



## **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PENYEWA AKIBAT PEMBATALAN SECARA SEPIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA *SHOP UNIT MALL***

**Oleh:**

**Martin Suryatama Mulia**

*Magister Kenotariatan UNTAG Semarang*

[martin.suryatama@gmail.com](mailto:martin.suryatama@gmail.com)

**Sigit Irianto**

*Dosen Fakultas Hukum UNTAG Semarang*

[sigit-irianto@untagsmg.ac.id](mailto:sigit-irianto@untagsmg.ac.id)

---

### **ABSTRAK**

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian timbal balik karena adanya hak dan kewajiban. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap hak-hak setiap orang, disamping itu hukum juga menetapkan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi haknya. Namun dalam praktik ada hak-hak orang yang telah dilanggar walaupun itu semua sudah diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa.

Perumusan masalah : (1) Bagaimana perlindungan hukum terhadap hak-hak Penyewa dalam hal pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak oleh pihak yang menyewakan gedung dalam perjanjian sewa menyewa *shop unit mall*?

(2) Faktor-faktor apa yang menyebabkan pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak oleh pihak yang menyewakan gedung dalam perjanjian sewa menyewa *shop unit mall*? (3) Apakah penyelesaian kasus sewa menyewa *shop unit mall* sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 135 K/Pdt/2017?

Metode pendekatan adalah yuridis normatif yaitu metode penelitian hukum normatif. Spesifikasi penelitian menggunakan sifat deskriptif-analitis. Sumber data sekunder dengan metode pengumpulan data studi kepustakaan. Metode analisa data adalah analisis kualitatif yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis.

*Hasil penelitian: (1) Dalam perjanjian sewa menyewa adanya unsur ketidakseimbangan dalam perjanjian salah satunya pemutusan secara sepihak tidak diatur dalam perjanjian (2) PT Courts Retail Indonesia memutuskan perjanjian secara sepihak dengan menutup Gedung Mall Courts Megastore BSD karena kesulitan keuangan sehingga merugikan Penyewa (3) Kesesuaian antara perjanjian PT Courts Retail Indonesia dengan pihak ketiga dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 135 K/Pdt/2017 adalah perlindungan hukum terhadap Penyewa karena pemutusan perjanjian secara sepihak dilarang oleh undang-undang.*

**Kata Kunci :** Perlindungan Hukum, Penyewa, Perjanjian Sewa Menyewa, Pembatalan Perjanjian Sepihak

## ABSTRACT

*The lease agreement is a reciprocal agreement because of the rights and obligations. The law must provide protection for the rights of everyone, besides that the law also stipulates the obligations that must be fulfilled. But in practice there are people's rights that have been violated even though it has all been agreed in the lease agreement.*

*Formulation of the problem: (1) How is the legal protection for the rights of the Tenants in the event of the cancellation of the rental agreement unilaterally by the party who rents out the building in the shop unit mall rental agreement? (2) What factors cause the unilateral termination of the rental agreement by the party who rents out the building in the shop unit mall rental agreement? (3) Is the settlement of the case of renting a shop unit mall in accordance with the decision of the Supreme Court Number 135 K/Pdt/2017?*

*The approach method is normative juridical, namely normative legal research methods. The research specification uses descriptive-analytical properties. Sources of secondary data with library study data collection methods. The method of data analysis is qualitative analysis, namely from the data obtained and then arranged systematically.*

*The results of the study: (1) In the lease agreement, there is an element of imbalance in the agreement, one of which is unilateral termination which is not regulated in the agreement (2) PT Courts Retail Indonesia unilaterally terminated the agreement by closing the Courts Megastore BSD Mall Building due to financial difficulties which resulted in the loss of tenants (3) The compatibility between PT Courts Retail Indonesia's agreement with third parties with the Supreme Court's Decision Number 135 K/Pdt/2017 is legal protection for the Tenants because unilateral termination of the agreement is prohibited by law.*

**Keywords:** *Legal Protection, Tenant, Lease Agreement, Cancellation of Unilateral Agreement*

---

## A. PENDAHULUAN

Salah satu model bentuk perjanjian yang seringkali dilakukan oleh masyarakat merupakan perjanjian sewa-menyewa. Dengan adanya kolerasi perjanjian sewa-menyewa memiliki tujuan utama yaitu memenuhi kepentingan sesuai kebutuhannya sehari-hari bisa dengan mudah terlaksanakan. Perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdata berbunyi:

“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.”

Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat diketahui bahwa unsur-unsur dalam perjanjian sewa-menyewa adalah: benda, harga dan waktu, terdapat pihak-pihak yang saling mengikatkan diri, pihak yang satu memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak yang lain, selama jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran yang disanggupi oleh pihak lainnya. Sewa menyewa sama seperti perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, yaitu perjanjian

konsensual, artinya perjanjian itu sudah mengikat dan sah ketika tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga sewa.<sup>1</sup>

Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang bersifat timbal balik, artinya memunculkan hak dan kewajiban kepada para pihak. Kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan secara umum yaitu menyerahkan suatu barang atau obyek sewa yang disewakan kepada si penyewa, memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan dan memberikan kepada si penyewa kenikmatan aman tentram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya periode sewa. Kewajiban-kewajiban penyewa secara umum yaitu memakai barang yang disewa sebagai seorang “bapak rumah tangga yang baik”, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu berdasarkan perjanjian sewa menyewanya dengan membayar sejumlah uang sewa pada waktu-waktu yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

Kewajiban-kewajiban tersebut artinya suatu prestasi yang wajib dipenuhi oleh para pihak, bila salah satu atau kedua pihak tidak memenuhi prestasi tersebut maka bisa dikatakan sudah terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian. Wanprestasi muncul karena tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap salah satu pihak di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang muncul karena undang-undang.<sup>2</sup> Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh kreditur merupakan kasus yang sangat langka jarang ditemui dalam masyarakat, namun perjanjian sewa menyewa ini tidak dipenuhi oleh kreditur dengan cara melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak. Hal ini bertentangan dengan Asas *Exceptio Non Ad Impleti Contractus* yaitu merupakan suatu pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti kerugian akibat tidak dipenuhinya kewajiban, dengan alasan bahwa krediturpun telah lalai atau wanprestasi.<sup>3</sup>

Asas *Exceptio Non Ad Impleti Contractus* berhubungan erat dengan pemutusan perjanjian dalam perjanjian timbal balik dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“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 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”

---

<sup>1</sup> I.G. Rai Widjaya, 2007, Merancang Suatu Kontrak (*contract drafting* teori dan praktik), Jakarta: Kesaint Blanc, hlm. 168.

