



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS
DI SERBA OTO PALEM SEMI

TESIS

Diajukan Untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Oleh:

DONA SUJANTO
N.P.M :0606007301

Pembimbing

ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H.

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS INDONESIA
DEPOK, 2008



UNIVERSITAS INDONESIA

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS
DI SERBA OTO PALEM SEMI

TESIS

Diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim penguji
Pada Tanggal 16 Juli 2008

Pembimbing Tesis

ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H.

Ketua Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

FARIDA PRIHATINI S.H., M.H., C.N.



UNIVERSITAS INDONESIA

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : DONA SUJANTO, S.H.
Npm : 0606007301
Judul : ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS
DI SERBA OTO PALEM SEMI.

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan telah diterima sebagai prasyarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Depok, 16 Juli 2008

Dewan Penguji

THEODORA YUNI SYAH PUTRI, S.H., M.H.
Ketua Sidang/Penguji

ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H.
Pembimbing/Penguji

SURINI AHLAN SYARIF, S.H., M.H.
Penguji

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : DONA SUJANTO, S.H.

NPM : 0606007301

Judul Tesis : ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA
KIOS DI SERBA OTO PALEM SEMI.

Menyatakan bahwa karya tulis atau tesis saya ini merupakan karangan atau karya orisinal saya, dan bukan merupakan plagiat dari penulis/pengarang lain, dan saya bersedia bertanggung jawab dikenakan sanksi akademis atau dicabut gelar saya apabila dikemudian hari diketahui bahwa karya tulis atau tesis ini merupakan plagiat, jiplakan, atau menyuruh orang lain menuliskan untuk saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan sejujurnya,

Depok, 16 Juli 2008

Yang Menyatakan

A handwritten signature in black ink is written over a postage stamp. The stamp is rectangular and features the number '600' in large digits, with 'Rp.' and '2008' below it. The words 'METRE' and 'STAMP' are visible at the bottom of the stamp. The signature is written in a cursive style.

(DONA SUJANTO, S.H.)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis yang berjudul : "ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS DI SERBA OTO PALEM SEMI" dengan baik.

Tesis ini disusun guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Dalam menyusun dan menyelesaikan tesis ini, Penulis sejak awal hingga terwujudnya tesis ini telah banyak mendapatkan petunjuk, bantuan, bimbingan dan saran baik secara materiil maupun moril baik secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak oleh karena itu penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Mama dan Papa tercinta dan seluruh keluarga yang penulis cintai yang selalu memberikan kasih sayangnya serta semangat yang tiada henti-hentinya;
2. Ibu Arikanti Natakusumah, S.H. selaku dosen pembimbing tesis yang dengan sabar meluangkan

waktu dan memberikan pengarahan, ilmu, nasihat dan bimbingan kepada penulis sehingga terselesaikannya tesis ini;

3. Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
4. Ibu THEODORA YUNI SYAH PUTRI, S.H., M.H., selaku ketua sidang dan penguji dalam sidang tesis saya.
5. Ibu SURINI AHLAN SYARIF, S.H., M.H., selaku penguji dalam sidang tesis saya.
6. Ibu HARJANTI TONO, S.H, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tangerang;
7. Bapak ANDREW, staf legal PT BINA SARANA MEKAR di Tangerang;
8. Bapak Gunawan, Penyewa Kios Blok A nomor 2 di Serba Oto Palem Semi;
9. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang penuh dedikasi dan bertanggung jawab memberikan pengajaran kepada say selama kuliah;
10. Seluruh Staf Administrasi dan Kesekretariatan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas

Indonesia yang selalu memberikan berbagai Informasi yang sangat berharga kepada Penulis;

11. Suami tercinta Tanharji yang selalu memberikan semangat dan dorongan yang tidak henti-hentinya kepada Penulis untuk menyelesaikan tesis ini;

12. Anakku tercinta Collin Farrel Tan yang selalu menjadi semangat penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

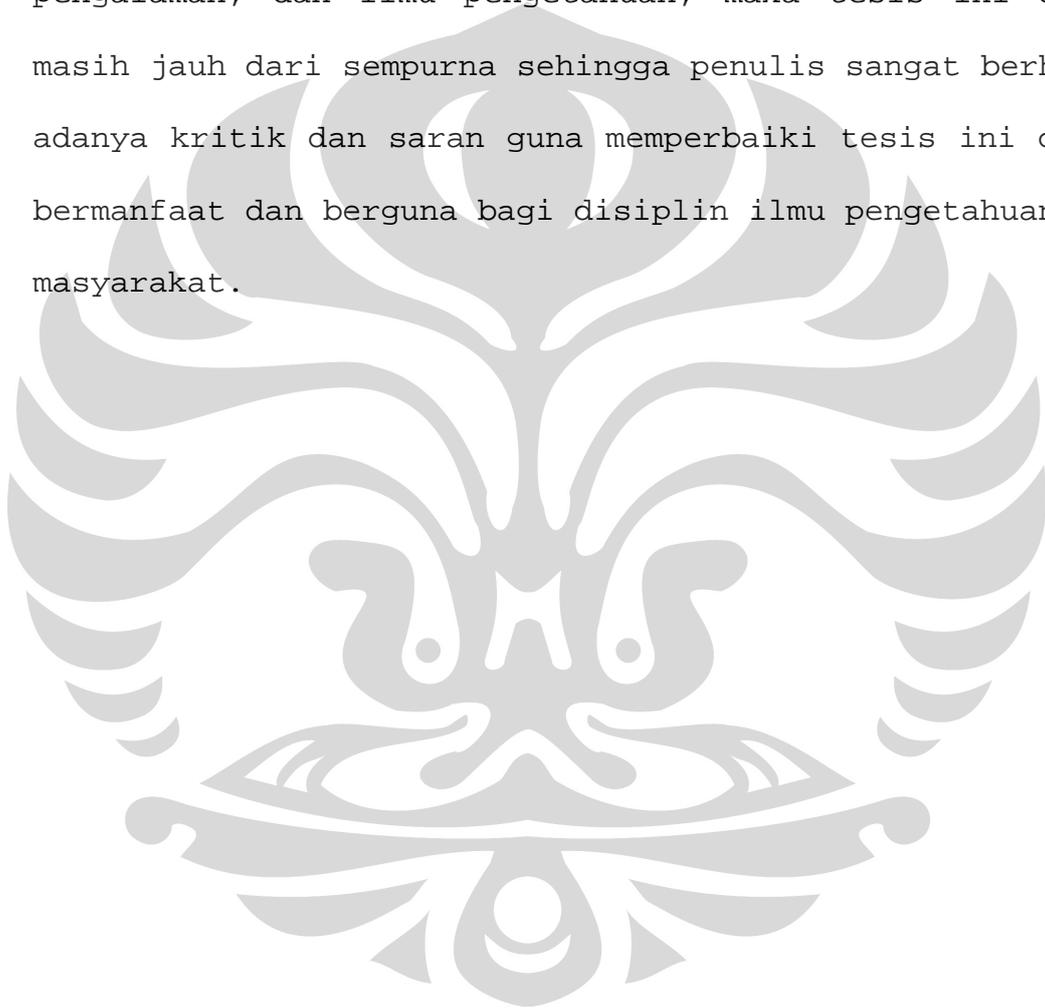
13. Teman-temanku seperti Leni, Ronny, Hendro, Dodo, Yudi, Listy, Alex, Wewe, Frans, Richard, Uchi, Echi, Lia, Pak Hendra, Edy, yang sangat saya sayangi dan selalu menemani kuliah dan membantu saya serta selalu memberi semangat.

14. Teman-teman seperjuangan seperti Mbak Sriwi yang baik hati, Cici Dharma yang berwawasan luas, Ibu Liana yang rajin dan jago hapalan, Ibu Evi yang super power, Ibu Bayu yang jago nyetir, yang selalu memberi semangat kepada penulis dan selalu mengajari dan menasehati penulis.

15. Seluruh teman-teman penulis dan pihak-pihak lainnya yang nama-namanya tidak dapat penulis

sebutkan satu per satu yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari karena keterbatasan waktu, pengalaman, dan ilmu pengetahuan, maka tesis ini dapat masih jauh dari sempurna sehingga penulis sangat berharap adanya kritik dan saran guna memperbaiki tesis ini dapat bermanfaat dan berguna bagi disiplin ilmu pengetahuan dan masyarakat.



ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa di serba oto palem semi adalah perjanjian sewa menyewa yang dibuat dibawah tangan. perjanjian ini dibuat dalam bentuk standar/baku. Isi Perjanjian sewa menyewa ini diatur mengenai hak dan kewajiban para pihak. Dalam Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata pengertian Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya. Pokok permasalahan dari penulisan ini adalah 1. Ditinjau dari Aspek Hukum perdata apakah Perjanjian sewa menyewa Kios di Serba Oto Palem Semi itu dapat dikatakan sah dan mengikat?. 2. Bagaimanakah Pengaturan Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian sewa menyewa tersebut?. 3. Bagaimanakah cara para pihak untuk menyelesaikan permasalahan apabila terjadi sengketa?. Jenis penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normative. Cara pengumpulan data menggunakan penelitian kepustakaan. Perjanjian sewa menyewa kios dikatakan sah dan mengikat karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Hak dan Kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa di Serba Oto Palem Semi adalah seimbang karena adanya jaminan-jaminan yang diberikan oleh pihak yang menyewakan, misalnya adanya jaminan pengembalian uang jaminan kepada pihak penyewa setelah jangka waktu berakhir setelah diperhitungkan dengan kewajiban penyewa selama sewa berlangsung. Sengketa para pihak diselesaikan dengan cara melaporkan kepada divisi estate atau melalui Badan Perlindungan Konsumen Nasional dengan musyawarah untuk mencapai mufakat dan apabila musyawarah mufakat tidak tercapai para pihak memilih domisili hukum di Kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang.

ABSTRACT

Kiosk Rent agreement in Serba Oto Palembang semi is one of agreement that made not by notary. This Agreement is made in standart form by It's owner. Kiosk Rent Agreement is regulated about rights and obligation of the parties. In article 1548 the Civil Code Rent Agreement is an Agreement that one of the parties give the other the needs of the goods and the other parties give the payment for the goods. The Main Issues in this paper are: 1.Can that agreement noted as valid and binding?. 2.What are the rights and obligations for both parties in that agreement ?. 3.What is the action taken to solve a dispute ?. This is a normative juridicial law research by compiling data with library research. Library research and interviews with competent parties especially with the owner, the renter, and the public notary. Our country has regulated rent agreement, the Rent Agreement is regulated under the Civil Code. A rent agreement is valid and binding if it met all the requirements stated in article 1320 the Civil Code. Rights and obligations in Kiosk Rent Agreement in Serba Oto Palembang Semi are in balance eventhough the Kiosk Rent Agreement is made in a standard form by the owner. Dispute between the parties can be solved in an amicably solution, if amicable failed, both parties has chosen a legal domicile in Tangerang district court.

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Abstrak	v
Daftar Isi	vii
BAB I Pendahuluan	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pokok Permasalahan	8
C. Metode Penelitian	9
D. Sistematika Penulisan	11
BAB II Perjanjian Sewa Menyewa di Serba Oto Palem Semi	13
A. Teori dan Peraturan	13
1. Pengertian Perikatan	13
2. Pengertian Perjanjian	15
3. Unsur-unsur Perjanjian	21
4. Asas-asas Hukum Perjanjian	23
5. Macam-Macam Perjanjian	30
6. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	31
7. Ruang Lingkup Hukum Perjanjian	35
8. Wanprestasi	38
9. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	39
10. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan	44
11. Kewajiban Penyewa	45
12. Berakhirnya sewa	46
13. Pengertian Perjanjian Standar	47
14. Ciri-Ciri Perjanjian Standar	47
15. Akta Otentik	49
16. Akta Dibawah tangan	53
17. Legalisasi tanda tangan dan tanggal akta dibawah tangan	54
B. Analisis	56
1. Analisis Perjanjian Sewa menyewa kios di Serba Oto Palem Semi	

	yang sah dan Mengikat.....	56
	2. Analisis Hak dan Kewajiban yang menyewakan dan Penyewa dalam Perjanjian Sewa menyewa kios di Serba Oto Palem Semi	64
	3. Analisis Mengenai Penyelesaian Sengketa dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Serba Oto Palem Semi	75
BAB III	Penutup	79
	A. Kesimpulan	79
	B. Saran	83
	Daftar Pustaka	
	Lampiran	

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang Masalah

Dalam Kehidupan manusia suatu hubungan sosial antara manusia yang satu dengan manusia yang lain adalah hal yang tidak dapat dihindari karena sifat dasar manusia itu sendiri yaitu tidak dapat hidup sendiri dan saling membutuhkan satu sama lain. Salah satu bentuk hubungan itu adalah dengan adanya perjanjian-perjanjian yang mereka buat. Perjanjian-perjanjian yang diperlukan manusia sehari-hari ini merupakan satu bidang yang dapat kita temui dalam hukum perdata Indonesia. Hukum perjanjian adalah bidang yang dianggap paling penting dalam hukum perdata, karena ia paling banyak diperlukan dalam lalu lintas hukum sehari-hari.¹

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Hukum Perjanjian diatur dalam Buku III, pada dasarnya manusia diberi kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan sesamanya, hal ini diatur dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab

¹ Prof.R.Subekti S.H., *Hukum Perjanjian*, Cet.16 (Jakarta: PT Intermedia. 1996),hal.vi

Undang-undang Hukum Perdata yang memberi jaminan kepada manusia untuk mempunyai kebebasan membuat kontrak dengan bentuk apapun asal memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu:²

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Manusia dalam memenuhi kebutuhannya memerlukan barang dan jasa. Manusia dalam memenuhi kebutuhannya sehari-hari membeli barang dari para pedagang. Seorang Pedagang untuk dapat melakukan aktivitasnya mutlak memerlukan tempat berdagang yang baik atau lebih tepatnya tempat yang strategis, tempat tersebut diperlukan agar mudah dijangkau oleh konsumen mereka.

Saat ini di Indonesia terdapat banyak sarana-sarana yang disediakan pemerintah bagi para pedagang untuk aktivitasnya antara lain tersedianya pasar-pasar yang dikelola oleh PD Pasar Jaya. Selain pemerintah pihak

²Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, (Jakarta, PT.Raja Grafindo Persada, 2003), hal.87.

swasta juga menyediakan sarana-sarana untuk kegiatan perdagangan yaitu dalam bentuk pembangunan pusat-pusat perdagangan.

Untuk memperoleh tempat yang strategis tersebut tidak semuanya dapat dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum, karena letaknya yang strategis tersebut. Sebagian orang atau badan hukum yang memiliki tempat tersebut tidak menjual tanah dan bangunan, akan tetapi hanya untuk disewakan kepada siapa saja yang ingin berjualan atau membuka usaha dikawasan itu.

Pemilik tempat khawatir apabila tempat dijual, maka dipergunakan untuk berinvestasi saja sehingga tempat yang strategis tersebut menjadi sepi, karena tidak dipergunakan sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai tempat usaha melainkan hanya untuk gudang penyimpanan.

Sewa menyewa menjadi penting, sebab tidak semua orang mampu membeli rumah dengan tunai atau membeli rumah dengan cara kredit. Sebagian masyarakat hanya bisa menghuni rumah melalui cara sewa, akan tetapi selain rumah juga seseorang memerlukan tempat yang strategis untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat yaitu berupa toko atau kios untuk berjualan.

Untuk mencari suatu tempat yang strategis memerlukan usaha yang sangat besar dan juga memerlukan uang yang tidak sedikit. Sebagian besar para pedagang sebelum membeli toko atau kios biasanya mereka menyewanya lebih dahulu untuk melihat prospek dari kios tersebut apakah ramai pengunjung atau sepi pengunjung.

Selain hal tersebut juga tidak semua orang juga mempunyai uang untuk membeli kios tersebut oleh karena itu banyak orang juga memulai usaha dengan cara menyewa lebih dahulu kios-kios tersebut, oleh karena itu banyak pihak swasta maupun pemerintah yang menyediakan kios-kios untuk disewakan, salah satunya adalah kios di Serba Oto Palem Semi.

