

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**KEDUDUKAN *ESCAPE CLAUSE* SEBAGAI HAK PENYEWA UNTUK  
MEMUTUS SEWA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA PADA UNIT  
PUSAT PERBELANJAAN**

Oleh :

**RATRI OKTAVIANA AYUNINGTYAS**

**NIM 0710110105**

Disetujui pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Suhariningsih, SH. SU.  
NIP. 19500526 19002 2 001

Sentot P. Sigito, SH. MHum  
NIP. 19600423 198601 1 002

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata

Rachmi Sulistyarini, SH. MH  
NIP. 19611112 198601 2 001

**LEMBAR PENGESAHAN**

**KEDUDUKAN *ESCAPE CLAUSE* SEBAGAI HAK PENYEWA UNTUK  
MEMUTUS SEWA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA PADA UNIT  
PUSAT PERBELANJAAN**

Oleh :

**RATRI OKTAVIANA AYUNINGTYAS  
NIM. 0710110105**

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Dr. Suhariningsih, SH. SU.  
NIP. 19500526 19002 2 001

Sentot P. Sigitto, SH. MHum  
NIP. 19600423 198601 1 002

Ketua Majelis Penguji

Ketua Bagian Hukum Perdata

Prof. Dr. Moch. Bakri, SH., MS  
NIP. 19500815 197903 1 002

Rachmi Sulistyarini, SH. MH  
NIP. 19611112 198601 2 001

Mengetahui,  
Dekan

Dr. Sihabudin, SH., MH.  
NIP. 19391216 198503 1 001

## LEMBAR PERSEMBAHAN

Ucapan terima kasih, kasih sayang, dan cinta untuk orang-orang di sekeliling saya yang telah memberikan dukungan dan semangat,

1. Allah SWT untuk segala-galanya. Hamba senantiasa ingin mencintaimu lebih dan lebih lagi.
2. Kanjeng Nabi Muhammad SAW sebagai teladan dan panutan.
3. Almarhumah Ibu Soenanik untuk cinta dan do'a yang tidak pernah terputus. *It was a pure stupid lie when I kept saying that I didn't cry anymore, because I always do. You're the love of my life. And you will always be my mother..first and foremost. I miss you so much, Momma..*
4. Bapak Dr.H.Moch. Dzilkirom AR untuk dukungan, do'a, dan kasih sayang. *I'm still trying so hard to be the best daughter I can and hopefully I won't let you down. Mm, and maybe I never say this often and up-front, but I hope you know that I love you, I have always been. I'll always pray for your happiness.*
5. Keluarga besar Abdul Rochim untuk canda tawa dan kritik.
6. Keluarga besar Imam Yahya untuk semangat dan pengingat.
7. Briantono Putra Wijaya untuk dukungan, semangat, dan kasih sayang. *What should I say? I always say it to you everyday*☺
8. Keluarga Kepuh untuk do'a, semangat, dan kehangatan.
9. Dity Ayu Kusumawardhani untuk setiap weekend yang inspiratif *and all of those junk food stuff. I always miss those moments.*
10. Teman-teman seperjuangan Radita Setianingrum, Niken Previanti, Putu Dita Sukma, Rika Mandasari, Deva Jatunarita, Fariza Dwijayanti, Femmy Finishia, Hestiningtyas, Vivin Astika, Martha Given, Firdaus Ibrahim, Aditya Dwi, Choirul Yaqin, dan semua kelompok 4 PPM Alas Gede Tumpang. Mari berburu dollar, kawan.

Untuk setiap nama yang tidak tersebut tetapi dengan cinta dan kasih sayang yang tidak pernah terlupa, berjuta terima kasih. Tanpa kalian saya bukan siapa-siapa.



## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan hanya kehadirat Allah SWT yang telah memberikan kasih karunia tidak berkesudahan hingga penulis dapat sampai pada tahap ini, khususnya dengan selesainya skripsi ini.

Terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak DR Sihabudin, SH. MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
2. Ibu Rachmi Sulistyorini, SH. MH selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
3. Ibu Dr. Suhariningsih, SH. SU selaku Dosen Pembimbing Utama, atas bimbingan dan kesabarannya.
4. Bapak Sentot P. Sigito selaku Dosen Pembimbing Pendamping, atas bimbingan dan motivasinya.
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan ilmunya selama perkuliahan.
6. Kedua orang tua yang senantiasa memberikan do'a, kasih sayang, dan dukungan.
7. Keluarga serta teman-teman yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak sengaja.

Semoga rahmat dan ridho Allah SWT selalu tercurahkan untuk kita semua.