<sup>2</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 20.

<sup>3</sup> Sigit Irianto, 2009, *Hukum Perdata*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang, hlm 85.

Ketentuan mengenai Pasal 1266 KUHPerdota membedakan antara batal demi hukum dengan pembatalan, batal demi hukum terjadi apabila ketentuan tentang hal tertentu (obyek perjanjian) dan kausa yang halal tidak dipenuhi dalam perjanjian atau telah dilanggar. Pembatalan terjadi karena dilanggarnya kesepakatan dan kecakapan oleh salah satu pihak. Perjanjian sewa menyewa yang diteliti dalam penelitian ini termasuk dalam unsur pembatalan sehingga akibat hukumnya adalah dapat dibatalkannya perjanjian yaitu dengan pemutusan secara sepihak dengan menyertakan surat pengakhiran perjanjian sewa menyewa dari pihak yang menyewakan. Hal ini bertentangan dengan hak yang diterima Penyewa yang diatur dalam Pasal 1550 ayat 3 huruf (e) KUHPerdota dituliskan memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

Untuk memaksimalkan hak-hak yang diperoleh pihak yang dirugikan maka harus ada kewajiban-kewajiban yang dipikul oleh pihak yang melakukan wanprestasi, berupa: penggantian biaya (*konsten*), rugi (*shaden*) dan bunga (*interessens*). *Code Civil* memperinci *kerugian* itu terdiri dari dua unsur yaitu kerugian yang nyata-nyata diderita (*damnum emergens*) yang terdiri dari rugi dan biaya, dan keuntungan yang seharusnya diperoleh (*Lucrum cessans*) yaitu bunga.<sup>4</sup> Oleh karena itu, penggantian biaya, penggantian rugi dan penggantian bunga biasanya berbentuk sejumlah uang merupakan hak-hak yang dapat diterima pembayarannya dihitung mulai dari putusan yang dimintakan pada pengadilan. Prosedur penggantian biaya, rugi dan bunga diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sebagai salah satu contoh nyata yang terjadi di masyarakat yaitu perjanjian sewa menyewa *shop unit* mall oleh PT *Courts Retail* Indonesia bersama Penyewa dengan obyek sewa sebuah *tempat* di Gedung Mall *Courts Megastore* Bumi Serpong Damai, Tangerang Selatan dengan periode sewa selama 60 (enam puluh) bulan terhitung mulai tahun 2017 sampai dengan tahun 2022. Lokasi yang sangat strategis dan merupakan pusat perdagangan pemekaran wilayah Tangerang Selatan membuat Penyewa ingin membuka usahanya disana. Perjanjian tersebut memunculkan suatu hubungan hukum yang tertulis dalam perjanjian sewa menyewa *shop unit* Mall dengan dilakukan penandatanganan oleh kedua belah pihak. Pihak yang menyewakan berkewajiban menyerahkan kepada Penyewa 1 (satu) *unit* lahan dengan luas 273 m<sup>2</sup> didalam gedung tersebut dan Penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar sejumlah uang dengan termin sewa selama 60 bulan.

Namun pada kenyataannya pihak yang menyewakan yaitu PT *Courts Retail* Indonesia gagal *memenuhi* prestasinya dengan menerbitkan surat nomor 004/CRI-CEO/I/2019 tentang Pengakhiran Operasional di Gedung *Courts Megastore* Bumi Serpong Damai. Meskipun kedua belah pihak tersebut sudah berpikir matang perihal perjanjiannya, masih adanya faktor-faktor lain yang mengakibatkan masalah sehingga terjadilah pengakhiran perjanjian secara sepihak. Perjanjian yang sah dan harus dihormati dibatalkan secara sepihak adalah tindakan yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum karena telah melanggar kesepakatan para pihak, dalam hal ini pihak

---

<sup>4</sup> Sigit Irianto, 2009, *op.cit.*, hlm 71.

yang menyewakan secara paksa mengakhiri perjanjiannya lebih awal pada tahun 2019.

Dari contoh kasus *diatas*, terlihat jelas bahwa Pihak PT *Courts Retail* Indonesia murni melakukan pemutusan perjanjian terhadap Penyewa karena pengakhiran perjanjian sewa menyewa pada saat waktu periode sewa berlangsung. Dengan adanya kasus pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak merupakan praktik wanprestasi yang menunjukkan adanya suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang sudah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hal ini menyebabkan Penyewa sebagai korban mengalami beberapa kerugian materiil dan kerugian immateriil. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 135 K/Pdt/2017 Penyewa tetap dilindungi akibat adanya pemutusan perjanjian secara sepihak, dimana Pihak Penyewa tersebut dimenangkan secara hukum oleh hakim untuk menuntut semua kerugian materiil dan immateriil dari Pihak Yang Menyewakan.

Penulis ingin menganalisa apakah perjanjian sewa menyewa yang dilaksanakan PT *Courts Retail* Indonesia dengan obyek sewa Gedung *Courts Megastore* BSD tersebut sudah memenuhi ketentuan undang-undang yang berlaku di Indonesia dalam Kitab Undang-Undang *Hukum* Perdata. Berangkat dari uraian di atas, mendorong keingintahuan penulis untuk meneliti lebih jauh dengan menganalisis Perlindungan Hukum Terhadap Penyewa Akibat Pembatalan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa *Shop Unit* Mall.

## B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka rumusan masalahnya sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap hak-hak Penyewa dalam hal pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak oleh pihak yang menyewakan gedung dalam perjanjian sewa menyewa *shop unit* mall?
2. Faktor-faktor apa yang menyebabkan pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak oleh pihak yang menyewakan gedung dalam perjanjian sewa menyewa *shop unit* mall?
3. Apakah penyelesaian kasus sewa menyewa *shop unit* mall sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 135 K/Pdt/2017?

## C. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan adalah metode yuridis normatif yaitu metode penelitian hukum normatif. Metode penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka. Spesifikasi penelitian menggunakan sifat deskriptif-analitis. Deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan secara jelas, rinci dan menyeluruh. Analitis menghubungkan data satu dengan data lain sehingga terjadi kolerasi antar data dalam penelitian. Dengan demikian penelitian deskriptif analitis adalah penelitian yang menggambarkan secara rinci, jelas, sistematis dan menyeluruh. Sumber data dalam penelitian ini adalah diperoleh dari data sekunder, dengan metode pengumpulan data studi kepustakaan artinya merupakan metode yang

digunakan dalam memperoleh data sekunder yang kaitannya dengan obyek sewa. Metode analisa data ini adalah analisis kualitatif yaitu dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan dianalisa untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas.