Kawasan Serba Oto Palem semi ini menjadi salah satu bagian dari Perumahan Palem semi yang dikelola oleh PT BINA SARANA MEKAR sebagai pemilik tanah dan PT WISOTA MARKETINDOTAMA sebagai Pengelola Kawasan Serba Oto Palem Semi. Dalam Kawasan Serba Oto Palem Semi ini pemilik tempat dalam hal ini PT BINA SARANA MEKAR tidak menjual kios-kios tersebut kepada pihak lain karena PT BINA SARANA MEKAR tidak menginginkan tempat yang dijadikan

Kawasan Otomotif yang telah dibuat tersebut menjadi sepi dan hanya untuk berinvestasi saja.

PT BINA SARANA MEKAR dan PT WISOTA MARKETINDOTAMA sebagai pemilik dan pengelola Kawasan Serba Oto Palem semi menginginkan tempat/kawasan tersebut menjadi tempat yang ramai dan ingin menjadikan kawasan tersebut menjadi suatu kawasan khusus untuk otomotif yang berlokasi di Tangerang.

Apabila seseorang membutuhkan sesuatu yang berhubungan dengan otomotif, maka orang tersebut dapat datang ke Kawasan Serba oto Palem Semi untuk mendapatkan barang yang diinginkan. Daerah tempat Kawasan Serba Oto Palem Semi ini sangat strategis dan ramai dipadati oleh toko-toko dan showroom-showroom mobil yang baik siang ataupun malam selalu ramai oleh para pembeli dan pedagang.

Pihak yang menyewakan menyerahkan kepada penyewa bukan hak milik atas benda melainkan hak nikmatnya saja, maka yang menyerahkan barang kepada penyewa tidak perlu pemiliknya sendiri dari benda yang disewakannya, cukuplah bilamana yang menyewakan mempunyai kewenangan untuk

melakukan perbuatan pengelolaan (eksploitasi) yang bersangkutan.³

Para Pedagang untuk dapat menjadi salah satu penyewa dalam Kawasan Serba Oto Palem Semi, maka penyewa harus datang ke kantor Pemasaran di Perumahan Palem Semi dan menandatangani suatu perjanjian sewa menyewa yang objeknya adalah kios yang akan disewanya.

Perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani oleh pihak penyewa adalah perjanjian standar yang telah dibuat dan dicetak oleh Pemilik Kios untuk mempermudah pelaksanaan suatu perjanjian.

Pihak Penyewa dapat membaca perjanjian sewa menyewa tersebut terlebih dahulu, apabila pihak penyewa telah setuju mengenai ketentuan dan hak serta kewajiban yang diatur dalam perjanjian tersebut, maka penyewa dapat langsung menandatangani perjanjian tersebut, akan tetapi apabila penyewa tidak menyetujui ketentuan serta hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa, maka penyewa tidak perlu menandatangani perjanjian dengan resiko tidak dapat menyewa kios yang dimaksud.

³ R.M. Suryodiningrat, S.H., *Perikatan dan Pembuatan Perjanjian* Bandung: Tarsih,1991) hal 33.

Perjanjian Sewa menyewa yang menjadi pusat pembahasan adalah sesuai dengan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: ⁴

" Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya."

Dalam tesis ini yang akan dibahas sesuai dengan judul tesis yaitu Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios di Serba Oto Palembang Semi dimana masalah pokoknya mengenai salah satu bentuk perjanjian timbal balik yaitu perjanjian sewa menyewa yang objeknya Kios dikawasan Serba Oto Palembang Semi.

Pembahasan masalah pokok ini dilandasi oleh teori-teori hukum perjanjian yang berlaku dalam hukum perdata Indonesia, maka seiring dengan hal tersebut timbul perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa dapat

⁴ Prof.R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Jakarta :PT Citra Aditya Bakti,1995) Hal.39.

dilakukan dalam berbagai hal, seperti perjanjian sewa menyewa mobil, motor, rumah dan lain sebagainya, akan tetapi penulis akan memfokuskan pembahasan kepada masalah perjanjian sewa menyewa kios.

Kios di Serba Oto Palembang Semi tersebut hanya khusus dipergunakan untuk showroom-showroom mobil dan penjualan onderdil serta spare part mobil maupun motor. Perjanjian yang dipergunakan dalam penyewaan kios ini adalah Perjanjian sewa menyewa yang masih dibawah tangan dan sudah standar dari pihak yang menyewakan.

Penulis ingin menganalisa apakah perjanjian sewa menyewa kios di serba Oto Palembang semi tersebut sudah memenuhi ketentuan yang disyaratkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dapat dikatakan sah dan mengikat dan bagaimanakah Pengaturan mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa kios tersebut serta bagaimanakah cara para pihak menyelesaikan permasalahan apabila terjadi sengketa?

B. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas, maka permasalahan yang timbul berkaitan dengan hal tersebut diatas adalah :

1. Ditinjau dari Aspek Hukum perdata apakah Perjanjian sewa menyewa Kios di Serba Oto Palembang itu dapat dikatakan sah dan mengikat?
2. Bagaimanakah Pengaturan Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian sewa menyewa tersebut?
3. Bagaimanakah cara para pihak untuk menyelesaikan permasalahan apabila terjadi sengketa?

C. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi, yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, dimana dilakukan secara deskriptif, sistematis dan konsisten.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis dan menggunakan metode penelitian normatif karena penelitian ini didasarkan dengan melakukan survey lapangan berupa wawancara dan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti dan menganalisa bahan-bahan pustaka dibidang hukum disertai dengan melakukan survey lapangan.

Pendekatan yang dilakukan adalah deskriptif analitis, yang artinya penulis melakukan penelitian

yang menghasilkan data deskriptif yaitu apa yang dinyatakan oleh pihak yang terkait secara lisan, yang kemudian penulis analisa dengan didasarkan pada teori-teori hukum yang terkait. Adapun bahan pustaka yang diperoleh penulis meliputi :⁵

1. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat antara lain Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Jabatan Notaris dan sebagainya.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku, artikel majalah, serta makalah hasil karya yang berhubungan dengan materi penulisan ini.
3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan sekunder seperti misalnya abstrak, bibliografi, buku petunjuk, ensiklopedia, indeks artikel, kamus, penerbitan pemerintah , serta sumber biografi yang berhubungan dengan materi penulisan ini.

Jenis data yang digunakan merupakan gabungan antara data primer dan data sekunder dan disertai

⁵ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Cet III, (Jakarta: UI Press.1986)

dengan data tersier dimana pengumpulannya dilakukan melalui wawancara terhadap pihak-pihak yang terkait, melakukan studi dokumen terhadap bahan-bahan pustaka, kemudian data tersebut dipelajari dan dipergunakan sebagai dasar dalam melakukan analisis.

D. Sistematika Penulisan

Di dalam penulisan ini telah disusun sistematika penulisan dimana merupakan rincian bab-bab yang akan dibahas dalam tesis ini. Penulis berusaha membuat sistematika sedemikian rupa secara urut dan terperinci agar memudahkan para pembaca untuk memahami tesis ini, bab-bab tersebut adalah sebagai berikut :

Bab I PENDAHULUAN

Pada bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah yang merupakan dasar pemikiran penulis, kemudian diikuti dengan pokok permasalahan sebagai batasan masalah yang akan dibahas, diikuti lagi dengan metode penelitian, dan diakhiri dengan

sistematika yang digunakan dalam penulisan.

Bab II PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS DI SERBA OTO PALEM SEMI.

Dalam bab ini akan terbagi dalam 3 sub bab:

1. Membahas mengenai teori dan peraturan mengenai Perjanjian, Perjanjian sewa menyewa dan Perjanjian standar secara umum.
2. Membahas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam Perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palembang.
3. Membahas dan menganalisa cara para pihak menyelesaikan permasalahan apabila terjadi Sengketa.

BAB III PENUTUP

Dalam bab ini penulis akan membuat kesimpulan berdasarkan apa yang telah penulis uraikan sebelum serta saran

sehubungan dengan permasalahan yang telah dibahas.



Bab II

PERJANJIAN SEWA MENYEWA DI SERBA OTO PALEM SEMI

A. TEORI DAN PERATURAN

Sebelum membahas mengenai pengertian perjanjian terlebih dahulu ada baiknya dibahas tentang perikatan sebagaimana diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

1. Pengertian Perikatan

Adapun pengertian menurut para pakar adalah :

Menurut Prof R.Subekti :

"Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu."⁶

Pihak yang berhak menuntut sesuatu dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berutang. hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak tersebut adalah suatu hubungan hukum

⁶ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta :Intermasa, 2001), hal 1.

yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila tuntutan itu tidak terpenuhi secara sukarela si berpiutang dapat menuntutnya didepan hakim.

Menurut J.Satrio:

"Perikatan adalah semua hubungan hukum antara dua pihak dimana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban."

Hak yang lahir dari hubungan hukum ini disebut hak hukum atau lazim disebut hak saja, sedangkan kewajibannya disebut kewajiban hukum.⁷

Menurut pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa:

"tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, dan juga karena undang-undang."

Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak lebih sempit karena ditujukan kepada

⁷ J.Satrio, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1993), hal.1.

perjanjian atau persetujuan yang tertulis, oleh karena itu dapat diartikan bahwa perikatan dapat lahir dari perjanjian atau persetujuan dan juga dari undang-undang.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan.

Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum dan mereka juga terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan, tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi.⁸

2. Pengertian Perjanjian

Hukum Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai bagian dari Hukum Perdata yang terdiri dari IV Buku. Buku I Mengenai Hukum Perorangan/Personenrecht, Buku II

⁸ R.Subekti, op.cit, hal.3.

memuat ketentuan Hukum Kebendaan/Zakenrecht, Buku III mengenai Hukum Perjanjian/Verbintenissenrecht, sedangkan buku IV mengatur Pembuktian dan Kadaluarsa/Bewijs en Verjaring.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai undang-undang mulai berlaku atau diumumkan secara resmi pada tanggal 30 April 1847 (Stb no.23/1847). Dari tahun pengundungannya jelas dapat kita ketahui bahwa Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dalam buku III mengatur Hukum Perjanjian adalah Undang-undang produk kolonial Belanda.

Sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 131 Indische Staatsregeling (I.S.), penduduk Indonesia dibagi menjadi 3 golongan penduduk yaitu :

1. Golongan Eropa
2. Golongan Timur Asing
3. Golongan Bumiputera.

Mengingat tujuan pembuatan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai Hukum dan Undang-undang yang bermaksud menjaga pemenuhan kepentingan penjajah dan orang-orang Eropa yang ada di Indonesia. Hukum Perjanjian (Buku III Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata)pun hanya diperuntukkan bagi golongan Eropa serta golongan Tionghoa. Namun sesuai dengan perkembangan dalam bidang peradilan telah terdapat "Yurisprudensi tetap", yang dikenal dengan perumusan "secara sukarela masuk dalam lingkungan hukum orang lain".

Akibat dari Yurisprudensi tersebut setiap orang, baik mereka yang dulu tergolong pada penduduk Bumiputera, dapat menjadi subjek Hukum Perjanjian dengan jalan "memasukkan/menaklukan diri secara sukarela" kedalam lingkungan Hukum perjanjian.

Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata berjudul "Van Verbintenissen". Istilah Verbintenis dalam Hukum Perdata merupakan salinan istilah obligation dalam Code Civil Perancis, istilah mana diambil dari hukum romawi yang terkenal dengan istilah obligation.⁹

Istilah Verbintenis dalam hukum perdata ternyata diterjemahkan berbeda-beda dalam kepustakaan Hukum Indonesia. Ada yang menterjemahkan perikatan dengan perjanjian.

⁹ R. Soetomo Prawirohamidjojo, *Hukum Perikatan*, (Surabaya, Bina Ilmu, 1979), hal. 10.

"Suatu Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain itu berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu."

"Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."

Dari peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.

Perjanjian merupakan salah satu sumber yang melahirkan perikatan disamping sumber lainnya yaitu undang-undang. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan.

Pengertian Perjanjian Menurut para pakar adalah sebagai berikut :

Menurut Wiryono Prodjodikoro:

"Perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hak atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁰"

Menurut M Yahya Harahap.

"Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan kepada pihak lain untuk menunaikan prestasi.¹¹"

Menurut R.Subekti.

"Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau

¹⁰ Wiryono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur Bandung,1993) hal.9.

¹¹ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung:alumni Bandung,1986), hal. 9.

dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."

Perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹²

Perjanjian dalam arti luas adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain.

Perjanjian dalam arti sempit hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan seperti yang dimaksud dalam buku III Kitab Undang-undang Hukum perdata.¹³

Selain menurut pendapat beberapa pakar diatas Kitab Undang-undang Hukum Perdata juga menentukan pengertian perjanjian yang dicantumkan dalam pasal

¹² R.Subekti, *op.cit*, hal.1.

¹³ CST. Kansil, *Modul Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1995), hal.84.

1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."

Didalam perjanjian terdapat para pihak yang dinamakan subjek hukum dan objek hukum, subyek hukum adalah siapa yang dapat mempunyai hak dan cakap untuk bertindak didalam hukum atau dengan kata lain siapa yang cakap menurut hukum untuk mempunyai hak. Objek hukum adalah sesuatu yang tidak mempunyai hak dan tidak menjadi pihak menurut hukum dan semata-matahanya diobjekkan atau berguna bagi para subjek hukum.¹⁴

3. Unsur-unsur Perjanjian

Para Ahli seperti Sudikno Mertokusumo, Mariam Darus, J.Satrio bersepakat bahwa unsur-unsur perjanjian itu terdiri dari :

- a. Unsur Esensialia
- b. Unsur Naturalia

¹⁴ J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung:PT Citra Aditya Bakti,1992), hal.23.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur pertama lazim disebut dengan bagian inti perjanjian, unsur kedua dan ketiga disebut bagian non inti perjanjian.

a. Unsur Esensialialia

Unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian agar perjanjian itu sah. Empat syarat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata merupakan unsur esensialialia perjanjian. Dengan kata lain, sifat esensialialia perjanjian adalah sifat yang menentukan perjanjian itu tercipta (*construktieve oordeel*).

Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum perdata mempunyai unsur yang berbeda satu dengan yang lainnya.¹⁵

b. Unsur Naturalialia

Unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Unsur

¹⁵ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, (Jakarta, P.T.Raja Grafindo Persada, 2003), hal.87.

ini merupakan sifat bawaan (natura) atau melekat pada perjanjian. Unsur naturalia ini pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti.

c. Unsur Aksidentalialia

Unsur yang harus dimuat atau dinyatakan secara tegas didalam perjanjian oleh para pihak. misalnya, jika terjadi perselisihan, para pihak telah menentukan tempat penyelesaiannya yang dipilih.

4. Asas-asas Hukum Perjanjian

Dari pengertian diatas perjanjian dibuat dengan pengetahuan dan kehendak bersama dari para pihak, dengan tujuan untuk menciptakan atau melahirkan kewajiban pada salah satu atau kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut. Dalam perjanjian pihak yang berkewajiban untuk melakukan prestasi dapat menentukan terlebih dahulu dengan menyesuaikan pada kemampuannya untuk memenuhi prestasi dan untuk menyelaraskan dengan hak dan kewajiban yang ada pada

pihak lawannya, apa, kapan, dimana, dan bagaimana ia akan memenuhi prestasinya tersebut.

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata diberikan sebagai asas umum yang merupakan pedoman atau patokan serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaan atau pemenuhannya.

Asas-asas umum hukum perjanjian yang diatur Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut :

i. Asas Personalia

Asas ini diatur dan dapat kita temukan pada pasal 1315 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

"Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau

meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”.

Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu selaku subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.¹⁶

ii. Asas Konsensualitas

Asas ini memperlihatkan kepada kita semua bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut segera setelah orang-orang mencapai kesepakatan tersebut secara lisan sematamata.

Ini berarti bahwa pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku

¹⁶ Ibid., hal.13-15.

sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas.

