pihak berjalan dengan apa yang sudah disepakati dalam perjanjian dan tidak diperbolehkan membatalkan perjanjian secara semena mena, karena sebenarnya salah satu pihak dalam perjanjian tidak boleh dirugikan.

B. Walaupun tidak ada ketentuan yang mengharuskan melarang untuk melepas ketentuan Pasal yang ada di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebaiknya kitab tersebut tetap diberlakukan selama perjanjian berlangsung karena keberadaannya masih berlaku di Indonesia. Ini dimaksudkan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan yang mungkin dilakukan pihak lain atas terjadinya wanprestasi, yang dapat merugikan salah satu pihak.