#### D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### 1. Perlindungan hukum terhadap hak-hak Penyewa dalam hal pembatalan perjanjian sewa menyewa secara sepihak oleh pihak yang menyewakan gedung dalam perjanjian sewa menyewa *shop unit mall*.

Di dalam Perjanjian Sewa Menyewa (*Shop Unit* : GF-05) nomor : 035/CRI-Legal/IV/2017 yang dilaksanakan oleh PT *Courts Retail* Indonesia dengan Bapak Candra di Gedung Mall *Courts Megastore* BSD memunculkan hak dan kewajiban bagi para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Mengenai hak dan kewajiban yang menyewakan maupun penyewa adalah sebagai berikut:

##### a. Hak pihak yang menyewakan

Manusia adalah penggerak roda kehidupan masyarakat karena itu manusia adalah pendukung hak dan kewajiban. Hukum perdata mengatur siapakah yang dimaksud dengan orang sebagai pendukung hak dan kewajiban. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian rumah oleh bukan pemilik pasal 6, pemilik berhak menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjian. Hal ini tentunya sudah diatur dalam Pasal 2 ayat (5) dan ayat (6) berbunyi:

“(5) *COURTS* akan mengirimkan kepada Penyewa tagihan atas Biaya Sewa dan Biaya Utilitas (selanjutnya disebut “Tagihan”) setiap bulan dan Jaminan Sewa. Dalam waktu tujuh (7) hari kalender sejak diterimanya Tagihan oleh Penyewa atau pada saat jatuh tempo yang disebutkan dalam masing-masing Tagihan, Penyewa harus melakukan pembayaran Tagihan dan Jaminan Sewa kepada *COURTS*. Apabila dimungkinkan *COURTS* dapat mengirimkan Tagihan secara langsung kepada karyawan/manager/penanggung jawab Penyewa yang ditempatkan di Area Sewa.”

(6) Seluruh pembayaran tagihan dan jaminan sewa dilakukan dengan cara pemindahan/transfer ke rekening *COURTS* sebagai berikut:

Nama Bank	: BANK CENTRAL ASIA
Cabang	: Mangga Dua Raya
Nomor Rekening	: 335 309 1111
Nama Pemilik Rekening	: PT COURTS RETAIL INDONESIA

Hak pihak yang menyewakan yang kedua adalah *Pandbeslag*, yaitu penyitaan pengadilan atas permohonan yang menyewakan mengenai perabot-perabot rumah yang berada di rumah yang disewakan dalam hal

penyewa menunggak uang sewa untuk dilelang.<sup>5</sup> Hal ini juga diatur dalam Pasal 11 ayat 3 huruf b romawi (iii), berbunyi sebagai berikut:

“(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 kepinginan 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.”

Selain hak-hak pihak yang menyewakan tersebut diatas, PT *Courts Retail* Indonesia berhak berdaulat untuk melakukan pemindahan atas lokasi Area Sewa yang disebabkan oleh Penyewa yang melanggar tata tertib gedung maupun pemindahan secara sukarela karena pemandangan kurang *iconic* yang disebabkan oleh dagangan penyewa. Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (9) berbunyi:

“*COURTS* memiliki hak untuk melakukan pemindahan atas lokasi Area Sewa Penyewa dengan melakukan pemberitahuan secara tertulis 30 (tiga puluh) hari sebelum dilakukan pemindahan lokasi Area Sewa kepada Penyewa. Apabila pemindahan tersebut dilakukan oleh *COURTS* dan selama proses relokasi dilakukan, periode sewa sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini akan ditangguhkan.”

dan Pasal 4 ayat (7) berbunyi:

“*COURTS* berhak memindahkan seluruh perlengkapan milik Penyewa tanpa diperlukan pemberitahuan baik lisan maupun tertulis terlebih dahulu kepada Penyewa jika Penyewa tidak melakukan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian atau melanggar tata tertib dan Peraturan Gedung. Penyewa setuju seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memindahkan perlengkapan tersebut akan dibebankan kepada Penyewa dengan mengurangi jumlah Jaminan Sewa milik Penyewa.”

PT *Courts Retail* Indonesia juga dapat menyelesaikan perjanjian sewa menyewa lebih awal secara sukarela, hal ini diatur dalam Pasal 11 ayat (3) huruf a berbunyi:

---

<sup>5</sup> Irianto, Sigit, dkk, 2013, *Hukum Kontrak*, Semarang: Badan Penerbit Fakultas Hukum UNTAG Semarang, hlm. 47.

### 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. Kewajiban pihak yang menyewakan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu : yang pertama menyerahkan benda sewaan kepada penyewa hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda (*bezit*), bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa.<sup>6</sup> Menurut ketentuan Pasal 1551 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib menyerahkan benda sewaan dalam keadaan terpelihara dengan baik. Hal ini diatur dalam perjanjian sewa menyewa Pasal 4 ayat (1) berbunyi:

“*COURTS* akan menyerahkan Area Sewa kepada Penyewa untuk proses renovasi yang dibuktikan dengan suatu Berita Acara Serah Terima (BAST) Area Sewa (*handover form*), termasuk dengan spesifikasi Area Sewa terkait sebagaimana disebutkan dalam BATS dan/atau LOO, yang ditandatangani oleh Para Pihak.”

Selain itu, selama periode sewa berlangsung, pihak yang menyewakan juga wajib melakukan perbaikan-*perbaikan* pada benda sewaan, kecuali perbaikan ringan yang dibebankan kepada pihak penyewa. Menurut Pasal 1583 KUHPerdara, perbaikan ringan yang dimaksud, antara lain, perbaikan lemari, tutupan jendela, kunci dalam, kaca jendela, dan yang semacam itu menurut kebiasaan setempat<sup>7</sup>. Peristiwa ini dapat terjadi karena kerusakan terhadap area sewa yang disebabkan oleh keadaan darurat (*force majeure*), diatur dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2) berbunyi:

“(1) Apabila terjadi kerusakan terhadap Area Sewa yang disebabkan oleh suatu peristiwa bencana alam atau keadaan memaksa yang tidak dapat dikendalikan, *COURTS* berkewajiban untuk segera memperbaiki Area Sewa tersebut. *COURTS* akan menyertakan Area Sewa dalam asuransi bangunan yang menjadi bagian dari *Megastore* selama Periode Sewa berlangsung. Bila menurut pendapat *COURTS* kerusakan atas bangunan Area Sewa sedemikian parah sehingga dinilai harus dikosongkan dahulu sampai selesai diperbaiki, maka *COURTS* setuju untuk memperpanjang masa sewa tanpa pembayaran tambahan, untuk jangka waktu yang sama lamanya dengan masa pengosongan Area Sewa oleh Penyewa.