Walau demikian untuk menjaga kepentingan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu.

Ketentuan yang dapat mengatur mengenai konsensualitas ini dapat kita temukan dalam rumusan pasal 1320 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dalam keseluruhannya berbunyi:

"Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat :¹⁷

- a. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;*
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian;*
- c. Suatu hal tertentu;*
- d. suatu sebab yang tidak terlarang;"*

¹⁷ Ibid., hal.34-35.

iii. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.

Ketentuan pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa :

"suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum."

Memberikan gambaran umum kepada kita semua, bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya

perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang.¹⁸

Perjanjian berlaku sebagai undang-undang (Pacta Sunt Servanda) bagi yang membuatnya. Asas yang diatur dalam pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

"semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"

Merupakan konsekuensi logis dari ketentuan pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat lahir dari undang-undang maupun karena perjanjian, Jadi perjanjian adalah salah satu sumber dari perikatan sebagai perikatan yang dibuat dengan sengaja atas kehendak para pihak secara

¹⁸ Ibid ., hal 45-46.

sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana dikehendaki oleh mereka.

Dalam hal salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme dan jalur hukum yang berlaku.¹⁹

Dalam hukum perjanjian terdapat sistem penting yaitu sistem terbuka, Perjanjian menurut sistem terbuka berarti dalam hal membuat perjanjian diberikan kebebasan sepenuhnya kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian dan hukum apa yang akan dipergunakan serta ketentuan-ketentuan yang mengatur dalam suatu perjanjian asalkan tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Sistem terbuka ini dikenal dengan asas kebebasan berkontrak.²⁰

¹⁹ *Ibid.*, hal.59

²⁰ Abdulkadir MuhamMad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT Citra Aditya, 1990), hal 77-78.

Adapun sifat-sifat dalam perjanjian :

a. Bersifat Pelengkap

Hukum perjanjian bersifat pelengkap berarti pasal-pasal yang terdapat dalam undang-undang boleh dikesampingkan apabila dikendaki oleh para pihak dalam perjanjian. Tetapi bila para pihak tidak mengatur lain sesuatu hal yang telah diatur oleh undang-undang, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

b. Bersifat Konsensual

Perjanjian dikatakan bersifat konsensual berarti suatu perjanjian itu ada sejak adanya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian, jadi perjanjian itu sudah sah dan mengikat secara hukum sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak dalam suatu perjanjian.

c. Bersifat Obligatoir

Perjanjian dikatakan bersifat obligatoir berarti perjanjian yang dibuat oleh para

pihak dalam perjanjian hanya menimbulkan hak dan kewajiban saja.

Menurut pasal 1459 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

"Hak milik atas barang yang dijual tidak berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku."

Hal ini berarti bahwa jual beli belum memindahkan hak milik melainkan menimbulkan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak.

5. Macam-macam Perjanjian

Melihat macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan atau yang disebut prestasi, perjanjian itu dibagi menjadi tiga macam, yaitu :²¹

- a. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan sesuatu
- Perjanjian untuk memberikan sesuatu misalnya perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa

²¹ R.Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, (Jakarta: PT Intermasa 2001) hal. 123.

menyewa penghibahan pinjam pakai dan lain sebagainya.

b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu

Perjanjian untuk berbuat sesuatu misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan dan lain sebagainya.

c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan tembok perjanjian, untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

6. Syarat sahnya suatu perjanjian

Menurut pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat

:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat setuju atau seia sekata mengenai hal-hal

yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Apa yang dikehendaki para pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik si penjual menginginkan sejumlah uang sedangkan si pembeli menginginkan suatu barang dari si penjual.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum pada dasarnya setiap orang-orang yang sudah dewasa atau akil balig dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

Dalam pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.²²

- i. orang-orang yang belum dewasa
- ii. mereka yang ditaruh dibawah pengampuan

²² R. Subeki, *Hukum Perjanjian*, op.cit, hal.17.

iii. orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang dan semua orang kepada siapapun telah melarang membuat perjanjian tertentu.

Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 108 :

Seorang perempuan yang bersuami untuk mengadakan suatu perjanjian memerlukan bantuan atau ijin dari suaminya (menurut surat edaran Mahkamah Agung nomor 3 tahun 1963 ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi).

c. Mengenai suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu ialah bahwa apa yang diperjanjikan kedua belah pihak atau yang disebut prestasi. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya, jadi prestasi yang diperjanjikan kedua belah pihak harus terperinci.

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal disini bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian karena hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berasal dalam gagasan seorang atau apa yang dicita-citakan seseorang. Sebab atau kausa yang halal dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.

Dalam suatu perjanjian jual beli isinya apakah pihak yang satu menghendaki uang dan pihak yang lain menginginkan barang. Dalam perjanjian sewa menyewa satu pihak menginginkan kenikmatan sesuatu barang pihak yang lain menghendaki uang dengan demikian kalau seseorang membeli pisau ditoko dengan maksud untuk membunuh orang dengan pisau tadi jual beli pisau tersebut mempunyai suatu sebab atau causa yang halal seperti jual beli barang-barang lain.

Lain halnya apabila soal membunuh itu dimasukkan kedalam perjanjian, misalnya si penjual hanya bersedia menjual pisaunya

kalau si pembeli membunuh orang. Isi perjanjian ini menjadi sesuatu yang terlarang.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Apabila syarat-syarat sahnya perjanjian atau salah satu syaratnya tidak terpenuhi, maka timbul beberapa akibat, jika syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum yang berarti bahwa dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak ada pernah ada suatu perikatan.

Sedangkan bila syarat subyektif yang tidak terpenuhi maka perjanjiannya bukan batal demi hukum melainkan salah satu pihak

mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.

Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak-pihak yang tidak cakap atau pihak memberikan sepakat secara tidak bebas, jadi perjanjian yang telah dibuat itu mengikat juga selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi.²³

7. Ruang Lingkup Hukum perjanjian

Menepati/Nakoming berarti memenuhi isi perjanjian atau dalam arti yang lebih luas lagi "melunasi" (betaling) pelaksanaan isi perjanjian.

Memang inilah tujuan dari setiap perjanjian yaitu memenuhi dengan sempurna segala isi tujuan dan ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disetujui oleh para pihak.²⁴

Pelaksanaan dari suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, menurut pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang

²³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, *op.cit*, hal 20.

²⁴ M. Yahya Harahap, *op.cit*, hal 58.

dimaksudkan dengan pelaksanaan perjanjian adalah apa yang dinamakan prestasi.

Pelaksanaan prestasi dari suatu perjanjian meliputi 3 hal yang dikaitkan dengan prestasi tersebut yaitu :

- i. pelaksanaan perjanjian memberikan sesuatu. (misalnya : jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, pinjam pakai).
- ii. Pelaksanaan perjanjian berbuat sesuatu (perjanjian perburuhan) dan;
- iii. Pelaksanaan perjanjian untuk tidak mendirikan tembok).

Pasal 1338 ayat 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan bahwa :

"Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Rumusan tersebut memberikan arti pada kita semua bahwa sebagai sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak. Pelaksanaan prestasi dalam tiap-tiap perjanjian harus dihormati sepenuhnya sesuai

dengan kehendak para pihak pada saat perjanjian ditutup.

Pengertian itikad baik disini harus diartikan objektif maksudnya perjanjian itu harus didasarkan pada keadilan kepatutan dan kesusilaan. Hal ini harus dibedakan dengan pengertian itikad baik dalam buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang bersifat subjektif yang berarti kejujuran.

Undang-undang mengatur elemen-elemen dari perjanjian di dalam pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Pasal 1347 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Berdasarkan kedua pasal tersebut dapat diperoleh kesimpulan bahwa isi dari perjanjian harus memuat elemen sebagai berikut :

- a. Isi perjanjian
- b. Kepatutan
- c. Kebiasaan
- d. Undang-undang

Dalam praktek peradilan tata urutan elemen perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Isi perjanjian,
- b. Undang-undang

- c. Kebiasaan
- d. Kepatutan.

8. WANPRESTASI

Dalam membicarakan wanprestasi kita tidak bisa lepas dari pernyataan lalai (ingebreke stelling) dan kelalaian (verzuim).

Pengertian umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Kalau begitu seorang debitur disebutkan dan berada dalam keadaan wanprestasi apabila ia dalam melakukan/pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang telah ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya.

Akibat yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan atau kemestian bagi debitur membayar ganti rugi "schadevergoeding" atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

9. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa adalah termasuk jenis perjanjian untuk memberikan/menyerahkan sesuatu yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.²⁵

Disebutkannya "waktu tertentu" dalam uraian pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menimbulkan pertanyaan, sebab dalam sewa menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu hari satu bulan atau satu tahun.²⁶

Menurut pasal 1579 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

²⁵ R.Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata* (Jakarta:PT.Intermasa, 2001), hal 123.

²⁶ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, op.cit, hal.90.

"pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya."

Disini terlihat jelas bahwa pasal ini ditujukan dan hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu. Seorang yang menyewakan barangnya dengan waktu tertentu tidak boleh memakai sendiri barang yang disewanya itu, sebaliknya kalau seorang menyewakan barang tanpa menetapkan suatu waktu asalkan memberitahukan jauh sebelumnya tentang pengakhiran perjanjian sewa sesuai dengan kebiasaan setempat.

Meskipun demikian peraturan tentang perjanjian sewa menyewa yang terkandung dalam bab ke VII buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata berlaku juga untuk segala macam perjanjian sewa menyewa, mengenai semua jenis barang baik yang tak bergerak yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu karena waktu tertentu itu bukan suatu ciri khas untuk perjanjian sewa menyewa.

Adapun Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa menurut para pakar adalah sebagai berikut :

Menurut M Yahya Harahap

"Perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan atau pemilik dengan pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang hendak disewa untuk dinikmati sepenuhnya."²⁷

Dari rumusan diatas bahwa perjanjian sewa menyewa adalah :

- i. Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak yang menyewa.
- ii. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang untuk sepenuhnya dinikmati.
- iii. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

²⁷ M. Yahya Harahap, op.cit hal. 220.

Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual yang berarti bahwa ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur pokok yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini membayar harga sewa.

Barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Kalau seseorang diserahkan barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam pakai. si pemakai barang itu diwajibkan membayar bukan lagi pinjam pakai yang terjadi tetapi sewa menyewa.

Maksud persetujuan sewa menyewa ialah "penikmatan" atas suatu barang dengan jalan membayar sewa untuk suatu jangka waktu tertentu.

Penikmatan ini sebagai salah satu unsur yang ditekankan pada pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Penikmatan itu tidak terbatas sifatnya, Seluruh kenikmatan yang dapat diambil dari barang yang disewa, harus diperuntukkan bagi si penyewa.

Penikmatan atas seluruh barang yang disewa tidak akan menimbulkan persoalan, jika si penyewa menguasai seluruh bagian barang. Masalah penikmatan bisa menimbulkan persoalan apabila si penyewa hanya menyewa atas sebagian barang saja. Seperti halnya penyewaan atas bagian bawah suatu rumah bertingkat atau hanya menyewa bagian pavilion saja, tentu saja dalam penyewaan atas sebagian barang, si penyewa hanya berhak menikmati bagian yang disewanya saja, sesuai dengan identifikasi yang telah ditentukan dalam persetujuan sewa menyewa.

Adapun mengenai pengertian barang atau benda (saak) yang disebut dalam persetujuan sewa menyewa harus dibedakan dengan pengertian benda atau barang yang terdapat pada hukum kebendaan (zakenrecht).

Sebab pengertian benda seperti yang disebut pada pasal 499 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah:

"Segala barang dan hak yang dapat dijadikan objek hak milik."

Hal ini berbeda dengan benda/barang yang dimaksud dalam sewa menyewa. Pada sewa menyewa barang yang menjadi objek sewa menyewa tadi, bukan untuk dimiliki tetapi hanya untuk dinikmati.

10. Kewajiban pihak yang menyewakan:

- a. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.
- b. Kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara barang yang disewa selama jangka waktu yang diperjanjikan, sehingga barang yang disewa tadi tetap dapat dipergunakan dan dinikmati sesuai dengan kegunaan yang dimaksud pihak penyewa.
- c. Pihak yang menyewakan wajib memberikan ketentraman kepada si penyewa menikmati

barang yang di sewa selama perjanjian sewa berlangsung.

11. Kewajiban pihak penyewa

- a. Membayar atau melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan.
- b. Memakai barang yang disewa secara patut sesuai dengan tujuan yang ditentukan dalam perjanjian.
- c. Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi pada barang yang disewa selama masa sewa menyewa kecuali dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya akan tetapi diluar kekuasaannya (pasal 1564 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).
- d. Harus mengembalikan barang yang disewa kepada yang menyewakan pada akhir perjanjian sewa menyewa.²⁸

12. Berakhirnya sewa

²⁸ M. Yahya Harahap, op. cit, hal 222-225.

Perjanjian ini akan berakhir sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan dalam perjanjian, jadi perjanjian ini berakhir bersamaan dengan berakhirnya sewa menyewa itu sendiri.

Hal ini sesuai dengan pasal 1570 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan :

"Jika sewa yang dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang telah ditentukan telah lampau tanpa diperlukan suatu pemberhentian."

Dari pernyataan diatas dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa yang masa berakhirnya telah ditentukan secara tertulis sewa menyewa dengan sendirinya berakhir sesuai dengan batas waktu yang ditentukan para pihak. Pemutusan sewa dalam hal ini tidak perlu lagi diakhiri dengan surat lain.

Pihak penyewa akan menyerahkan kembali dengan baik dan dalam keadaan kosong kios yang disewanya tersebut kepada pihak yang menyewakan.

Peralatan-peralatan, kunci-kunci dan lain-lain semua peralatan dan perubahan-perubahan dan peralatan yang dipasang selama berlangsungnya sewa

menyewa menjadi milik pihak yang menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian, kecuali ditentukan lain.

Perpanjangan sewa sebelum perjanjian sewa menyewa berakhir, maka para pihak dapat memperpanjang perjanjian ini untuk satu tahun berikut dengan pemberitahuan terlebih dahulu 6 bulan sebelum perjanjian berakhir dengan tarif sewa dan biaya service baru yang besarnya ditetapkan kemudian oleh pihak yang menyewakan atau berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

13. Pengertian Perjanjian Standar/Baku

Perjanjian standar merupakan salah satu sumber dari *lex mercatoria* (hukum kebiasaan) yang berlaku dalam praktek bisnis sehari-hari). Hal ini berdasarkan fakta bahwa perjanjian baku lebih dikenal dan digunakan sejak jaman Yunani melalui Plato yang pernah memaparkan praktek penjualan makanan yang harganya ditentukan secara sepihak

oleh pihak penjual tanpa memperhatikan perbedaan mutu makanan.

Menurut Abdulkadir Muhammad pengertian perjanjian standar/baku adalah :

"Perjanjian yang menjadi tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha."²⁹

14. Ciri-ciri Perjanjian Standar/Baku

Sesuai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, maka ciri-ciri perjanjian mengikuti dan menyesuaikan dengan perkembangan tuntutan masyarakat, antara lain yaitu :³⁰

bentuk perjanjian tertulis, perjanjian tersebut adalah naskah perjanjian keseluruhan dan dokumen bukti perjanjian yang memuat syarat-syarat baku yang dibuat secara tertulis berupa akta otentik atau akta dibawah tangan.

a. Format perjanjian dibakukan.

²⁹ Abdulkadir Muhamad , op.cit, hal 6.

³⁰ Abdulkadir Muhamad, op.cit, hal 6.

Format perjanjian meliputi model, rumusan, dan ukuran yang dibakukan sehingga tidak dapat diganti, diubah atau dibuat dengan cara lain

b. Syarat-syarat perjanjian ditentukan oleh pengusaha.

Syarat-syarat perjanjian yang merupakan pernyataan kehendak ditentukan sendiri secara sepihak oleh pengusaha atau organisasi pengusaha sehingga sifatnya cenderung lebih menguntungkan pengusaha daripada konsumen.