Malang, Juli 2011

Penulis

**DAFTAR ISI**

Lembar Persetujuan .....	i
Lembar Pengesahan .....	ii
Lembar Persembahan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi .....	v
Abstaksi .....	viii
<b>Bab I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Definisi Konseptual .....	9
F. Sistematika Penulisan .....	9
<b>Bab II     TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian .....	11
2. Saat dan Tempat Lahirnya Perjanjian .....	13
3. Objek dan Subjek dalam Perjanjian .....	14
4. Unsur-unsur Perjanjian .....	15
5. Prinsip dan Klausula dalam Perjanjian .....	17
6. Berakhirnya Suatu Perjanjian .....	23
B. Tinjauan Umum Tentang Asas Kebebasan Berkontrak	
1. Pengertian Asas Kebebasan Berkontrak .....	30
2. Ruang Lingkup Asas Kebebasan Berkontrak .....	34



C.	Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa	
1.	Pengertian Sewa-Menyewa.....	38
2.	Kewajiban dan Hak Para Pihak.....	38
3.	Resiko dalam Sewa-Menyewa.....	40
D.	Tinjauan Umum Tentang <i>Escape Clause</i> .....	41

Bab III METODE PENELITIAN

A.	Jenis Penelitian.....	47
B.	Pendekatan Penelitian.....	47
C.	Jenis dan Sumber Bahan Hukum	
1.	Jenis Bahan Hukum.....	48
2.	Sumber Bahan Hukum.....	48
D.	Teknik Penelusuran Bahan Hukum.....	49
E.	Teknik Analisis Bahan Hukum.....	50

Bab IV PEMBAHASAN

A.	Gambaran Umum <i>Escape Clause</i> dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kios antara PT X dan PT Y.....	52
B.	Keberadaan <i>Escape Clause</i> Dihubungkan dengan Asas Kebebasan Berkontrak dan Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak	
1.	Keberadaan <i>Escape Clause</i> dihubungkan dengan Asas Kebebasan Berkontrak Pasal 1338 ayat (1) dan (2) BW.....	57
2.	Keberadaan <i>Escape Clause</i> dihubungkan dengan Pembatasan Asas Kebebasan Berkontrak Pasal 1339 BW.....	65