<sup>6</sup> Rio Ch. Rondonuwu, 2018, “Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara”, *Lex Crimen*, Vol. VII/No. 6 /Ags / 2018, hlm. 8.

<sup>7</sup> *Ibid.*

(2) Yang dimaksud dengan peristiwa *force majeure* adalah setiap kejadian yang terjadi diluar kendali para pihak, termasuk namun tidak terbatas kepada kejadian atas kuasa Tuhan, gempa bumi, unjuk rasa, huru hara, wabah penyakit, perang (baik yang dideklarasikan maupun yang tidak), gangguan sipil, pemberontakan, kebakaran, banjir, badai hebat, tindakan otoritas pemerintah atau militer, diberlakukannya peraturan perundang-undangan baru atau perubahannya yang berlaku terhadap Area Sewa dan/atau Gedung.”

Kewajiban kedua yaitu pemeliharaan benda sewaan yang harus dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara butir 2 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 KUHPerdara menentukan, selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Peristiwa pemeliharaan benda sewaan pihak yang menyewakan dalam usahanya untuk mengasuransikan gedung dengan premi akan dibayar oleh pihak yang menyewakan, ini diatur dalam Pasal 8 ayat (3) berbunyi:

“*COURTS* akan mengasuransikan Gedung dan setiap peralatan/fasilitas di dalam-nya yang dimiliki atau dikelola, termasuk perlindungan asuransi dari bahaya kebakaran. Premi atas asuransi tersebut ditanggung sepenuhnya oleh *COURTS*. Perlindungan asuransi tersebut tidak mencakup perlindungan asuransi atas barang-barang dan peralatan milik penyewa.”

Kewajiban ketiga adalah penjaminan benda sewaan, pihak yang menyewakan adalah wajib menjamin pihak penyewa terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya ketika sewa menyewa itu dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti kerugian, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1552 KUHPerdara. Akan tetapi, pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin pihak penyewa terhadap gangguan pemakaiannya oleh pihak ketiga tanpa mengajukan suatu hak atas benda yang disewa, dengan tidak mengurangi hak pihak penyewa untuk menuntut sendiri pihak ketiga tersebut. Penjamin benda sewaan ini diatur dalam Pasal 9 ayat (2) berbunyi:

“*COURTS* dan/atau pihak ketiga yang ditunjuk atas diskresi tunggal *COURTS* sebagai Pengelola Gedung, berkewajiban dan bertanggung jawab untuk memelihara/merawat dan/atau memperbaiki Gedung, fasilitas umum/bersama dan fasilitas lainnya di Gedung terhadap segala perbaikan, kerusakan dan/atau penggantian yang timbul supaya Gedung

beserta dengan segala fasilitasnya tetap dalam keadaan terpelihara baik, bersih dan berfungsi sebagaimana mestinya, termasuk untuk operasional Gedung, kebersihan, keamanan, pemeliharaan dan perawatan bangunan Gedung dan fasilitas bersama.”

Adanya tuntutan itu sendiri, misalnya dapat menggugat pihak ketiga yang mengganggu kenikmatan penggunaan benda sewaan dengan alasan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, apabila pihak penyewa diganggu dalam pemakaian benda sewaan karena gugatan mengenai hak milik atas benda, pihak penyewa berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asalkan gangguan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemiliknya<sup>8</sup>. Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat 8 huruf (a) berbunyi :

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

Pihak yang menyewakan juga wajib menyediakan faktur pajak, faktur pajak adalah bukti pungutan pajak Pengusaha Kena Pajak (PKP) sesuai perpajakan yang berlaku di Negara Republik Indonesia oleh Menetri Keuangan. Pajak bumi dan bangunan (PBB) sepenuhnya dibayar oleh pihak yang menyewakan. Hal ini diatur dalam Pasal 6 ayat 1 huruf (b) berbunyi:

“(b). *COURTS* wajib menyediakan kepada Penyewa, Faktur Pajak yang disiapkan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan pajak yang berlaku untuk setiap faktur komersial yang dikeluarkan oleh *COURTS* berdasarkan perjanjian ini. *COURTS* akan membayar jumlah PPN ke Kas Negara dan selanjutnya memberikan bukti pembayaran (Surat Setoran Pajak) kepada Penyewa.”

dan Pasal 6 ayat (3) berbunyi:

“(3). Pajak Bumi dan Bangunan

Penyewa tidak dibebankan untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Area Sewa.”

### c. Hak pihak penyewa

Secara umum, penyewa berhak atas yang pertama penyerahan barang dalam keadaan terpelihara, sehingga barang itu dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dalam perjanjian. Hal ini diatur dalam pasal 5 ayat (1) berbunyi:

“Penyewa dapat memasuki dan menggunakan Area Sewa pada saat Jam Operasional Gedung sebagaimana disebutkan dalam Lampiran Ketentuan Khusus Sewa, dimana jam tersebut merupakan jam Gedung dioperasikan dan Area Sewa akan dilengkapi dengan semua utilitas dan fasilitas/area

<sup>8</sup> Rio Ch. Rondonuwu, 2018, *op.cit*, hlm. 8.

bersama yang diberikan oleh *COURTS* sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini.”

Yang kedua penyewa berhak atas jaminan dari yang menyewakan mengenai kenikmatan tentram dan damai dan tidak adanya cacat yang menghalangi pemakaian barang yang disewanya. Dalam hal ini diatur dalam pasal 3 ayat 8 huruf (b) berbunyi:

“Penyewa dapat melakukan kegiatan usaha di dalam Area Sewa dengan aman tanpa gangguan atau tuntutan apapun dari pihak ketiga, termasuk dari pihak atau turut memiliki hak atas Area Sewa, dengan bukti penguasaan yang sah menurut hukum atau mempunyai putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.”

Selain hak-hak penyewa diatas, perjanjian sewa menyewa inipun juga mengatur tentang pengakhiran perjanjian oleh penyewa sebelum periode sewa berakhir dan mengatur tentang penyewa dapat memperpanjang periode sewa sebelum periode pertama berakhir. Untuk pengakhiran perjanjian oleh Penyewa diatur dalam Pasal 11 ayat (2) berbunyi:

- 1) “(2). Pengakhiran oleh penyewa  
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*.
- 2) 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*.
- 3) 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.”