Konsumen hanya menerima/menolak dalam kenyataannya konsumen tidak boleh menawar syarat-syarat baku sehingga pilihannya hanya menerima (take it) atau menolak (leave it).

c. Perjanjian Baku menguntungkan pengusaha

Perjanjian baku yang dibuat secara sepihak oleh pengusaha akan menguntungkan pengusaha berupa :

a. Efisiensi Biaya

b. Praktis karena sudah tersedia naskah yang dicetak berupa

formulir atau blangko yang siap diisi dan ditandatangani.

c. Penyelesaian cepat karena konsumen hanya menyetujui dan menandatangani perjanjian yang disodorkan kepadanya.

d. Homogenitas perjanjian yang dibuat dalam jumlah banyak.

15. Akta Otentik

a. Pengertian Akta Otentik

Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata:

"Akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat."³¹

b. Kekuatan Pembuktian yang melekat pada Akta Otentik adalah:³²

1. Kekuatan Bukti Luar

Suatu akta otentik yang diperlihatkan harus dianggap dan diperlakukan sebagai

³¹ Ibid hal.566.

³² Ibid

akta Otentik, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, bahwa akta itu bukan akta otentik. Selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya pada akta tersebut melekat kekuatan bukti luar.

Sesuai dengan prinsip kekuatan bukti luar, hakim dan para pihak yang berperkara wajib menganggap akta otentik itu sebagai akta otentik sampai pihak lawan dapat membuktikan bahwa akta yang diajukan bukan akta otentik karena pihak lawan dapat membuktikan adanya:

1. Cacat hukum karena pejabat yang membuatnya tidak berwenang, atau ;
2. Tanda tangan pejabat didalamnya adalah palsu, atau ;
3. Isi yang terdapat didalamnya telah mengalami perubahan baik berupa pengurangan atau penambahan kalimat.

2. Kekuatan Pembuktian Formil

Kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik dijelaskan dalam pasal

1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
bahwa:

*"Segala keterangan yang tertuang
didalamnya adalah benar diberikan dan
disampaikan penandatanganan kepada pejabat
yang membuatnya."*

Oleh karena itu segala keterangan yang
diberikan penandatanganan dalam akta otentik
dianggap benar sebagai keterangan yang
dituturkan dan dikehendaki yang
bersangkutan.

Anggapan atas kebenaran yang tercantum
didalamnya bukan hanya terbatas pada
keterangan atau pernyataan yang terdapat
didalamnya benar dari orang yang
menandatanganinya, tetapi juga meliputi
kebenaran formil yang dicantumkan pejabat
Pembuat akta :

- i. Mengenai tanggal yang tertera
didalamnya.
- ii. Tanggal tersebut harus dianggap
benar.

iii. Berdasarkan kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh para pihak dan hakim.

Bertitik tolak dari kekuatan pembuktian yang digariskan pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat disimpulkan tidak hanya membuktikan secara formil kebenaran para pihak telah menerangkan hal-hal yang tercantum didalamnya atau tertulis pada akta tetapi meliputi bahwa yang diterangkan itu benar.

3. Kekuatan Pembuktian Materiil

Mengenai kekuatan pembuktian materiil akta otentik menyangkut permasalahan benar atau tidak keterangan yang tercantum didalamnya.

c. Bentuk Akta Otentik

Ditinjau dari segi pembuatannya pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikenal dua cara mewujudkannya yaitu :³³

- a. Dibuat oleh Pejabat
- b. dibuat dihadapan Pejabat

16. Akta dibawah tangan

Menurut pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 286 RBG tulisan atau akta yang ditanda tangani dibawah tangan tidak dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang (pejabat umum) tetapi dibuat sendiri oleh seseorang atau para pihak secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau dihadapan pejabat, meliputi :³⁴

- i. surat-surat
- ii. register-register
- iii. surat-surat urusan rumah tangga

³³ Ibid hal.570.

³⁴ Ibid hal.589-590.

iv. lain-lain tulisan yang dibuat tanpa permintaan pejabat umum.

17. Legalisasi tanda tangan dan tanggal akta dibawah tangan

Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur legalisasi atau waarmedking tanda tangan para pihak yang tercantum dalam akta dibawah tangan artinya tanda tangan para pihak yang tercantum dalam akta tersebut disahkan kebenarannya oleh notaris atau pejabat yang berwenang untuk itu.

Pada dasarnya penegasan kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta dibawah tangan (waarmedking van onderhands akten) dengan sendirinya meliputi pengesahan kebenaran tanggal (waarmedking van datum).³⁵

Tujuan legalisasi (waarmedking) tujuan pernyataan atau pengesahan (waarmedking) notaris atau pejabat yang berwenang atas penandatanganan akta dibawah tangan oleh para pihak yaitu agar terdapat kepastian atas kebenaran tanda tangan yang

³⁵ Ibid hal 597

terdapat dalam akta dan juga kepastian atas kebenaran bahwa tanda tangan itu benar tanda tangan para pihak dan dengan demikian para pihak pada dasarnya tidak leluasa lagi untuk mengingkari tanda tangan yang tercantum dalam akta.

B. ANALISIS

1. ANALISIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS DI SERBA OTO PALEM SEMI YANG SAH DAN MENGIKAT.

Perjanjian yang digunakan dalam perjanjian sewa menyewa ini adalah perjanjian yang berbentuk standar/baku. Dalam perjanjian ini ada sejumlah kewajiban yang harus dipikul oleh pihak penyewa dalam suatu bentuk yang bersifat mutlak serta tidak dapat diubah dalam perjanjian yang dibuat oleh yang menyewakan yang merupakan syarat-syarat yang telah distandarkan meliputi :

a. luas yang disewa

Pihak yang menyewakan setuju untuk menyewakan dan pihak penyewa setuju untuk menyewa dari pihak yang menyewakan kios dengan luas yang sudah diperjanjikan.

b. jangka waktu perjanjian

Sewa menyewa ini mulai berlaku pada tanggal tertentu untuk jangka waktu tertentu dan akan berakhir pada tanggal tertentu.

c. Uang sewa

Besarnya uang sewa dibayar dengan rupiah tanpa potongan dan permintaan apapun dari yang menyewakan dihitung dari yang disewakan dan wajib membayar ongkos jasa pelayanan yang diatur secara tersendiri.

d. Peruntukan ruang,

Penyewa akan memakai objek yang disewanya tersebut semata-mata untuk kios.

e. Fasilitas yang dimiliki

Penyewa akan memelihara fasilitas-fasilitas tersebut dalam keadaan baik dan teratur serta menjaga dari gangguan pihak tertentu.

Meskipun perjanjian yang dibuat dalam perjanjian sewa menyewa ini berbentuk standar akan tetapi telah disetujui oleh para pihak dengan cara menandatangani perjanjian ini dan memenuhi

ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana dalam hukum perdata disebutkan bahwa:

Syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya yaitu kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju, atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik Pihak yang menyewakan menginginkan sejumlah uang dan Pihak penyewa menginginkan barang/tempat.

Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palem Semi pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan telah sepakat untuk membuat suatu perjanjian sewa menyewa dan menandatangani perjanjian sewa menyewa tersebut. Perjanjian sewa menyewa dibuat dalam bentuk standar/baku dan dalam perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palem Semi, meskipun dibuat dalam bentuk standar/baku akan

tetapi apabila telah disepakati dan telah ditandatangani oleh para pihak, maka perjanjian tersebut telah memenuhi persyaratan pertama seperti yang disyaratkan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Dalam perjanjian sewa menyewa kios yang penulis analisis sudah ada kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa yaitu terlihat bahwa para pihak telah menandatangani perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palem Semi. Dengan adanya tanda tangan para pihak tersebut dapat kita simpulkan bahwa telah adanya kesepakatan diantara para pihak.

Dengan adanya kesepakatan yang terlihat dalam tanda tangan, maka penulis dapat mengetahui bahwa perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palem Semi telah memenuhi salah satu syarat yaitu syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

2.Cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Cakap untuk membuat suatu perjanjian maksudnya adalah untuk penandatanganan suatu perjanjian agar dapat dikatakan sah dan mengikat adalah dilakukan

oleh orang/pihak yang sudah dewasa atau akil balig dan sehat pikirannya adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian.

Dalam pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa :

"Orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa.*
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.*
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu."*

Dalam perjanjian yang penulis analisis bahwa orang/pihak yang menandatangani perjanjian adalah orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum, dalam hal ini adalah pihak yang menandatangani perjanjian dari PT BINA SARANA MEKAR adalah Direktur yang berwenang bertindak mewakili PT BINA SARANA MEKAR sesuai dengan anggaran dasarnya, sedangkan dari pihak penyewa adalah orang perorangan yang

usianya sudah diatas 21 tahun dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Dengan ditandatanganinya perjanjian oleh pihak-pihak yang memang berwenang untuk menandatangani perjanjian itu, maka penulis dapat menyebutkan bahwa syarat cakap untuk melakukan tindakan hukum telah terpenuhi.

3.Mengenai suatu hal tertentu.

Hal tertentu yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palem Semi adalah benda/objek yang berwujud.

Dalam perjanjian yang penulis analisis bahwa objek yang diperjanjikan adalah kios yang luasnya berukuran kurang lebih 15 M2 (limabelas meter persegi).

Dalam perjanjian yang penulis analisis sudah jelas terlihat bahwa objek yang diperjanjikan adalah kios yang berukuran 15 M2 (limabelas meter persegi).

4.Suatu sebab yang halal

Sebab atau kausa yang halal dalam perjanjian adalah isi dari perjanjian itu sendiri. Dalam Perjanjian diatur mengenai isi perjanjian yang

terdiri dari hak dan kewajiban para pihak. Isi dalam perjanjian merupakan sesuatu yang tidak dilarang oleh undang-undang yaitu perjanjian yang telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Adapun hasil wawancara dari pihak-pihak yang terkait adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Perjanjian sewa menyewa kios Serba Oto Palembang Semi adalah sah dan mengikat karena dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi persyaratan sah nya suatu perjanjian sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu

:³⁶

- a. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya.

Adanya kesepakatan terlihat dari telah ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa kios oleh para pihak.

- b. Cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Perjanjian tersebut ditandatangani oleh pihak yang menyewakan dalam hal ini adalah

³⁶ Wawancara dengan Harjanti Tono, SH, Notaris dan PPAT di Tangerang, Kamis, 12 Juni 2008.

direktur PT BINA SARANA MEKAR dan orang yang sudah berusia diatas 21 tahun.

c. Suatu hak tertentu.

Objek dalam perjanjian adalah kios.

d. Sebab yang halal.

Isi perjanjian sudah sesuai dan tidak melanggar peraturan dan undang-undang.

2. Bahwa Perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palembang dapat dikatakan sah dan mengikat apabila telah disepakati oleh para pihak dengan cara menandatangani perjanjian sewa menyewa dan masing-masing pihak telah memenuhi kewajibannya.³⁷

3. Bahwa perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palembang dapat dikatakan sah dan mengikat karena telah disepakati oleh kedua belah pihak dan telah ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa kios tersebut.³⁸

³⁷ Wawancara dengan Bapak Andrew, Legal Staff PT BINA SARANA MEKAR, Senin, 16 Juni 2008.

³⁸ Wawancara dengan Bapak Gunawan, Penyewa Kios, Senin, 23 Juni 2008.

Menurut analisis Penulis, Meskipun perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk standar/baku akan tetapi telah memenuhi keempat syarat yang diperlukan, maka perjanjian sewa menyewa di Serba Oto Palem Semi dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak yang membuatnya.

2. ANALISIS HAK DAN KEWAJIBAN YANG MENYEWAKAN DAN PENYEWA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS DI SERBA OTO PALEM SEMI.

Dalam perjanjian sewa menyewa kios yang dilaksanakan oleh PT BINA SARANA MEKAR dan Perorangan atau Badan Hukum di Kawasan Serba Oto Palem Semi menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan.

Hak dan kewajiban itu harus dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan perjanjian yang berlaku. Mengenai hak dan kewajiban yang menyewakan dan penyewa adalah sebagai berikut:

a. Hak yang menyewakan

1. Menerima sejumlah uang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

2. Membuat, menambah, memperbaiki menggunakan, mencabut peraturan hukum yang merupakan bagian dari perjanjian tersebut. Setiap perbaikan dari hukum perjanjian tersebut mengharuskan persetujuan dari penyewa.
3. Pihak yang menyewakan berhak melakukan perubahan objek sewa dalam kawasan Serba Oto Palem Semi bila dipandang perlu untuk kepentingan bersama ke tempat yang disetujui oleh kedua belah pihak.
4. Berhak sewaktu-waktu atau apabila diperlukan melihat kondisi dari kios yang disewakan.

b. Kewajiban yang menyewakan

1. Wajib menjamin fungsi serba oto sebagai wadah otomotif tidak akan berubah setidaknya dalam jangka waktu. Menyerahkan kios sesuai dengan persyaratan.
2. Pihak yang menyewakan untuk mengasuransikan penuh kios tersebut dari bahaya kebakaran, kerusakan, gempa bumi dan semua resiko lainnya.
3. Membayar pajak-pajak seperti misalnya pajak Penghasilan, Pajak Bumi dan Bangunan.

4. Mengembalikan uang jaminan pada akhir masa sewa setelah dikurangi oleh biaya-biaya yang merupakan kewajiban pihak penyewa seperti listrik, keamanan, kebersihan, kerusakan pada objek sewa dan juga biaya tak terduga yang merupakan kewajiban penyewa.
5. Pihak yang menyewakan wajib menjamin bahwa tanah dan bangunan yang disewakan adalah benar-benar milik pihak pertama dan tidak terikat sebagai tanggungan untuk suatu piutang atau diberati dengan suatu beban, tidak dalam sengketa, dan tidak pula dikenakan suatu sitaan sehingga mengenai itu baik sekarang maupun dikemudian hari pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari pihak lain yang turut mempunyai hak atau mempunyai hak terlebih dahulu.
6. Wajib membayar segala pungutan dan retribusi yang berkenaan dengan tanah dan bangunan tersebut serta pajak bumi dan bangunan.
7. Wajib memperbaiki kerusakan-kerusakan besar yang tidak termasuk dalam ruang lingkup pemeliharaan

biasa diantaranya tetapi tidak terbatas karena kesalahan-kesalahan konstruksi, kebakaran, pekerjaan-pekerjaan lain yang diharuskan oleh pemerintah.

c. Hak Penyewa

1. Pihak penyewa dapat menikmati dengan aman dan tentram apa yang disewanya tersebut tanpa mendapat rintangan dan campur tangan dari pihak yang menyewakan maupun dari pihak ketiga lainnya.
2. Menikmati sarana dan prasarana yang diberikan oleh pihak yang menyewakan.

d. Kewajiban Penyewa

1. Membayar sejumlah uang sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
2. Pihak penyewa wajib menyetor uang deposit sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) yang dibayar selambat-lambatnya saat serah terima kunci kios, dan uang tersebut digunakan sebagai jaminan jika ada pembayaran telepon, listrik, dan biaya lain-lain yang tertunggak dan apabila

ada kerusakan pada objek yang disewa pada saat masa sewa berakhir.

3. Memelihara kebersihan dan ketenangan selama berlangsungnya masa perjanjian.
4. Memelihara fasilitas-fasilitas.
5. Menyerahkan kembali dengan baik dan dalam keadaan kosong kios yang disewanya tersebut kepada pihak yang menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian atau segera setelah diadakannya pemutusan perjanjian.
6. Membuat permohonan secara tertulis kepada pihak yang menyewakan apabila pihak penyewa menghendaki perpanjangan masa sewa.
7. Menggunakan objek sewa sesuai dengan peruntukannya yang telah disepakati sebelumnya dalam hal ini objek sewa akan dipergunakan sebagai kios, segala perijinan dan hal-hal yang berkaitan dengan usaha tersebut adalah tanggung jawab pihak penyewa.
8. Memelihara tanah dan bangunan yang disewanya serta fasilitas-fasilitas yang ada dengan

sebaik-baiknya dan menggunakan barang-barang tersebut dengan sewajar-wajarnya.