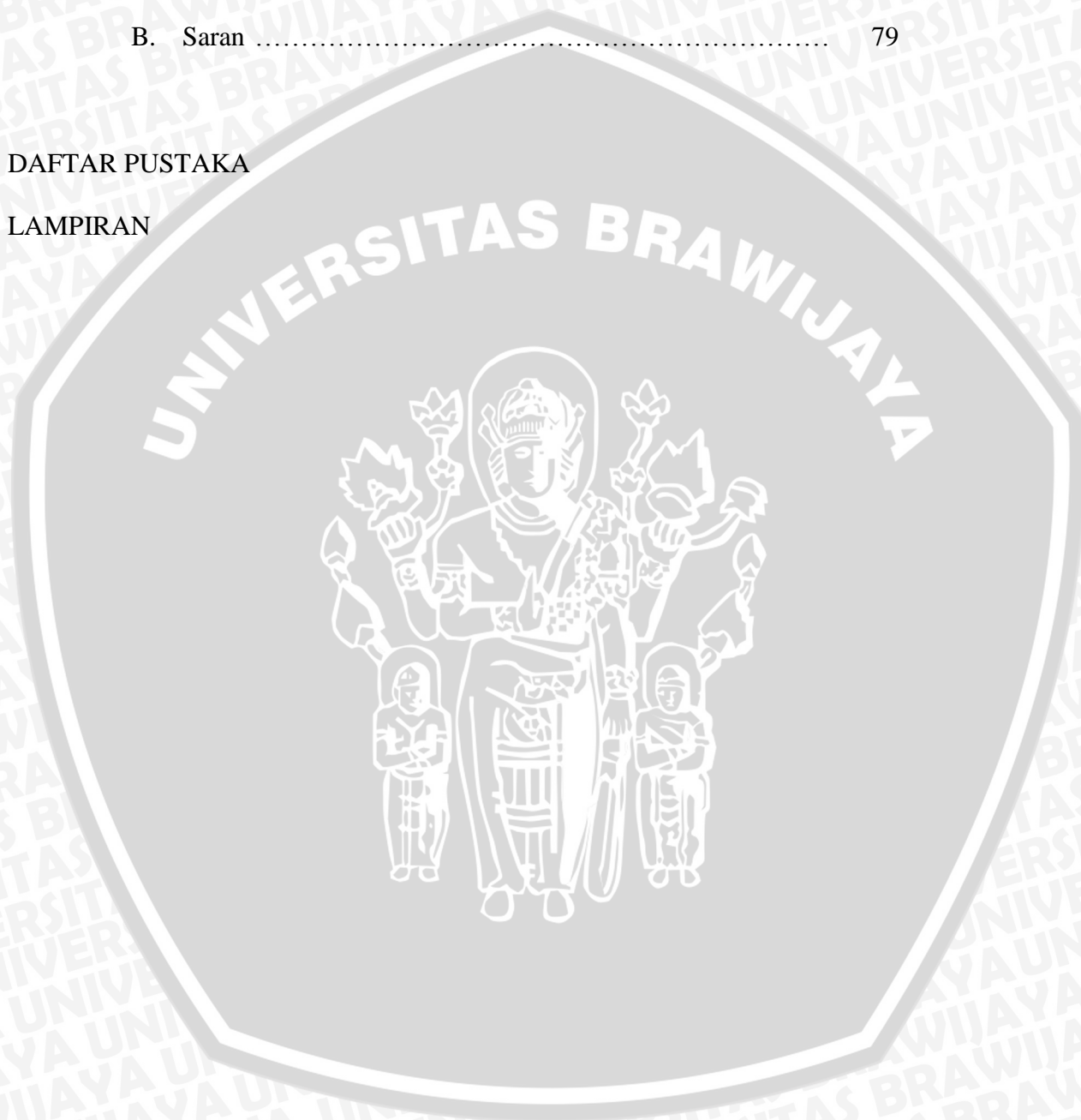




C. Kategorisasi <i>Escape Clause</i> sebagai Unsur dalam Perjanjian.....	74
Bab V PENUTUP	
A. Kesimpulan .....	77
B. Saran .....	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



**ABSTRAKSI**

**Ratri Oktaviana Ayuningtyas**, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juli 2011, **Kedudukan Escape Clause Sebagai Hak Penyewa Untuk Memutus Sewa Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Pada Unit Pusat Perbelanjaan**, Dr. Suhariningsih, SH. SU, Sentot P. Sigit, SH. MHum.

Dalam penulisan skripsi ini penulis membahas mengenai masalah kedudukan *Escape Clause* sebagai hak penyewa untuk memutus sewa dalam perjanjian sewa-menyewa pada unit pusat perbelanjaan. Hal ini dilatar belakangi dengan semakin berkembangnya bisnis retail di Indonesia yang kemudian memunculkan klausula baru dalam perjanjian yaitu *Escape Clause* yang masih asing dalam masyarakat. *Escape Clause* ini kemudian dianalisis melalui asas-asas yang ada dalam hukum perjanjian

Jenis penelitian adalah kualitatif dengan metode yuridis normatif, dengan pendekatan penelitian berupa pendekatan undang-undang, kemudian seluruh bahan hukum dianalisa dengan menggunakan metode interpretasi. Baik itu berupa interpretasi gramatikal, sistematis, analogi, dan sosiologi.

Berdasarkan hasil penelitian, jawaban atas permasalahan adalah: keberadaan *Escape Clause* dalam perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu bentuk dari asas kebebasan berkontrak yang tertuang dalam Pasal 1338 ayat(1) dan (2) BW, dimana setiap orang berhak membuat perjanjian dan menyepakatinya yang kemudian perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Sedangkan *Escape Clause* apabila dihubungkan dengan pembatasan asas kebebasan berkontrak Pasal 1339 BW adalah bahwa keberadaan *Escape Clause* dalam sebuah perjanjian dapat menimbulkan ketidakseimbangan antara para pihak karena klausula ini hanya dimiliki oleh penyewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak memiliki klausula serupa dan kerugian yang dialami salah satu pihak karena adanya klausula ini dapat memicu ketidakpatutan. *Escape Clause* sendiri dalam perjanjian dapat diidentifikasi sebagai unsur aksidentalita karena keberadaannya dalam perjanjian merupakan pelengkap yang dibuat sendiri oleh para pihak karena dirasa perlu.

Saran-saran dari penulis skripsi ini adalah perlunya klausula yang dapat mengimbangi keberadaan *Escape Clause* karena klausula ini hanya dimiliki oleh pihak penyewa saja, sedangkan pihak yang menyewakan tidak memiliki klausula yang serupa atau setidaknya dapat mengimbangi *Escape Clause*. Pemahaman yang baik dalam pembuatan dan penyusunan isi perjanjian juga sangat diperlukan agar tidak terjadi kerugian dalam pelaksanaannya.