Adapun penyewa juga ingin melakukan perpanjangan periode area sewa, maka penyewa dapat memperpanjang periode sewa sebelum periode sewa pertama berakhir, hal ini diatur dalam Pasal 1 ayat (2) berbunyi:

“Penyewa dapat memperpanjang Periode Sewa dengan mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada *COURTS* paling lambat 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya periode sewa. Para pihak akan menyepakati untuk ketentuan sewa yang baru paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum

berakhirnya Periode Sewa. Selama periode negoisasi dengan Penyewa untuk ketentuan sewa yang baru, *COURTS* tidak akan menawarkan Area Sewa kepada pihak ketiga.”

Penyewa juga mempunyai hak untuk melakukan pembayaran pajak penghasilan selama masa periode sewa yang dihitung berdasarkan keuntungan yang didapat dari sewa area sewa tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 6 ayat (2) berbunyi:

“(2) Pajak Penghasilan

Penyewa berhak, tanpa kewajiban terhadap *COURTS*, memotong Pajak Penghasilan dari pembayaran yang dilakukan oleh Penyewa kepada *COURTS* selama pemotongan tersebut diwajibkan (atau sewajarnya diyakini sebagai kewajiban) berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan yang berlaku di Indonesia. Penyewa akan segera membayar jumlah potongan pajak ke Kas Negara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, memberikan tanda terima bukti pemotongan Pajak Penghasilan atas nama *COURTS* sesuai dengan jumlah Pajak Penghasilan atas nama *COURTS* sesuai dengan jumlah Pajak Penghasilan yang dipotong tersebut.”

#### **d. Kewajiban pihak penyewa**

Pihak Penyewa mempunyai beberapa kewajiban utama yang ditetapkan oleh undang-undang. Secara teoritik, menurut pasal 1560 KUHPerdara, ada beberapa kewajiban penyewa yaitu yang pertama adalah pemakaian benda sewaan dengan baik yang diatur dalam Pasal 1560 butir (1) KUHPerdara. Hal ini diatur dalam

1) Pasal 3 ayat (1) :

“Penyewa menjamin Area Sewa akan digunakan sebagai kegiatan usaha Penyewa terbatas sesuai yang dimaksud dalam Lampiran Ketentuan Khusus Sewa ini. Segala perubahan kegiatan usaha di dalam Area Sewa harus disetujui secara tertulis terlebih dahulu oleh *COURTS*. Penyewa dilarang melakukan kegiatan usaha sebagaimana disebutkan dalam Lampiran Ketentuan Khusus Sewa (apabila ada).

Apabila Penyewa tidak dapat dengan tertib dalam melakukan kegiatan usahanya atau melanggar ketentuan yang ditetapkan dan dikeluarkan oleh *COURTS* dari waktu ke waktu, sehingga diharuskan untuk mengosongkan Area Sewa pada saat berlangsungnya Perjanjian ini, *COURTS* dapat menggunakan haknya untuk mengakhiri Perjanjian ini dengan menyampaikan pemberitahuan tertulis terlebih dahulu kepada Penyewa.”

2) Diatur dalam Pasal 9 ayat (1);

3) Diatur dalam Pasal 13 ayat (1);

4) Diatur dalam Pasal 3 ayat (5);

5) Diatur dalam Pasal 4 ayat (5)

Dengan perincian perhitungan biaya yang sudah diatur dalam perjanjian sewa menyewa, hal ini ada dalam “Lampiran Ketentuan Khusus Sewa” dan “Lampiran Perhitungan Pembayaran Sewa” serta “Lampiran *Tenancy Fit Out Regulation*”;

Kewajiban ketiga yang wajib dipenuhi oleh Penyewa ialah pengembalian benda sewaan, munculnya kewajiban ini setelah periode sewa menyewa ini berakhir.

- 6) Dalam hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (2);
- 7) dan diatur dalam Pasal 11 ayat (5)

Kewajiban keempat yang wajib dipenuhi oleh penyewa ialah tidak mengulangsewakan benda sewaan, secara teoritik diatur dalam Pasal 1559 KUHPerdara menegaskan bahwa penyewa tidak boleh mengulangsewakan benda yang disewanya, atau mengalihsewakan kepada orang lain;

- 8) Hal ini juga diatur dalam Pasal 3 ayat (3);
- 9) dan diatur dalam Pasal 13 ayat (4)

Selain kewajiban-kewajiban diatas, Penyewa berkewajiban mematuhi segala peraturan tata tertib Gedung Mall *Courts Megastore* BSD.

- 10) Hal ini diatur dalam Pasal 3 ayat (7) berbunyi:

“Penyewa wajib mematuhi Tata Tertib dan Peraturan Gedung yang dikeluarkan oleh *COURTS* dari waktu ke waktu, termasuk antara lain:

- 1) Wajib menyerahkan daftar karyawan yang ditempatkan di Area Sewa dan memberitahukan atas setiap perubahan yang ada.
- 2) Tidak diperbolehkan menjual minuman siap saji (*ready to drink*), kecuali mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari *COURTS*.
- 3) Wajib menempatkan Karyawan/Pelayan di Area Sewa dan memakai seragam/pakaian yang rapi serta menggunakan sepatu selama Jam Operasional Gedung.”

dan diatur dalam Pasal 13 ayat (10) berbunyi:

“Tata Tertib & Peraturan Gedung

Penyewa setiap saat harus mematuhi Tata Tertib dan Peraturan Gedung yang ditetapkan dari waktu ke waktu oleh *COURTS* dan/atau Pengelola Gedung. Tata Tertib tersebut merupakan satu kesatuan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. Apabila terdapat pertentangan atau ketidak-sesuaian antara ketentuan dalam Perjanjian dan Tata Tertib yang dikeluarkan oleh *COURTS* dan/atau Pengelola Gedung, maka yang berlaku adalah ketentuan dalam Perjanjian ini.”