9. Wajib untuk memelihara tanah dan bangunan yang disewanya serta fasilitas-fasilitas yang ada dengan sebaik-baiknya dan menggunakan barang-barang tersebut dengan sewajar-wajarnya.
10. Wajib mengisi bangunan yang disewa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak serah terima kunci.
11. Wajib untuk tidak meninggalkan bangunan yang disewakan dalam keadaan tidak beroperasi (kosong) sama sekali dalam jangka waktu selamalamanya 15 (limabelas) hari berturut-turut.
12. Wajib menyerahkan kunci-kunci bangunan tersebut kepada yang menyewakan saat perjanjian ini berakhir atau pada saat penyewa membatalkan perjanjian ini lebih awal dari yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak.
13. Wajib menyimpan semua bukti-bukti pembayaran yang asli untuk telepon, listrik/PLN, keamanan dan kebersihan, yang mana pada akhir masa

persewaan dan atau apabila perjanjian ini berakhir akan diserahkan kepada yang menyewakan.

14. Wajib mengikatkan diri untuk menyerahkan kembali bangunan tersebut dalam keadaan baik dan terawat pada waktunya kepada yang menyewakan apabila perjanjian berakhir.

15. Wajib menyerahkan kembali bangunan tersebut kepada yang menyewakan dalam keadaan kosong dari semua penghuninya dan apabila tidak dilaksanakan, maka penyewa untuk setiap keterlambatan penyerahan dikenakan denda sebesar Rp.200.000,- (duaratus ribu rupiah) per hari keterlambatan penyerahan.

16. Wajib mematuhi semua peraturan dari yang berwajib khususnya yang berkaitan dengan kesusilaan/ketertiban umum, kebersihan, kesehatan, serta izin usaha wajib diurus sendiri oleh pihak penyewa dan dengan perjanjian ini penyewa menjamin bahwa mengenai hal itu yang menyewakan tidak mendapat teguran atau tuntutan apapun juga.

17. Wajib membayar listrik, dan kebersihan serta biaya-biaya lainnya sampai masa sewa terakhir sehubungan dengan perawatan fasilitas yang disediakan selama masa sewa.
18. Wajib menyampaikan SPPT PBB dari kelurahan setempat kepada pihak yang menyewakan.
19. Wajib membayar biaya kebersihan sebesar Rp.300.000,- (tigaratus ribu rupiah) per bulan kepada yang menyewakan selambat-lambatnya setiap tanggal 20 setiap bulannya.
20. Wajib memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari yang menyewakan apabila penyewa akan merubah bangunan yang permanen dengan pengertian bahwa segala hasil dari perubahan dan perbaikan tersebut menjadi milik dari yang menyewakan tanpa harus membayar ganti rugi berupa apapun juga berkenaan dengan hal tersebut.
21. Wajib untuk tidak menyewakan lagi apa yang disewanya kepada badan lain baik sebagian maupun seluruhnya kepada pihak lain.
22. Wajib mempergunakan apa yang disewanya tersebut sebagai kios bukan sebagai tempat tinggal.

23. Wajib untuk menggunakan objek sewa tersebut untuk keperluan yang tidak melanggar hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
24. Wajib mengasuransikan barang-barang yang akan dijual atau disimpan di dalam kios tersebut.

Dari hal-hal mengenai hak dan kewajiban yang menyewakan maupun pihak penyewa yang telah penulis uraikan dapat kita lihat bahwa hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan pihak penyewa dalam perjanjian adalah seimbang yaitu dalam hal:

1. Adanya jaminan bahwa tanah dan bangunan yang disewakan adalah benar-benar milik pihak yang menyewakan dan tidak terikat suatu piutang atau diberati dengan suatu beban, tidak dalam sengketa dan tidak pula dikenakan suatu sitaan.
2. Adanya jaminan pengembalian uang jaminan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa apabila masa sewa berakhir dan akan diperhitungkan dengan biaya-biaya yang merupakan kewajiban pihak penyewa

(listrik, keamanan, kebersihan, kerusakan pada objek sewa dan juga biaya tidak terduga yang merupakan kewajiban pihak penyewa.)

3. Adanya jaminan dari pihak yang menyewakan dalam hal terjadi force majeure pihak yang menyewakan bertanggung jawab memperbaiki bangunan dan untuk masa perbaikan bangunan tidak diperhitungkan sebagai masa sewa.

4. Pihak yang menyewakan menjamin fungsi Serba Oto sebagai wadah otomotif untuk jangka waktu 10 Tahun.

Adapun hasil wawancara mengenai hak dan kewajiban dari para pihak yang terkait adalah sebagai berikut :

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang menyewakan dan Penyewa dalam perjanjian sewa menyewa kios dalam perjanjian sewa menyewa serba oto palem semi sudah seimbang meskipun dibuat dalam bentuk standar terlihat dari adanya jaminan dari pihak yang menyewakan bahwa tanah dan

bangunan yang disewakan adalah benar-benar milik pihak yang menyewakan dan tidak terikat sebagai tanggungan untuk suatu piutang atau diberati oleh suatu beban, tidak dalam sengketa, dan tidak pula dikenakan suatu sitaan.³⁹

b. bahwa mengenai hak dan kewajiban dari para pihak telah dibuat sedemikian rupa agar hak dan kewajiban para pihak seimbang sehingga dalam pelaksanaannya para pihak tidak ada yang berkeberatan mengenai hal-hal yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa serba oto palem semi tersebut. Hal ini terlihat dalam hal adanya jaminan dari pihak yang menyewakan bahwa pihak yang menyewakan menjamin fungsi serba oto sebagai wadah otomotif dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun.⁴⁰

c. Bahwa mengenai hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa kios di serba oto palem semi adalah sudah seimbang dimana

³⁹ Wawancara, Ibu Harjanti Tono, SH, Notaris dan PPAT di Tangerang, Kamis, 12 Juni 2008.

⁴⁰ Wawancara, Bapak Andrew, Staf Legal PT BINA SARANA MEKAR, Senin, 16 Juni 2008.

hak dan kewajiban para pihak telah dipenuhi secara baik oleh pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa dan tidak memberatkan salah satu pihak baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa. Hal ini terlihat dalam hal adanya pengembalian uang jaminan yang telah disetorkan kepada Pihak yang menyewakan setelah jangka waktu sewa berakhir setelah diperhitungkan dengan kewajiban-kewajiban yang merupakan tanggungan pihak penyewa selama masa sewa berlangsung.⁴¹

Menurut Analisis penulis berdasarkan penelitian bahwa meskipun perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk standar, akan tetapi pihak yang menyewakan juga tetap memperhatikan kepentingan penyewa sehingga hak dan kewajiban para pihak telah menjadi seimbang dan tidak memberatkan salah satu pihak oleh karena hal tersebut, maka sekarang ini banyak perjanjian sewa menyewa yang dibuat dalam bentuk

⁴¹ Wawancara, Bapak Gunawan, Penyewa Kios, Senin, 23 Juni 2008.

standar agar lebih praktis dan efisien serta mengatur perjanjian tersebut secara seimbang.

3. ANALISIS MENGENAI PENYELESAIAN SENGKETA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN DI SERBA OTO PALEM SEMI.

Sebagaimana yang telah penulis uraikan sebelumnya untuk masalah mengenai wanprestasi atau lalai untuk melakukan kewajiban dari pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa menyebabkan suatu permasalahan/sengketa yang tidak dapat kita hindarkan.

Dalam perjanjian sewa menyewa kios di serba oto palem semi apabila terdapat masalah yang harus diselesaikan, maka penyewa dapat menyampaikan masalah tersebut kepada yang menyewakan melalui divisi estate dan selain itu penyewa/konsumen dapat juga menyelesaikan permasalahan melalui Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

Apabila salah satu pihak lalai untuk melaksanakan kewajibannya wajib diselesaikan secara musyawarah untuk mencapai mufakat dan apabila musyawarah tidak mencapai mufakat maka kedua belah pihak memilih domisili hukum yang tidak berubah dan umum dikantor

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang di Tangerang sesuai dengan tempat kedudukan objek yang disewanya tersebut.

Hasil wawancara dari pihak-pihak yang terkait adalah sebagai berikut :

a. Bahwa apabila terjadi Permasalahan/sengketa ada dua cara yang ditempuh yaitu :

i. Diluar Pengadilan

Apabila kita menyelesaikan sengketa ra diluar pengadilan, maka cara yang ditempuh adalah dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dan melalui Badan Perlindungan Konsumen Nasional. Cara ini membutuhkan biaya yang lebih murah dan lebih efektif, karena prosesnya lebih cepat.

ii. Melalui Pengadilan.

Cara penyelesaian sengketa melalui pengadilan dapat ditempuh apabila dengan cara penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak dapat diselesaikan. Cara melalui

pengadilan membutuhkan waktu dan biaya yang sangat mahal, sehingga biasanya para pihak menempuh cara diluar pengadilan dengan mengadakan perundingan-perundingan.⁴²

b. Bahwa apabila terdapat suatu masalah misalnya mengenai pengembalian uang jaminan. Setelah jangka waktu telah berakhir pihak yang menyewakan wajib mengembalikan uang jaminan setelah diperhitungkan kewajiban penyewa, akan tetapi telah lewat waktu 1 (satu) bulan ternyata belum juga mendapat pengembalian uang jaminan, hendaknya pihak penyewa menyampaikan dahulu permasalahannya kepada divisi estate dimana divisi estate adalah yang mengelola maintenance kios-kios di serba oto palem semi dan menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dan apabila musyawarah mufakat tidak tercapai maka penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

⁴² Wawancara, Ibu Harjanti Tono,SH, Notaris dan PPAT di Tangerang, Kamis, 12 Juni 2008.

c. Bahwa apabila timbul masalah misalnya ada gangguan dari pihak ketiga yang bersikukuh pemilik dari kios yang telah disewa, maka penyewa akan lapor pada divisi estate dan kemudian divisi estate akan berusaha untuk menyelesaikan masalah yang timbul dengan musyawarah untuk mufakat, akan tetapi apabila divisi estate tidak dapat menyelesaikan masalah, maka penyelesaian masalah tersebut dengan memilih domisili hukum pengadilan negeri Tangerang di Tangerang.

Penyelesaian sengketa melalui pengadilan sangat jarang sekali ditempuh oleh para pihak, Karena penyelesaian sengketa melalui pengadilan membutuhkan waktu yang sangat lama dan biaya yang sangat mahal, oleh karena itu para pihak berusaha untuk menyelesaikannya melalui musyawarah mufakat dan Badan Perlindungan Konsumen Nasional.

Bab III

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bahwa Perjanjian sewa menyewa kios Serba Oto Palembang adalah sah dan mengikat karena dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi persyaratannya suatu perjanjian sesuai dengan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :⁴³

a. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya.

Adanya kesepakatan terlihat dari telah ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa kios oleh para pihak.

b. Cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Perjanjian tersebut ditandatangani oleh pihak yang menyewakan dalam hal ini adalah direktur PT BINA SARANA MEKAR dan orang yang sudah berusia diatas 21 tahun.

c. Suatu hak tertentu.

Objek dalam perjanjian adalah kios.

⁴³ Wawancara dengan Harjanti Tono, SH, Notaris dan PPAT di Tangerang, Kamis, 12 Juni 2008.

d. Sebab yang halal.

Isi perjanjian sudah sesuai dan tidak melanggar peraturan dan undang-undang.

2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa kios ini adalah seimbang yaitu dalam hal:

- i. Adanya jaminan bahwa tanah dan bangunan yang disewakan adalah benar-benar milik pihak yang menyewakan dan tidak terikat suatu piutang atau diberati dengan suatu beban, tidak dalam sengketa dan tidak pula dikenakan suatu sitaan.
- ii. Adanya jaminan pengembalian uang jaminan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa apabila masa sewa berakhir dan akan diperhitungkan dengan biaya-biaya yang merupakan kewajiban pihak penyewa (listrik, keamanan, kebersihan, kerusakan pada objek sewa dan juga biaya tidak terduga yang merupakan kewajiban pihak penyewa.)
- iii. Adanya jaminan dari pihak yang menyewakan dalam hal terjadi force majeure pihak yang

menyewakan bertanggung jawab memperbaiki bangunan dan untuk masa perbaikan bangunan tidak diperhitungkan sebagai masa sewa.

iv. Pihak yang menyewakan menjamin fungsi Serba Oto sebagai wadah otomotif untuk jangka waktu 10 Tahun.

Meskipun Perjanjian sewa menyewa dibuat sudah dalam bentuk standar/baku akan tetapi dari hal diatas terlihat bahwa hak dan kewajiban para pihak seimbang karena sebelum membuat perjanjian tersebut pihak yang menyewakan telah mempertimbangkan mengenai hak dan kewajiban pihak penyewa dan pihak yang menyewakan secara seimbang sehingga dalam melaksanakan hak dan kewajibannya para pihak tidak berat sebelah dan para pihak dapat melaksanakan hak dan kewajibannya dengan baik .

3. Mengenai penyelesaian sengketa dalam perjanjian sewa menyewa di serba oto palem semi dapat kita lihat bahwa apabila ada masalah yang harus diselesaikan, misalnya masalah sampah, apabila sampah tidak diangkut dan menimbulkan bau yang tidak sedap, maka penyewa dapat menyampaikan masalah tersebut kepada

yang menyewakan melalui divisi estate, apabila masalah tersebut tidak dapat diselesaikan, maka penyewa dapat menyampaikan masalah tersebut kepada Badan Perlindungan Konsumen Nasional, apabila melalui musyawarah untuk mencapai mufakat masalah tersebut tidak juga dapat diselesaikan, maka para pihak memilih domisili hukum di kantor kepaniteraan pengadilan negeri Tangerang di Tangerang.

B. Saran

1. Sebaiknya Sebelum kita menandatangani suatu perjanjian maka kita harus membaca dan melihat serta memahami isi dari perjanjian.
2. Sebaiknya setiap perjanjian standar/baku ditandatangani dihadapan notaris untuk dilegalisasi.
3. Sebaiknya apabila terjadi sengketa maka para pihak menyelesaikan sengketanya melalui musyawarah untuk mufakat atau melalui wadah penyelesaian sengketa konsumen yaitu melalui Badan Perlindungan Konsumen Nasional.
4. Agar sengketa dapat diselesaikan dengan baik dan agar perjanjian yang telah kita buat dapat dijadikan

bukti yang kuat di pengadilan, maka sebaiknya perjanjian yang telah kita buat dalam bentuk dibawah tangan sebaiknya ditandatangani di hadapan notaris untuk dilegalisasi.



DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Harahap, M. Yahya, . *Hukum Acara Perdata (tentang gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan putusan pengadilan)*, Sinar Grafika Jakarta, Cet Ke vi, 2006, hal 556.

_____, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: alumni Bandung,1986.

Kansil, CST., *Modul Hukum Perdata*, Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1995.

Muhammad, Abdulkadir., *Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya,1990.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2003.

Prawirohamidjojo, R. Soetojo., *Hukum Perikatan*, Surabaya: Bina Ilmu,1979.

Prodjodikoro, Wirjono., *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur Bandung,1993.

_____, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan tertentu*. Cet 7. Bandung : Sumur Bandung, 1981.

_____, *Hukum Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. Buku I. Bandung : PT Citra Aditya Bakti,1995.

Satrio,J, *Hukum Perikatan*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1993.

Satrio, J., *Hukum Perjanjian*, Bandung:PT Citra Aditya Bakti,1992.

Setiawan., *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Binacipta,1987.

Sjahrani, Ridwan., *Seluk beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Bandung : Alumni,1992.

Soekanto, Soerjono., *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris* , Cet 1, Jakarta : Ind.Hill-Co,1990.

_____, *Pengantar Penelitian Hukum* , Cet III, Jakarta : UI Press, 1986.

_____, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*. Cet IV. Jakarta : Raja Grafindo Persada,1994.

Subekti, R. S.H., *Hukum Perjanjian*, Cet.16 Jakarta: PT Intermedia.1996.

_____, *Aneka Perjanjian*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti,1995.

_____, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT Intermedia 2001.

Suryodiningrat, R.M. S.H., *Perikatan dan Pembuatan Perjanjian*, Bandung: Tarsih,1991.

II PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

Indonesia, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Yurisprudensi Indonesia 3. 1974.

Indonesia, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Yurisprudensi Indonesia 4. 1990.

Kitab Undang-Undang Hukum perdata (Burgelijk Wetboek). Diterjemahkan oleh Subekti dan R.Tjitrasudibio. Cet.30. Jakarta :Pradnya Paramita.

Indonesia, Undang-undang Perlindungan Konsumen. UU No. 8 Tahun 1999.

III. MAJALAH/ARTIKEL

Nurung, M, S.H.M.Kn., *Pencantuman hari kehadiran antara penghadap di dalam akta yang tidak sesuai dengan fakta mempengaruhi keotentikan akta notaris atau akta PPAT*. Renvoi (Januari 2007) : 68-70.



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM

Kampus Baru UI, Depok 16424, Indonesia
Telp. (021) 7270003, 7863442, 7863443, 7863288, 7872377
Faks. (021) 7270052, E-mail : efhau@makara.cso.ui.ac.id

Nomor: 159 /PN-FHUI/05/2008
Lamp. : -
Hal : Permohonan izin memperoleh data

Kepada Yth.
Direktur PT. Bina Sarana Mekar
di
Jakarta

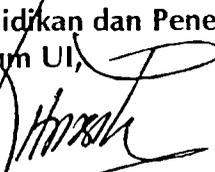
Dengan hormat,

Sehubungan dengan penulisan tesis berjudul: "*Analisis Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios di Serba Oto Palembang*" pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan ini kami mohon agar kepada mahasiswa :

Dona Sujanto, S.H.
NPM : 0606007301

dapat diizinkan memperoleh bahan-bahan/data dan wawancara yang berhubungan dengan tesis tersebut.

Demikian permohonan ini kami ajukan, atas perhatian dan bantuan yang diberikan kami sampaikan terima kasih.

Depok, 26 Mei 2008
Dekan
Manajer Pendidikan dan Penelitian
Fakultas Hukum UI,

NIP. 131 861 376

WAWANCARA DENGAN BAPAK ANDREW LEGAL STAFF
PT BINA SARANA MEKAR.

QUISSIONER :

1. Ditinjau dari segi Hukum perdata apakah Perjanjian sewa menyewa Kios di Serba Oto. Palem Semi itu dapat dikatakan sah dan mengikat?
2. Bagaimanakan Pengaturan Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian sewa menyewa tersebut?
3. Bagaimanakah cara para pihak untuk menyelesaikan permasalahan apabila terjadi sengketa?

HASIL WAWANCARA

- a. Bahwa perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palem Semi dapat dikatakan sah dan mengikat apabila telah disepakati oleh para pihak dengan cara menandatangani perjanjian sewa menyewa dan masing-masing pihak telah memenuhi kewajibannya.
- b. bahwa mengenai hak dan kewajiban dari para pihak telah dibuat sedemikian rupa agar hak dan kewajiban para pihak seimbang sehingga dalam pelaksanaannya para pihak tidak ada yang berkeberatan mengenai hal-hak yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa serba oto palem semi tersebut.
- c. bahwa apabila terdapat suatu masalah hendaknya pihak penyewa menyampaikan dahulu permasalahannya kepada divisi estate dimana divisi estate adalah yang mengelola maintenance kios-kios di serba oto palem semi dan menyelesaikan masalah dengan cara musyawarah untuk mencapai mufakat dan apabila musyawarah mufakat tidak tercapai maka penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

No: 0147

PT. BETA GOLDLAND

PT. BINA SARANA MEKAR



Gedung Klub Olah Raga Palembang
Jl. Palembang No. 1, Palembang
Karawaci, Tangerang



SURAT PESANAN

No: ~~.....~~ / Su/ISO/011/07

Nama : ~~.....~~
Alamat : (R) ~~.....~~
Telp. (K) : ~~.....~~ Hp. : ~~.....~~
Telp. : ~~.....~~
No. KTP/SIM : ~~.....~~

Dengan ini menyatakan setuju memesan untuk menyewa tanah/bangunan/tanah & bangunan di Perumahan PURI BETA / PALEM SEMI :

- 1. Type Bangunan : KIOS onderdil
- 2. Peruntukan : AUDIO MOBIL (penjualan)
- 3. Jalan/No.Kav : KIOS A I No. I
- 4. Luas Tanah / Bangunan : ± 151 m² m²
- 5. Harga Sewa / Tahun / Bulan : Rp. ~~.....~~ Tahun/ Bulan x
- Lama Sewa : ~~.....~~
- Biaya Sewa : Rp. ~~.....~~
- Potongan harga sewa (Disc.) : Rp. ~~.....~~
- Total Harga : Rp. ~~.....~~
- Terbilang : (# ~~.....~~)
- Deposit : Rp. ~~.....~~
- Catatan : Discount berlaku jika pembayaran dilakukan tepat waktu.
Deposit akan dikembalikan pada saat kontrak selesai dan tidak ada tunggakan/masalah.

Tanggal mulai sewa (Serah Terima) : 1 SEPTEMBER 2007
Tanggal sewa berakhir : 31 AGUSTUS 2008

Untuk pemesanan di atas, pemesan menyatakan sanggup untuk memenuhi dan mematuhi ketentuan – ketentuan sebagai berikut :

- 1. Tata Cara Pembayaran :
Membayar tanda jadi sebesar Rp.- (.....)
Sisanya harus di transfer pada rekening :

PT. BETA GOLDLAND
Bank International Indonesia
Cabang Kedoya, Jakarta
A/C No. 2-066.610167
Bank Central Asia
Cabang Pondok Lestari, Tangerang
A/C No. 345.301.444.1

PT. BINA SARANA MEKAR
Bank International Indonesia
Cabang Tanah Abang, Jakarta
A/C No. 2-010.092903
Bank Central Asia
Cabang Gading Serpong, Tangerang
A/C No. 883.016868.1

Dengan jadwal pembayaran sebagai berikut :

Tanggal	Keterangan	Jumlah
22-06-07	Tanda Jadi	Rp.
21-07-07	pelepasan kay. muka	Rp.
01-09-07	Cicilan I	Rp.

2. Sanksi dan denda :

- Jika pembayaran lewat dari tanggal yang sudah disepakati maka akan dikenakan denda.
- Jika terjadi keterlambatan pembayaran sesuai jadwal yang disepakati pada butir 1, maka pemesan dikenakan denda 1%0 (satu per mil) per hari dari jumlah yang harus dibayar.
- Jika pembayaran tidak dilakukan melebihi 7 hari dari jadwal yang ditentukan maka pesanan batal demi hukum dan tanda jadi yang telah dibayarkan tidak dapat dituntut kembali.
- Jika pemesan terlambat mengembalikan tanah/bangunan yang disewa maka akan dikenakan denda sebesar Rp. 200.000,- /hari(

3. Ketentuan yang berlaku :

- Pemesan tidak diperkenankan menyewakan kembali tanah/bangunan kepada pihak ketiga.
- Jika terjadi kerusakan pada tanah/bangunan yang disewa maka biaya perbaikan sepenuhnya ditanggung oleh pemesan.
- Pemesan diwajibkan merawat dan memelihara tanah/bangunan selama masa kontrak agar tetap baik dan terawat serta menggunakan tanah/bangunan dengan sewajar-wajarnya.
- Jika pihak pemesan hendak mengakhiri kontrak sebelum masa sewa habis, setiap pembayaran yang sudah dilakukan pemesan tidak dapat dituntut kembali.
- Pemesan diperkenankan merubah struktur bangunan dengan seijin pihak pertama.
- Pemesan wajib membayar biaya Air, Listrik, Telephone, Keamanan, dan Kebersihan serta biaya –biaya sampai dengan berakhirnya masa sewa sehubungan dengan perawatan fasilitas – fasilitas yang disediakan selama masa sewa.
- Pemesan wajib mengembalikan tanah/bangunan dalam keadaan kosong, baik dan terawat pada saat masa sewa selesai.
- Pemesan tidak boleh merubah fungsi peruntukan dan wajib mengurus segala izin dengan instansi yang terkait.
- Pemesan harus memberitahukan perpanjangan / pemutusan kontrak secara tertulis kepada PT.BETA GOLDLAND / PT. BINA SARANA MEKAR dalam jangka waktu 3(tiga) bulan sebelum berakhirnya Masa Sewa.

4. Fasilitas :

- Listrik 220.0..... watt ✓

5. Ketentuan-ketentuan lebih lanjut dari Surat Pemesanan ini, akan diatur dalam Pernjanjian Sewa - Menyewa yang akan dibuat dan ditandatangani antara penyewa dengan PT. BETA GOLDLAND / PT. BINA SARANA MEKAR.

Demikian surat pesanan ini dibuat dan ditandatangani, agar dapat dilaksanakan semestinya.

Tangerang,.....

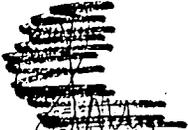
Menyatakan setuju :
Pemasaran,

Manager Marketing,

Pemesan,


(.....)


(.....)


(.....)

note : Ide ,Kritik Saran &Keluhan dapat dikirim via sms ke 0815-1300-3996.

Member of Bina Sarana Grup

Booking Fee

Telaha diterima dari :
No. KTP :
Alamat :
No. Telp : (R) [redacted] (K) [redacted] (HP) [redacted]

Uang Sejumlah : Rp [redacted]
Terbilang :
Cara Pembayaran : Tunai / Transfer / Cek / Giro

Untuk Pemesanan Lokasi : Satu Unit Kios / Showroom / Ruko / Exhibition Area / Lainnya
Sewa oto Palembang
Blok A I No 1

Harga Sewa : Rp. [redacted] / Tahun / Bulan / Hari.
Lama Sewa : Satu Tahun / Bulan / Hari.
Tanggal Mulai Sewa :
Peruntukan :

Syarat dan Ketentuan

1. Pembayaran tanda jadi ini merupakan bukti pemesanan sementara yang berlaku sampai dengan tanggal 21-07-07
2. Apabila cek / bilyet giro ditolak, maka pemesanan dianggap batal.
3. Pembeli harus datang selambat-lambatnya 21-07-07 setelah pembayaran tanda jadi (Tanggal.....) dengan membawa bukti pembayaran ini dan mengisi / membuat surat pesanan sewa serta melunasi pembayaran 1. Rp.....
Jika pembeli tidak datang / melaksanakannya, maka pesanan di atas kami anggap dibatalkan. Pengembang berhak menjual kembali kepada pembeli lainnya serta uang tanda jadi diatas tidak dapat dikembalikan.
4. Pembeli harus menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa pada tanggal..... antara dengan membuat perjanjian terlebih dahulu.
5. Apabila pembeli membatalkan pesanan diatas, maka uang tanda jadi tidak dapat dikembalikan.
6. Sisa pembayaran harap di transfer ke rekening BCA Cabang Gading Serpong, Tangerang no.883-016868-1 atau rekening Bank Internasional Indonesia cabang tanah abang, Jakarta no. 2-010-09290-3 atas nama PT. Bina Sarana Mekar.

Tangerang,
Kasir

Sales Executive

Marketing Manager

Penyewa

(1. Asli : Pembeli 2. Marketing 3. Accounting 4. Finance)

PERJANJIAN SEWA MENYEWA
No. ~~.....~~/PSM/SO/VIII/2007

Pada hari ini,, tanggal, bulan, tahun, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Nama : ~~.....~~
Jabatan : Direktur Utama PT. BINA SARANA MEKAR
2. Nama : ~~.....~~
Jabatan : Direktur PT. BINA SARANA MEKAR
- Alamat : PT. BINA SARANA MEKAR
Kantor Pemasaran Perumahan Palembang
Jl. Imam Bonjol Karawaci - Tangerang 15116
(Gedung Klub Olah Raga, Jl. Palembang Raja No.1)

Keduanya bertindak dalam jabatan selaku Direksi dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama PT. BINA SARANA MEKAR berkedudukan di Jakarta, yang untuk tindakan ini telah mendapat persetujuan dari Komisaris Perseroan dengan surat, tertanggal 19 Nopember 1994, untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut PIHAK PERTAMA.

3. Nama : ~~.....~~
Pekerjaan : ~~.....~~
No.KTP : ~~.....~~
Alamat : ~~.....~~

Untuk selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Para pihak menerangkan terlebih dahulu :

- a. Bahwa Pihak Pertama adalah Pemilik yang berhak penuh dan Pemilik dari sebidang tanah dan bangunan permanen berupa Kios / Kantin / Showroom, yang dilengkapi sambungan listrik dan telpon yang terletak di :
- Lokasi : Serba OTO
Perumahan Palembang Semi, Jl. Imam Bonjol
- Kelurahan : Panunggangan Barat
Kecamatan : Panunggangan
Wilayah kota : Kotamadya Tangerang.
- b. Bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa selanjutnya disebut Perjanjian dengan syarat - syarat dan ketentuan - ketentuan sebagai berikut :

**PASAL 1
OBJEK PERJANJIAN**

Pihak Pertama dengan ini menyewakan kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini menyewa dari Pihak Pertama tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan dalam Perjanjian ini untuk dijadikan tempat usaha yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tanah dan bangunan, yang letak dan luasnya adalah :

Alamat : Scrba OTO Blok A1 No. 1
Luas Tanah : 15 m²
Luas Bangunan : 15 m²

**PASAL 2
MASA SEWA DAN PERPANJANGAN SEWA**

1. Perjanjian ini berlaku selama :
Jangka Waktu : 1 (Dua) Tahun
Terhitung mulai dari serah terima kunci atau selambat-lambatnya tanggal 01 September 2007 dan berakhir 12 (Dua belas) bulan sejak serah terima kunci.
Apabila Pihak Kedua hendak memperpanjang jangka waktu sewa tersebut, maka Pihak Kedua harus membuat permohonan secara tertulis kepada Pihak Pertama selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya Perjanjian ini.
2. Apabila sampai berakhirnya masa sewa, belum tercapai kesepakatan tentang syarat - syarat dan harga sewa yang baru oleh kedua belah pihak, maka Perjanjian ini tetap berakhir pada akhir masa sewa yang diatur pada Pasal 2 ayat 1 Perjanjian ini.

**PASAL 3
TATA CARA PEMBAYARAN DAN SANKSI KETERLAMBATAN**

1. Harga sewa tanah dan bangunan disepakati sebesar Rp. ~~3.000.000,-~~ (Terbilang # ~~Tiga Ribu~~)
2. Kedua belah pihak sepakat, bahwa pembayaran harga sewa atas tanah dan bangunan dimaksud, dilakukan oleh PIHAK KEDUA dan PIHAK PERTAMA menurut cara dan jadwal sebagai berikut :
 - 2.1 Pembayaran Tanda Jadi sebesar Rp. 2.500.000,-
(Terbilang # Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah #)
 - 2.2 Sisa Sebesar Rp. ~~500.000,-~~
(Terbilang # ~~Tiga Ratus~~) dibayar dengan jadwal sebagai berikut :

Tanggal	Pembayaran	Jumlah
21-07-2007	Uang Muka 1	Rp. 2.500.000,-
01-09-2007 s/d 01-02-2008	Angsuran 6x	@Rp. 83.333,-

Pembayaran dapat dilakukan melalui kasir PIHAK PERTAMA atau di-transfer pada rekening PT. BINA SARANA MEKAR, di ~~...~~ atau BANK ~~...~~

3. Apabila PIHAK KEDUA terlambat membayar cicilan biaya sewa tersebut, maka diskon yang tercantum pada surat pesanan sebesar Rp.11.040.000,- (Terbilang # *Sebelas Juta Empat Puluh Ribu Rupiah* #) dinyatakan tidak berlaku, sehingga potongan harga yang sebelumnya telah diperhitungkan dalam cicilan biaya sewa tidak berlaku, dan PIHAK KEDUA wajib membayar kekurangan biaya sewa yang timbul karena adanya pembatalan potongan harga yang telah diberikan selambat-lambatnya sebelum cicilan sewa keseluruhan berakhir dan setiap keterlambatan cicilan sewa akan dikenakan denda sebesar 1% / hari (satu per mil perhari).
4. Apabila Pihak Kedua lalai membayar cicilan sewa selama 3x cicilan berturut-turut atau 3 bulan maka Pihak Kedua dianggap membatalkan perjanjian sewa menyewa objek tersebut dari Pihak Pertama dan seluruh pembayaran yang telah dibayarkan tidak dapat dituntut kembali.
5. PIHAK KEDUA wajib menyetor uang deposit kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp.3.000.000,-(Terbilang # *Tiga Juta Rupiah* #) selambat-lambatnya saat serah terima kunci kios tersebut. Yang digunakan sebagai jaminan jika ada pembayaran telepon, listrik dan biaya lain lain yang tertunggak dan apabila ada kerusakan pada objek yang disewa pada saat masa sewa berakhir.
6. Pihak Pertama wajib mengembalikan uang jaminan tersebut pada akhir masa sewa kepada Pihak Kedua setelah dikurangi oleh biaya - biaya yang merupakan kewajiban Pihak Kedua (Listrik, Keamanan Kebersihan, Kerusakan pada objek sewa dan juga biaya tak terduga yang merupakan kewajiban Pihak Kedua).