*PT Courts Retail* Indonesia juga mewajibkan Penyewa untuk memiliki perlindungan asuransi seluruh barang dagangan dengan biaya yang menjadi tanggung jawab Penyewa, Hal ini diatur dalam Pasal 8 ayat (1) berbunyi:

“Penyewa wajib untuk mengasuransikan semua peralatan dan barang-barang milik Penyewa yang berada di dalam Area Sewa terhadap atas kehilangan dan/atau kerusakan yang disebabkan oleh antara lain bahaya

kebakaran, kehilangan, banjir, gempa, huru hara, kerusakan pencurian dan sebab lainnya yang disebabkan oleh siapapun juga, atas biaya Penyewa, termasuk keberlakuan *Public Risk and Product Liability Insurance* dengan jumlah yang dianggap perlu dan layak oleh Penyewa. Apabila Penyewa tidak memiliki perlindungan asuransi sendiri, *COURTS* akan mengikutsertakan Penyewa dalam asuransi yang dimiliki oleh *COURTS*, dengan biaya yang menjadi tanggung jawab Penyewa.”

Apabila tetap tidak menggunakan perlindungan asuransi tersebut maka Penyewa dengan ini membebaskan *COURTS* dari segala tuntutan. Hal ini diatur dalam Pasal 8 ayat (2) berbunyi:

“Apabila tidak ada perlindungan asuransi tersebut, maka Penyewa dengan ini membebaskan *COURTS* dan/atau Pengelola Gedung dari semua tuntutan dan permintaan apapun yang diakibatkan oleh kecelakaan, kerusakan, kematian atau cedera yang timbul di dalam Area Sewa atau sehubungan dengan kegiatan usaha Penyewa. Perlindungan asuransi tersebut wajib mencakup perlindungan selama masa renovasi Area Sewa/fitting out, kecuali kejadian-kejadian yang disebabkan karena kelalaian *COURTS* dan/atau Pengelola Gedung.”

Dari hal-hal mengenai hak dan kewajiban yang menyewakan maupun pihak penyewa yang telah penulis uraikan dapat kita lihat bahwa hak dan kewajiban kedudukan pihak yang menyewakan dan kedudukan pihak penyewa ditemukan ketidakseimbangan dalam hal pengakhiran perjanjian secara sukarela yang dilaksanakan oleh pihak yang menyewakan. Di sisi lain hak dan kewajiban para pihak adalah setara antara lain yaitu :

- 1) Adanya kepastian jaminan bahwa pengembalian uang jaminan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa apabila masa sewa berakhir dan akan diperhitungkan dengan biaya utilitas yang merupakan kewajiban pihak penyewa (listrik, air, telepon, kerusakan pada objek sewa dan juga biaya tidak terduga yang merupakan kewajiban pihak penyewa.)
- 2) Adanya jaminan dari pihak yang menyewakan dalam hal terjadi *force majeure*, pihak yang menyewakan bertanggung jawab memperbaiki area sewa dan pihak yang menyewakan setuju memperpanjang masa sewa tanpa pembayaran tambahan.
- 3) Adanya pernyataan dan jaminan dari pihak yang menyewakan untuk kepentingan penyewa dalam jangka waktu 60 bulan.
- 4) Adanya kepastian perpajakan diantaranya lain yaitu pajak pertambahan nilai (PPN), faktur pajak penghasilan serta pajak daerah yang dibayarkan pada Pemerintah Republik Indonesia.
- 5) Adanya jaminan perlindungan asuransi yang diikutsertakan oleh pihak yang menyewakan untuk gedung maupun barang-barang milik penyewa.

- 6) Adanya kepastian bahwa pihak yang menyewakan ditunjuk atas diskresi tunggal sebagai pengelola gedung *Courts Megastore* BSD. Sebagai pengelola berkewajiban dan bertanggungjawab untuk memelihara/merawat dan/atau memperbaiki Gedung. Dapat diartikan bahwa gedung tersebut tidak terikat suatu piutang, tidak dalam sengketa dan tidak dikenakan suatu sitaan dari pihak manapun.

## 2. Faktor-faktor yang menyebabkan pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak oleh pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa *shop unit* mall.

Perjanjian sewa menyewa yang dilaksanakan oleh PT *Courts Retail* Indonesia dengan obyek gedung mall *Courts Megastore* BSD tersebut memunculkan hak dan kewajiban bagi para pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Perjanjian yang mereka buat memenuhi asas kebebasan berkontrak (*Contracts Vrijheid, partij autonomie, freedom of contract*) yaitu orang bebas untuk membuat perjanjian apapun bentuknya, dan bagaimanapun isinya<sup>9</sup>. Selain itu, pada akhir-akhir ini asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh asas *aeqitas prestationis* ajaran *justum pretium*; ajaran *justum contrapassum* yang pada intinya adalah bahwa orang yang membuat perjanjian wajib memperhatikan keseimbangan yang berlaku antara para pihak, keseimbangan prestasi ini ditunjukkan untuk pembatasan, baik terhadap kebebasan berkontrak maupun kekuatan mengikat dari perjanjian.<sup>10</sup>

Salah satu pelaku bisnis didalam Gedung *Courts Megastore* BSD tersebut adalah Bapak Candra yang selanjutnya disebut Penyewa, kedua belah pihak mempunyai kata sepakat (*ex nudo consensu*) dalam perjanjiannya yang ditandatangani dalam sebuah Perjanjian Sewa Menyewa (*Shop Unit : GF-05*) nomor : 035/CRI-Legal/IV/2017 pada tanggal 26 April 2017 dengan periode sewa 5 tahun. Obyek sewa merupakan sebuah Gedung Mall *Courts Megastore* BSD yang beralamat pada jalan Bumi Serpong Damai (BSD) Raya Utama, Blok G nomor : 03, Tangerang Selatan, Banten. Lokasi yang strategis dipinggir jalan besar dan tempat tinggal Penyewa berada dekat gedung tersebut serta harga sewa yang terjangkau membuat Penyewa membuka usahanya di Gedung Mall *Courts Megastore* tersebut.

Akan tetapi perjanjian sewa menyewa tidak berjalan dengan baik yang disebabkan karena beberapa faktor-faktor yang menyebabkan pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak oleh pihak yang menyewakan. Faktor-faktor tersebut merupakan faktor pemicu penutupan secara permanen pada Gedung *Courts Megastore* BSD oleh PT *Courts Retail* Indonesia, yaitu :

- a. Pengunduran diri Bapak Joseph Andrew Greenway dalam jabatannya sebagai Direktur Utama PT *Courts Retail* Indonesia sehingga terjadi kekosongan pemimpin dan penanggungjawab. Keputusan ini disebabkan karena pembengkakan biaya operasional tiap tahunnya yang harus dipikul

<sup>9</sup> Edy Lisdiyono, 2013, *Kapita Selektta Hukum Perdata*, Semarang: Penerbit Pustaka Magister, hlm. 14.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 15.

oleh PT *Courts Retail* Indonesia cabang Bumi Serpong Damai (BSD). Nasib perjanjian sewa menyewa harus diakhiri secara seponan terhadap seluruh penyewa di Gedung Mall *Courts Megastore* BSD, dikarenakan gedung tersebut menjadi terbengkalai yang harus ditutup permanen oleh PT *Courts Retail* Indonesia.