**PASAL 4
JAMINAN PIHAK PERTAMA**

Pihak Pertama menjamin bahwa tanah dan bangunan yang disewakan adalah benar - benar milik Pihak Pertama dan tidak terikat sebagai tanggungan untuk suatu piutang atau diberati dengan suatu beban, tidak dalam sengketa dan tidak pula dikenakan suatu sitaan sehingga mengenai itu baik sekarang maupun dikemudian hari Pihak Kedua tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari Pihak lain yang menyatakan turut mempunyai hak atau mempunyai hak terlebih.

**PASAL 5
ATURAN PENYEWAAN**

1. Pihak Kedua tidak diperkenankan untuk menyewakan lagi apa yang disewanya dengan Perjanjian ini kepada orang atau Badan lain baik sebagian maupun seluruhnya, yang apabila dilanggar, Perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya dan uang yang sudah diserahkan Pihak Kedua tidak dapat diminta kembali dan akan tetap menjadi milik Pihak Pertama.
2. Pihak Kedua dapat mengalih-namakan objek perjanjian dengan persetujuan dari Pihak Pertama, dan Pihak Kedua dikenakan biaya administrasi Rp. 500.000,- (#*Lima Ratus Ribu Rupiah* #) kepada Pihak Pertama.

3. Apabila Pihak Kedua atas kemauannya sendiri mengakhiri Perjanjian ini sebelum batas waktu berakhir seperti yang tercantum pada Pasal 1 Perjanjian ini, maka uang sewa yang telah dibayarkan Pihak Kedua tidak dapat dituntut kembali dan akan tetap menjadi hak Pihak Pertama.
4. Apabila tanah dan bangunan yang disewakan dalam Perjanjian ini terkena Pembebasan baik yang dilakukan Pemerintah maupun Swasta, maka Pihak Pertama harus membayar kembali kepada Pihak Kedua jumlah uang sewa atas sisa masa sewa yang belum dijalani selambat - lambatnya 1 (satu) bulan setelah dilaksanakannya pembebasan tersebut.
5. Pihak Pertama berhak melakukan perubahan objek sewa dalam kawasan Serba OTO bila dipandang perlu untuk kepentingan bersama ke tempat yang disetujui oleh kedua belah pihak.

PASAL 6

PERATURAN PEMAKAIAN OBJEK SEWA

1. Pihak Kedua wajib menggunakan objek sewa sesuai dengan peruntukan yang disepakati sebelumnya, dalam hal ini objek sewa akan dipergunakan sebagai ~~Kantin/Bengkel/ Kios spare part /assoserries/Showroom~~, segala perizinan dan hal-hal yang berkaitan dengan usaha tersebut adalah tanggung jawab Pihak Kedua.
2. Pihak Kedua dilarang mempergunakan apa yang disewanya tersebut sebagai tempat tinggal.
3. Penyewa dilarang mempergunakan apa yang disewanya tersebut untuk keperluan yang melanggar hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia.
4. Pihak Kedua berkewajiban untuk memelihara tanah dan bangunan yang disewanya serta fasilitas - fasilitas yang ada dengan sebaik - baiknya, dan mempergunakan barang - barang tersebut dengan sewajar - wajarnya.
5. Pihak Kedua wajib untuk mengisi bangunan yang disewakan selambat - lambatnya 7 (tujuh) hari sejak serah terima kunci.
6. Pihak Kedua wajib untuk tidak meninggalkan bangunan yang disewakan dalam keadaan tidak beroperasi (kosong) sama sekali dalam jangka waktu selama - lamanya 15 (lima belas) hari berturut - turut.
7. Pihak Kedua dengan ini juga mengizinkan Pihak Pertama untuk sewaktu-waktu atau apabila diperlukan, melihat kondisi dari bangunan yang disewakan.
8. Pihak Kedua wajib menyerahkan kunci - kunci atas bangunan tersebut kepada Pihak Pertama pada saat Perjanjian ini berakhir atau apabila Pihak Kedua membatalkan Perjanjian ini lebih awal dari yang sudah disepakati oleh Kedua belah pihak.
9. Pihak Kedua wajib menyimpan semua bukti - bukti pembayaran yang asli untuk Telephone, Listrik / PLN, Keamanan dan Kebersihan / IPKL, yang mana pada akhir masa persewaan dan atau apabila Perjanjian ini berakhir, akan diserahkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.

10. Apabila Pihak Kedua melanggar ketentuan - ketentuan pada Perjanjian ini khususnya pada Pasal 6 ayat 1 sampai dengan Pasal 6 ayat 7 Perjanjian ini, Perjanjian ini dianggap batal demi hukum dan uang yang sudah diserahkan Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tidak dapat dikembalikan.

PASAL 7

PENYERAHAN KEMBALI OBJEK SEWA

1. Pihak Kedua berkewajiban serta mengikat diri pula untuk menyerahkan kembali bangunan tersebut dalam keadaan baik dan terawat pada waktunya kepada Pihak Pertama apabila Perjanjian ini berakhir.
2. Pihak Kedua wajib untuk menyerahkan kembali bangunan tersebut kepada Pihak Pertama dalam keadaan kosong dari semua penghuninya, yang apabila tidak dilaksanakan, maka Pihak Kedua untuk setiap keterlambatan dikenakan denda sebesar Rp. 200.000,-/hari (Terbilang # Dua Ratus Ribu Rupiah #) / hari.
3. Apabila jangka waktu 14 (Empat belas) hari kalender pihak Kedua belum juga mengosongkan tanah dan bangunan tersebut, tanpa mengurangi arti denda pada Pasal 7 ayat 2 Perjanjian ini, maka Pihak Pertama dengan ini diberi kuasa oleh Pihak Kedua, tanpa perantara pengadilan atau instansi lain yang berwenang untuk mengosongkan sendiri tanah dan bangunan yang disewakan tersebut kalau perlu dengan bantuan alat negara (Polisi), sedangkan semua biaya dan kerugian yang timbul akibat dilaksanakannya pengosongan dengan cara demikian menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama dibebaskan dari segala tuntutan pidana maupun pidana.

PASAL 8

TATA TERTIB

Pihak Kedua wajib mematuhi semua peraturan dari yang berwajib, khususnya yang berkaitan dengan Kesusilaan / Ketertiban Umum, Kebersihan dan Kesehatan, serta izin usaha wajib diurus sendiri oleh pihak penyewa. Dengan Perjanjian ini dan Pihak Kedua menjamin bahwa mengenai hal itu Pihak Pertama tidak akan mendapat teguran atau tuntutan apapun juga.

PASAL 9

BIAYA DAN FASILITAS OBJEK SEWA

1. Biaya Listrik, dan Kebersihan serta biaya -biaya lainnya sampai bulan terakhir sehubungan dengan perawatan fasilitas - fasilitas yang disediakan selama pemakaian dalam Perjanjian ini, dipikul dan dibayar oleh Pihak Kedua selama masa persewaan itu, sedangkan segala pungutan dan retribusi yang berkenaan dengan tanah dan bangunan tersebut serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tetap dipikul dan dibayar oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua wajib menyampaikan pada pihak Pertama bila menerima SPPT PBB dari Pihak Kelurahan setempat.

2. Pihak Kedua wajib membayar biaya kebersihan sebesar Rp.300.000,- (Terbilang #Tiga Ratus Ribu Rupiah #)/bulan kepada Pihak Pertama, selambat-lambatnya setiap tanggal 20 tiap bulannya.

PASAL 10

RENOVASI DAN PERUBAHAN BENTUK OBJEK SEWA

1. Kecuali untuk perbaikan kecil dan perawatan serta pemeliharaan biasa (Genteng bocor, ledeng / keran bocor, lampu putus, ubin terangkat, dll) maka untuk tiap - tiap perubahan yang Permanen pada bangunan yang disewakan dengan Perjanjian ini, Pihak Kedua wajib memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Pertama, dengan pengertian bahwa segala hasil dari perubahan dan perbaikan tersebut menjadi milik Pihak Pertama tanpa harus membayar ganti rugi berupa apapun juga berkenaan dengan hal tersebut kepada Pihak Kedua.
2. Dalam tambahan - tambahan tersebut tidak termasuk barang - barang bergerak yang dibawa dan dipasang oleh Pihak Kedua pada bangunan tersebut. Apabila sudah terdapat instalasinya, rak - rak dan lain - lain, yang mana semuanya itu tetap menjadi milik dari Pihak Kedua dan dapat diambil kembali pada saat berakhirnya Perjanjian ini, akan tetapi dengan kewajiban bagi Pihak Kedua untuk memperbaiki kerusakan yang disebabkan pengambilan barang - barang tersebut, dengan biaya dari Pihak Kedua.

PASAL 11

KERUSAKAN DI LUAR KELALAIAN PIHAK KEDUA

Kerusakan - kerusakan besar yang tidak termasuk dalam ruang lingkup pemeliharaan biasa, diantaranya tetapi tidak terbatas karena kesalahan - kesalahan Kontruksi, Kebakaran (kecuali karena kelalaian Pihak Kedua, Tamu, Pegawai, dan keluarga Pihak Kedua), pekerjaan - pekerjaan lain yang diharuskan oleh Pemerintah, harus diperbaiki dan diselesaikan secepat mungkin oleh dan atas biaya Pihak Pertama.

PASAL 12

PERBAIKAN OBJEK SEWA

Bilamana selama dilakukan perbaikan - perbaikan seperti dimaksud dalam Pasal 11 Perjanjian ini, Pihak Kedua tidak dapat menempati bangunan yang disewakan seperti yang tercantum dalam Perjanjian ini, maka jangka waktu selama Pihak Kedua tidak dapat menempati tanah dan bangunan tersebut akan diperhitungkan jangka waktu perbaikan tersebut terhadap masa sewa Pihak Kedua.

PASAL 13

FORCE MAJEURE

Apabila terjadi kerusakan pada bagian bangunan, perlengkapan dan isi kantin/kios/bongkoc/showroom dan sebagainya yang disebabkan keadaan Force Majeure, maka Pihak Pertama dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan atas kerusakan yang terjadi.

PASAL 14

PERALIHAN HAK

Apabila dalam masa sewa Pihak Kedua meninggal dunia, pengalihan hak sewa dapat diberikan pada ahli waris Pihak Kedua, dan perjanjian ini tetap berlaku sampai masa sewa berakhir.



KETENTUAN MEMBUKA USAHA DI SERBA OTO

A. UMUM

1. Jam operasional Serba Oto adalah dari Pukul 7.00 sampai dengan Pukul 21.00.
2. Peruntukan usaha hanya untuk showroom mobil/Balancing/Spooring/Bank/Salon Mobil/Kios sparepart/Bengkel/Kantin atau lainnya dengan persetujuan Pengelola
3. Bangunan tidak boleh memakai pagar depan/samping.
4. Tidak diperbolehkan memindahkan atau menambah pintu masuk.
5. Penyewa harus membayar iuran bulanan pertama untuk biaya kebersihan lingkungan, pembuangan sampah, keamanan & perawatan PJU pada saat serah terima kunci yang besarnya @ Rp. 150.000,-/bulan untuk kios standard spare part/onderdil. @ Rp. 225.000,-/bulan untuk bengkel/kantin, @ Rp. 300.000,-/bulan untuk kios hook spare part/ onderdil, @ Rp. 350.000,-/bulan untuk showroom standard dan @ Rp. 400.000,-/bulan untuk showroom hook, serta deposit/jaminan pada saat bangunan diserahkan oleh Developer kepada Penyewa. Untuk selanjutnya iuran bulanan harus dibayarkan paling lambat pada tanggal 20 setiap bulannya.
Pengelola berhak meninjau kembali nilai iuran bulanan tersebut jika terjadi kenaikan komponen biaya pengelolaan tanpa harus melakukan pemberitahuan sebelumnya.
6. Tidak boleh memindahkan/mengganti/merusak/merubah elemen-elemen prasarana yang menjadi milik Developer (landscape, tanaman, PJU, lampu taman, rambu-rambu jalan, dll).
7. Penyewa harus membayar deposit/jaminan pada saat serah terima kunci sebesar yang ditentukan pada perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani bersama
8. Pada saat Serba Oto tutup maka seluruh kendaraan, barang-barang milik penyewa harus masuk ke dalam bangunan yang disewa sehingga tidak ada lagi kendaraan/barang-barang berada diluar bangunan. Bilamana ada kendaraan/barang-barang milik penyewa yang berada diluar bangunan yang disewakan maka bukan merupakan tanggung jawab dari pengelola.
9. Apabila mengadakan acara promosi, event/dll, tidak menggunakan badan jalan atau halaman parkir sebagai tambahan ruang, kecuali telah mendapat persetujuan Pengelola Serba Oto, karena akan mengakibatkan kemacetan lalu lintas serta mengganggu lingkungan.



P.T. WISOTA MARKETINDOTAMA
PROPERTY MANAGEMENT AND SERVICES

Hal. 2/4

10. Setelah bangunan diserahkan terimakan kepada penyewa, maka rekening listrik, rekening telepon dan rekening air telah menjadi kewajiban penyewa dan harus dibayarkan langsung ke PT..PLN, PT TELKOM dan PDAM. Apabila terjadi kelalaian pembayaran yang mengakibatkan pemutusan/pencabutan KWH listrik, Line Telepon dan Meteran air oleh pihak PLN, Telkom dan PDAM menjadi tanggung jawab penyewa.
11. Dilarang menanam atau berkebun di halaman parkir/jalan.
12. Dilarang mengambil aliran listrik dari tiang PJU dan Lampu Taman untuk membantu penerangan depan bangunannya, yang akan berakibat kena sanksi dari PLN (denda. dll).
13. Dilarang menggunakan badan jalan untuk parkir kendaraan, karena akan mengganggu arus lalu lintas lingkungan.
14. Penyewa bangunan bertanggung jawab atas ketertiban parkir kendaraan pengunjung/pelanggan yang datang untuk parkir secara baik dan benar di halaman parkir. Dilarang mematok lahan parkir, karena seluruh area parkir di Serba Oto diperuntukkan untuk umum.
15. Segala pengurusan papan nama/merk dan surat-surat / ijin usaha merupakan tanggung jawab penyewa.
16. Setelah selesai masa sewa dan tidak diperpanjang lagi, maka penyewa harus mengembalikan barang-barang/asset milik Developer kepada Pengelola secara lengkap dan dalam kondisi baik/layak.

P.T. WISOTA MARKETINDOTAMA

PROPERTY MANAGEMENT AND SERVICES

Hal. 3/4

B. KEBERSIHAN

1. Penyewa tidak boleh membuat bak sampah permanen di halaman. Setiap bangunan harus menyediakan tong sampah yang mudah diangkat. Petugas kebersihan akan mengambil sampah tersebut untuk ditampung di Tempat Penampungan Sementara.
2. Dilarang mengubah warna cat dinding bagian luar.
3. Dilarang mewarnai atau memberi nama/nomor pada rolling door.
4. Dilarang mencuci mobil di jalan/halaman parkir, karena akan merusak konstruksi jalan/halaman parkir.

C. PENAMBAHAN/PENGURANGAN BANGUNAN/RENOVASI

1. Tidak di ijin merubah tampak depan bangunan.
2. Harus bertanggung jawab untuk mengembalikan seperti semula atas segala akibat penambahan/pengurangan bangunan sebelum masa sewa berakhir dan harus bertanggung jawab memperbaiki kembali seperti keadaan semula segala kerusakan yang diakibatkan proyek penambahan/pengurangan bangunan.
3. Tidak diperkenankan menimbun barang-barang dagangan di halaman parkir atau diatas jalan/berm jalan atau lahan/bangunan kosong tanpa seijin Developer.
4. Pelaksanaan proyek penambahan/pengurangan bangunan baru dapat dilaksanakan apabila telah mendapat persetujuan tertulis dari Pengelola Serba Oto dan telah melunasi seluruh biaya-biaya penambahan/pengurangan bangunan yang telah ditetapkan oleh Pengelola Serba Oto bilamana penyewa ingin merenovasinya melalui Pengelola Serba Serba Oto.
5. Bilamana penyewa tidak memperpanjang masa sewanya maka seminggu sebelum serah terima kunci kepada Pengelola penambahan/pengurangan bangunan harus dikembalikan seperti semula.
6. Setelah pelaksanaan renovasi bangunan maka halaman parkir/jalan di depan bangunan yang disewanya harus terlihat bersih/kembali seperti semula.
7. Berat kendaraan/angkutan barang maksimal menggunakan colt Diesel dengan beban maksimal 9 (sembilan) ton.

D. KEAMANAN

1. Penyewa harus mengasuransikan barang-barang/asset miliknya.
2. Tamu/Penyewa yang tinggal lebih dari 24 jam harus melapor kepada petugas keamanan yang ditunjuk pengelola.

PT. WISOTA MARKETINDOTAMA

PROPERTY MANAGEMENT AND SERVICES

Ha

3. Kendaraan yang parkir di halaman parkir harus dilengkapi dengan pengamanan tambahan dan Pengelola tidak bertanggung jawab atas kehilangan/kerusakan kendaraan yang diakibatkan oleh kelalaian pemilik kendaraan tersebut.
4. Barang-barang dagangan yang diperjual belikan merupakan tanggung jawab sepenuhnya bagi penyewa bangunan dan tidak diperbolehkan menjual/membeli barang-barang dagangan yang melanggar peraturan undang-undang yang berlaku di Indonesia.
5. Dalam hal keamanan barang-barang/asset milik penyewa dari kebakaran maka setiap penyewa harus melengkapi sendiri di dalam bangunannya sebuah tabung pengaman kebakaran atau standar kebakaran yang berlaku.

E. SANKSI

Pelanggaran atas ketentuan ini dapat dikenakan sanksi diantaranya :

1. Membayar uang denda yang jumlahnya/besarnya akan ditentukan kemudian oleh Pengelola Serba Oto.
2. Pemutusan aliran listrik, aliran telepon dan aliran air bila terjadi penunggakan dalam pembayaran rekening-rekening tersebut.
3. Penyetopan kegiatan pembangunan/renovasi.
4. Penutupan/penyegelan bangunan yang disewakan.

Pengelola Serba Oto
PT. WISOTA MARKETINDOTAMA

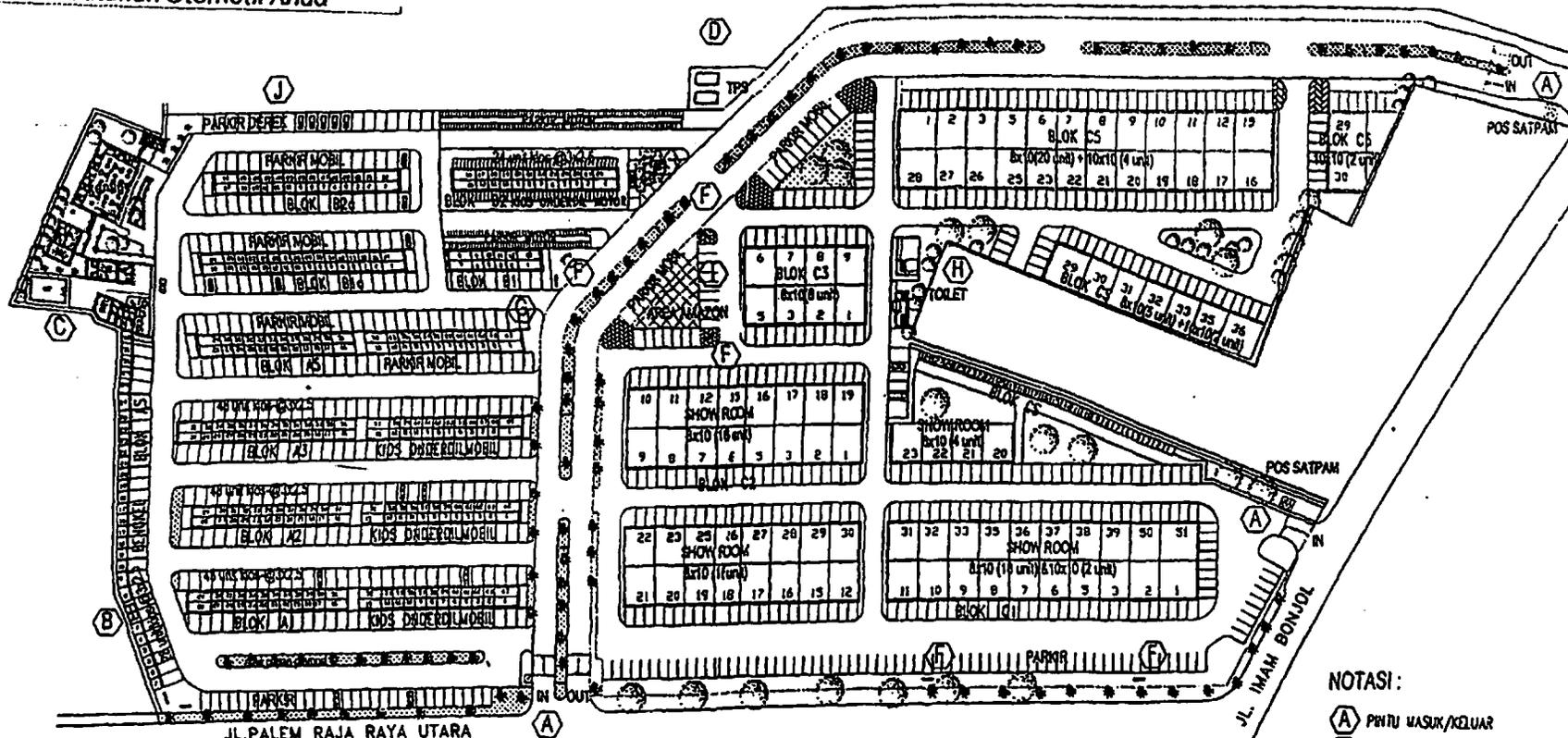
Kurawaci, _____
Menyetujui,
Penyewa


PT. WISOTA MARKETINDOTAMA
JAKARTA
(_____)

(_____)

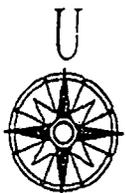
SERBA

Untuk Kebutuhan Otomotif Anda



NOTASI:

- (A) PINTU MASUK/KELUAR
- (B) TOILET
- (C) KANTIN, KARAOKE, KANTOR PENGELOLA
KTM/PC BENDEKEL POSKO KEAMANAN
- (D) TEMPAT SAMPAH SEMENTARA
- (E) FASILITAS OLAH RAGA MANJAL
- (F) TEMPAT DUDUK /TEMPAT ISTIRAHAT
- (G) RUANG TUNGGU SOPIR
- (H) MUSJOLLA DAN TOILET
- (I) AREA AMAZONE
- (J) PARKIR MOBIL DEREK
- (K) TOILET DAN PKL MAKAN KARYAWAN



site plan

SERBA OTO PALEM SEMI KARAWACI - TANGERANG

WAWANCARA DENGAN BAPAK GUNAWAN
PENYEWA KIOS DI SERBA OTO PALEM SEMI

QUISSIONER :

1. Ditinjau dari segi Hukum perdata apakah Perjanjian sewa menyewa Kios di Serba Oto Palem Semi itu dapat dikatakan sah dan mengikat?
2. Bagaimanakan Pengaturan Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian sewa menyewa tersebut?
3. Bagaimanakah cara para pihak untuk menyelesaikan permasalahan apabila terjadi sengketa?

HASIL WAWANCARA

- a. bahwa perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palem Semi dapat dikatakan sah dan mengikat karena telah disepakati oleh kedua belah pihak dan telah ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa kios tersebut.
- b. bahwa mengenai hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa kios di serba oto palem semi adalah sudah seimbang dimana hak dan kewajiban para pihak telah dipenuhi secara baik oleh pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa dan tidak memberatkan salah satu pihak baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa.
- c. bahwa apabila timbul masalah terhadap penyewaan kios maka penyewa akan lapor pada divisi estate dan kemudian divisi estate akan berusaha untuk menyelesaikan masalah yang timbul dengan musyawarah untuk mufakat, akan tetapi apabila divisi estate tidak dapat menyelesaikan masalah, maka penyelesaian masalah tersebut dengan memilih domisili hukum pengadilan negeri Tangerang di Tangerang.

NY. HARJANTI TONO, SH

NOTARIS

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

Komplek Ruko Mahkota Mas Blok J/7 Cikokol, Tangerang 15117

Telp. : (021) 55750398 - 55750399 - 55753856

Fax. : (021) 55746115

QUISITIONER/WAWANCARA

1. Ditinjau dari segi hukum perdata apakah perjanjian sewa ---- menyewa kios di Serba Oto Palem Semi itu dapat dikatakan sah dan mengikat?
2. Bagaimanakah Pengaturan Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa tersebut?
3. Bagaimanakah cara para pihak untuk menyelesaikan ----- permasalahan apabila terjadi sengketa?

HASIL WAWANCARA

1. Perjanjian sewa menyewa kios di serba oto palem semi apabila di tinjau dari hukum perdata dapat dikatakan sah dan ----- mengikat karena perjanjian sewa menyewa kios di serba oto -- palem semi telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian --- sebagaimana tercantum dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang - Hukum Perdata yaitu : -----
 - a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. -----
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. -----
 - c. Suatu hal tertentu. -----
 - d. Suatu sebab yang halal. -----huruf a dan b disebut unsur subyektif dan huruf c dan d, --- unsur objektif dimana unsur subyektif mencakup unsur ----- kesepakatan secara bebas dari pihak yang berjanji dan ----- kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian, --- sedangkan unsur objektif meliputi keberadaan dari pokok ---- persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan causa- dari objek yang berupa prestasi yang disepakati untuk ----- dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak terlarang- atau diperkenankan menurut hukum. -----

Empat syarat sahnya perjanjian tersebut harus terpenuhi- karena apabila salah satu syarat tidak terpenuhi misalnya -- salah satu syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian- dapat dibatalkan dan apabila salah satu syarat objektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. -----

Dalam perjanjian sewa menyewa kios di serba oto palem semi - apabila para pihak telah menandatangani perjanjian sewa ---- menyewa maka dianggap sudah sepakat mengenai ketentuan- ---- ketentuan yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa tersebut

Dalam perjanjian sewa menyewa kios di serba oto palem -- semi telah diatur bahwa para piha dalam perjanjian adalah -- PT BINA SARANA MEKAR sebagai pemilik tempat dan PT WISOTA -- MARKETINDOTAMA sebagai pengelola serba oto palem semi dan -- perorangan/badan hukum sebagai penyewa.-----

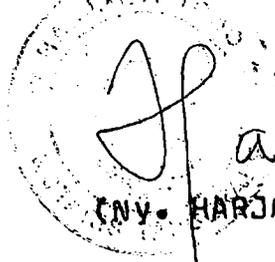
Suatu hal tertentu adalah sesuatu yang diperjanjikan --- dalam perjanjian sewa menyewa ini objek yang disewakan ---- adalah kios.

Sebab yang halal adalah apa yang diperjanjikan adalah -- sesuatu yang diperkenankan dalam undang undang bukan sesuatu yang melanggar peraturan/hukum.-----

NY. HARJANTI TONO, SH
NOTARIS
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
Komplek Ruko Mahkota Mas Blok J/7 Cikokol, Tangerang 15117
Telp. : (021) 55750398 - 55750399 - 55753856
Fax. : (021) 55746115

2. Pengaturan Hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. -----
- a. kewajiban pihak yang menyewakan. -----
- i. kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan --- kepada pihak penyewa. -----
 - ii. kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara ---- barang yang disewa selama jangka waktu yang ----- diperjanjikan sehingga barang yang disewa tadi tetap dapat dipergunakan dan dinikmati sesuai dengan hajat- yang dimaksud pihak penyewa. -----
 - iii. pihak yang menyewakan wajib memberikan ketentraman -- kepada si penyewa menikmati barang yang disewa selama perjanjian sewa berlangsung. -----
- b. kewajiban pihak penyewa. -----
- i. membayar atau melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan. -----
 - ii. memakai barang yang disewa secara patut sesuai dengan tujuan yang ditentukan dalam perjanjian. -----
 - iii. penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang ----- terjadi pada barang yang disewa selama masa sewa ---- kecuali dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut -- bukan karena kesalahannya tetapi diluar kekuasaannya- (sesuai pasal 1564 Kitab Undang-undang Hukum Perdata)
 - iv. harus mengembalikan barang yang disewa kepada yang -- menyewakan pada saat berakhirnya perjanjian sewa. ----
3. para pihak dalam menyelesaikan sengketa adalah dengan cara:-
- a. musyawarah untuk mencapai mufakat. -----
 - b. pengadilan negeri apabila musyawarah mufakat tidak ----- tercapai. -----

Notaris di Tangerang



(NY. HARJANTI TONO, SH)

NY. HARJANTI TONO, SH
NOTARIS
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
Jalan Baharudin Nomor 14, Kota Tangerang
Telp. (021) 5530966 - 5530976
Fax. (021) 5530966

Nomor : 257/VI/SK/2008

Tangerang, 12 Juni 2008

Lampiran : -

Perihal : Penelitian/Wawancara

Kepada Yth
Manajer Pendidikan dan Penelitian
Fakultas Hukum UI
Dr. Surastini Fitriasih, SH, MH.
di Depok

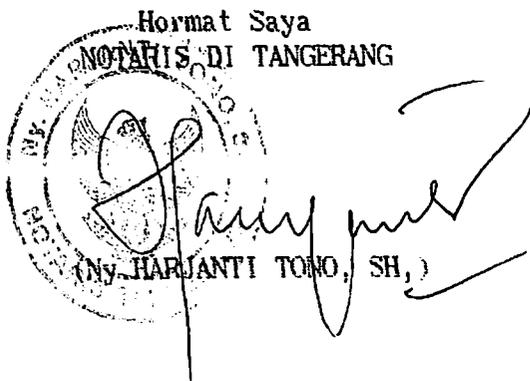
Dengan Hormat

Dengan ini saya beritahukan bahwa mahasiswa yang -----
bernama DONA SUJANTO, SH telah melakukan beberapa kali -----
penelitian/Wawancara di kantor saya sesuai dengan judul tesis-
yang telah diberikan kepada yang bersangkutan. -----

Demikianlah surat ini saya berikan untuk dapat -----
dipergunakan seperlunya dan atas kerjasamanya saya ucapkan ----
terima kasih.

Hormat Saya

NOTARIS DI TANGERANG



(Ny. HARJANTI TONO, SH,)