- b. Sepi pengunjung pada Gedung Mall *Courts Megastore* BSD menyebabkan menurunnya atau berkurangnya transaksi jual beli produk-produk milik PT *Courts Retail* Indonesia. Hal ini menyebabkan pendapatan atau pemasukan tiap bulan Gedung *Courts Megastore* BSD sudah tidak *profitable* dengan biaya operasional yang tidak sama tiap bulannya sehingga memunculkan kerugian yang sangat besar, sehingga PT *Courts Retail* Indonesia cabang Bumi Serpong Damai dalam posisi kesulitan keuangan. Posisi ini berdampak penutupan gedung mall tersebut yang pada gilirannya merugikan para pelaku bisnis yang melakukan perjanjian sewa menyewa terhadap PT *Courts Retail* Indonesia.
- c. Krisis ekonomi global menyebabkan daya beli masyarakat sangat rendah serta masyarakat sekitar tidak tertarik dengan produk-produk yang ditawarkan oleh PT *Courts Retail* Indonesia karena hanya menyediakan *furnitur* yang merupakan kebutuhan sekunder manusia. Kebutuhan sekunder hanya sebagai pelengkap kebutuhan manusia sehari-hari yang pembeliannya bisa ditunda-tunda oleh calon pembeli, serta pembeli hanya menunggu pesta diskon yang diadakan oleh suatu perusahaan.
- d. Persaingan bisnis *retail* yang semakin menjamur tiap tahunnya, produk-produk dalam negeri yang semakin disupport oleh pemerintah membuat harga pasar kalah bersaing di Indonesia. Pemasaran atau marketing PT *Courts Retail* Indonesia tidak menjalankan bisnis berbasis online untuk memperluas jaringan pasar dan hanya mengandalkan para *customer* datang ke mall *Courts Megastore* BSD tersebut. Bisnis online yang sudah berkembang, menyebabkan orang melakukan pembelian hanya diam dirumah saja. Jadi strategi pemasaran atau marketing harus melakukan *business plan* karena sangat memengaruhi penjualan *omzet* produk-produk milik PT *Courts Retail* Indonesia.
- e. Inisiatif pelaku bisnis lain dalam Gedung Mall *Courts Megastore* BSD yang terikat perjanjian sewa menyewa banyak melakukan penutupan usahanya karena hanya mengikuti kondisi arus lingkungan sekitar yang kurang kondusif untuk berbisnis. Penutupan ini tidak mempengaruhi PT *Courts Retail* Indonesia karena tanpa mereka perusahaan sudah berjalan mandiri.
- f. Konsep perjanjian kerjasama "*Build-to-Suit*" antara PT *Courts Retail* Indonesia dengan Sinarmas. Konsep ini merupakan sebuah konsep dimana pemilik tanah ikut membiayai dan membangun gedung sesuai kebutuhan kliennya. Dalam hal ini Sinarmas adalah pemilik tanah yang ikut membiayai pembangunan gedung mall tersebut yang dikelola oleh PT *Courts Retail* Indonesia, sehingga perjanjian kerjasama inipun terus berlanjut hingga batas waktu yang sudah ditentukan oleh mereka.

### 3. Apakah penyelesaian kasus sewa menyewa *shop unit* mall sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 135 K/Pdt/2017

Penyelesaian kasus sewa menyewa *shop unit* mall merupakan pembatalan perjanjian dilakukan PT *Courts Retail* Indonesia secara sepihak karena tidak dipenuhinya syarat subyektif, yaitu tidak adanya kata sepakat. Pembatalan perjanjian dapat dimintakan oleh pihak penyewa yang dirugikan kepada pengadilan untuk memberikan perlindungan hukum, akan tetapi dalam kasus perjanjian sewa menyewa ini tidak karena ada beberapa faktor penyebab:

- a. Perjanjian Sewa Menyewa (*Shop Unit* : GF-05) nomor : 035/CRI-Legal/IV/2017 merupakan perjanjian baku memakai klausula eksonerasi yang dibuat dibawah tangan yang memberatkan Penyewa untuk memahami isi setiap pasal tersebut;
- b. Pasal 11 ayat (3) yang memberi peluang kesempatan pada PT *Courts Retail* Indonesia untuk menyelesaikan dan mengakhiri sewa lebih awal secara sukarela karena suatu sebab (tidak termasuk pengakhiran dikarenakan suatu peristiwa kepailitan atau peristiwa cidera janji yang dilakukan penyewa)
- c. Pasal 11 ayat (4) yang menyatakan bahwa para pihak sepakat untuk melepas ketentuan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang diperlukannya putusan pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian ini.
- d. PT *Courts Retail* Indonesia mengeluarkan pengumuman berbentuk surat nomor 004/CRI-CEO/I/2019 tentang Pengakhiran Operasional di Gedung *Courts Megastore* Bumi Serpong Damai pada tanggal 30 Januari 2019.
- e. Itikad baik (*te goeder trouw*) dari PT *Courts Retail* Indonesia untuk memberikan peluang menjalin hubungan kerjasama kembali di Gedung *Courts Megastore* Kota Harapan Indah, Bekasi.

Akan tetapi apapun alasannya perjanjian sewa menyewa yang dibatalkan secara sepihak oleh PT *Courts Retail* Indonesia dapat digugat ke pengadilan karena hukum akan menyediakan sarana untuk pihak yang dirugikan agar bisa melakukan gugatan kepada yang bersangkutan melalui pengadilan<sup>11</sup>, berdasarkan kasus yang sama dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 135 K/Pdt/2017. Penyewa tetap dilindungi akibat adanya pemutusan perjanjian secara sepihak, dimana pihak penyewa tidak boleh dirugikan akibat dari perjanjian yang bersifat timbal balik tersebut. Putusan Mahkamah Agung Nomor 135 K/Pdt/2017 ini merupakan putusan pembanding dalam penelitian agar dapat mengetahui perlindungan hukum yang seharusnya didapat, karena putusan ini mendapatkan kedudukan yang sama di depan Hukum (*Equality Before The Law*). Dimana hakim tetap melindungi Penyewa dari pemutusan perjanjian secara sepihak dengan menyatakan pihak yang menyewakan telah melakukan ingkar janji/wanprestasi, sehingga kerugian imateriil dan materiil Penyewa dapat dimintakan terhadap hakim.

<sup>11</sup> I.G. Rai Widjaya, 2007, Merancang Suatu Kontrak (*contract drafting* teori dan praktik), Jakarta: Kesaint Blanc, hlm. 55.

## E. PENUTUP

### 1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan pada hasil penelitian dan pembahasan, maka penulis dapat membuat kesimpulan sebagai berikut:

- a. Perjanjian Sewa Menyewa (*Shop Unit* : GF-05) nomor : 035/CRI-Legal/IV/2017 mengatur tentang hak dan kewajiban antara kedudukan pihak yang menyewakan dan kedudukan pihak penyewa, ditemukan ketidakseimbangan dalam hal pengakhiran perjanjian secara sukarela oleh pihak yang menyewakan yang tidak diatur sebagaimana mestinya dalam undang-undang. Di sisi lain hak dan kewajiban para pihak adalah setara antara lain yaitu :
  - 1) Adanya kepastian jaminan bahwa pengembalian uang jaminan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa apabila masa sewa berakhir dan akan diperhitungkan dengan biaya utilitas yang merupakan kewajiban pihak penyewa (listrik, air, telepon, kerusakan pada objek sewa dan juga biaya tidak terduga yang merupakan kewajiban pihak penyewa).
  - 2) Adanya jaminan dari pihak yang menyewakan dalam hal terjadi *force majeure*, pihak yang menyewakan bertanggung jawab memperbaiki area sewa dan pihak yang menyewakan setuju memperpanjang masa sewa tanpa pembayaran tambahan.
  - 3) Adanya pernyataan dan jaminan dari pihak yang menyewakan untuk kepentingan penyewa dalam jangka waktu 60 bulan.
  - 4) Adanya kepastian perpajakan di antara lain yaitu pajak pertambahan nilai (PPN), faktur pajak penghasilan serta pajak daerah yang dibayarkan pada Pemerintah Republik Indonesia.
  - 5) Adanya jaminan perlindungan asuransi yang diikutsertakan oleh pihak yang menyewakan untuk gedung maupun barang-barang milik penyewa.
  - 6) Adanya kepastian bahwa pihak yang menyewakan ditunjuk atas diskresi tunggal sebagai pengelola gedung *Courts Megastore* BSD. Sebagai pengelola berkewajiban dan bertanggung jawab untuk memelihara/merawat dan/atau memperbaiki Gedung. Dapat diartikan bahwa gedung tersebut tidak terikat suatu piutang, tidak dalam sengketa dan tidak dikenakan suatu sitaan dari pihak manapun.
- b. Bisnis *retail* yang dilakukan oleh PT *Courts Retail* Indonesia mempunyai konsep kerjasama "*Build-to-Suit*" terhadap Sinarmas. Faktor paling utama penyebab pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak oleh PT *Courts Retail* Indonesia sebagai pihak yang menyewakan adalah tingginya biaya operasional Gedung Mall *Courts Megastore* BSD yang harus ditanggung PT *Courts Retail* Indonesia karena kesulitan keuangan. Hal ini membuat PT *Courts Retail* Indonesia telah menyelesaikan kerjasama terhadap Sinarmas dengan cara menutup permanen Gedung

Mall *Courts Megastore* BSD, sehingga menyebabkan gedung tersebut menjadi terbengkalai dan otomatis memutuskan semua perjanjian sewa menyewa terhadap Penyewa. Selanjutnya disebabkan oleh sepi pengunjung di dalam Gedung Mall *Courts Megastore* BSD menyebabkan menurunnya atau berkurangnya transaksi jual beli produk-produk milik PT *Courts Retail* Indonesia sehingga sudah tidak *profitable* antara pendapatan dan pengeluaran tiap bulannya. Hal ini dipicu oleh daya beli masyarakat rendah dan masyarakat sekitar tidak tertarik dengan produk yang ditawarkan oleh PT *Courts Retail* Indonesia karena hanya menjual *furnitur* yang merupakan kebutuhan sekunder manusia.

- c. Kesesuaian perjanjian sewa menyewa *shop unit* mall PT *Courts Retail* Indonesia dengan pihak ketiga dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 135 K/Pdt/2017 adalah perlindungan kepada pihak penyewa dengan memberikan putusan ingkar janji/wanprestasi kepada pihak yang menyewakan karena memutus perjanjiannya dalam masa periode sewa. Meskipun perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian baku menggunakan klausul eksonerasi, para pihak tetap harus tunduk pada peraturan yang berlaku karena pemutusan secara sepihak dilarang oleh undang-undang.

## 2. Saran

Saran yang diberikan Penulis adalah sebagai berikut:

- a. Sebaiknya sebelum menandatangani suatu perjanjian maka para pihak harus membaca dan memahami serta memperhatikan ketentuan yang ada di dalam perjanjian tersebut agar tidak ada hak dan kewajiban yang dilanggar. Pemutusan perjanjian oleh salah satu pihak harus mengacu pada klausul perjanjiannya sehingga tidak ada pihak yang dirugikan terutama pihak Penyewa.
- b. Sebaiknya perjanjian sewa menyewa antara para pihak dibuat oleh Notaris sehingga menjadi akta otentik. Dengan demikian pembuktian perjanjian yang telah para pihak buat dapat dijadikan alat bukti sempurna di Pengadilan.
- c. Sebaiknya apabila terjadi suatu sengketa seperti perselisihan, pertentangan atau masalah yang timbul sebagai akibat dari perjanjian maka para pihak harus menyelesaikan sengketanya melalui musyawarah untuk mufakat atau melalui wadah penyelesaian sengketa konsumen yaitu melalui Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

**DAFTAR PUSTAKA****Buku :**

Irianto, Sigit, 2009, *Hukum Perdata*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.

Irianto, Sigit, dkk, 2013, *Hukum Kontrak*, Semarang: Badan Penerbit Fakultas Hukum UNTAG Semarang.

Lisdiyono, Edy, 2013, *Kapita Selekta Hukum Perdata*, Semarang: Penerbit Pustaka Magister.

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

Widjaya, I.G. Rai, 2007, *Merancang Suatu Kontrak (contract drafting teori dan praktik)*, Jakarta: Kesaint Blanc.

**Undang-undang :**

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

RI, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik.

**Jurnal Ilmiah :**

Rondonuwu, Rio Ch, "Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPperdata", *Lex Crimen*, Vol. VII/No. 6 /Ags / 2018, Online, Internet, 22 Februari 2022, WWW: <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/20740>