

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP
PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS PADA
BANDARA POLONIA MEDAN
(Studi Kasus Bandara Polonia Medan)**

SKRIPSI

OLEH :

AYU MIRANTI MAYANGSARI

NPM : 08 840 0216

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2012**

**LEMBAR PENGESAHAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

I. PENYAJI

NAMA : AYU MIRANTI MAYANGSARI
NPM : 08.840.0216
BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA
MENYEWA KIOS PADA BANDARA POLONIA MEDAN
(Studi Kasus Bandara Polonia Medan)

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI

1. **NAMA** : Taufik Siregar, SH., M.Hum
JABATAN : PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

2. **NAMA** : Zaini Munawir, SH., M.Hum
JABATAN : PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN :

III. PANITIA MEJA HIJAU

KETUA : SUHATRIZAL. SH., MH

SEKRETARIS : SRI HIDAYANI, SH., M.Hum

PENGUJI I : TAUFIK SIREGAR, SH., M.Hum

PENGUJI II : ZAINI MUNAWIR, SH., M.Hum

DIKETAHUI OLEH :

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**KETUA BIDANG
HUKUM KEPERDATAAN UMA**


(Prof. H. SYAMSUL ARIFIN, SH., MH)


(ZAINI MUNAWIR, SH., M.Hum)

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

**JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWA
KIOS PADA BANDARA POLONIA MEDAN
(Studi Kasus Bandara Polonia Medan)**

PENULIS :

NAMA : AYU MIRANTI MAYANGSARI

NPM : 08.840.0216

BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN

DIPERIKSA OLEH :

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II

TAUFIK SIREGAR, SH., M.Hum

ZAINI MUNAWIR, SH., M.Hum

**DISETUJUI OLEH
KEPALA BIDANG HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MEDAN AREA**

(ZAINI MUNAWIR, SH., M.Hum)

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS PADA BANDARA POLONIA MEDAN (Studi Kasus Bandara Polonia Medan)

Oleh:

AYU MIRANTI MAYANGSARI

NPM : 08.840.0216

Kios pada Bandara Polonia Medan adalah merupakan milik dari PT. Angkasa Pura II Medan. Penyewa pada dasarnya mengadakan perikatan perjanjian sewa – menyewa dengan pihak PT. Angkasa Pura II Medan. Dalam perwujudan perjanjian tersebut tentunya ada aspek hukum perata seperti bentuk perjanjian, kesepakatan para pihak dan lain sebagainya.

Definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan.

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa: “ Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”

Hukum, hak dan kewajiban memiliki hubungan keterkaitan dalam lalu lintas kegiatan ekonomi. Hukum itu memberikan perlindungan pada kepentingan manusia dan membagi hak dan kewajiban. Hak merupakan kenikmatan dan keleluasaan serta kewajiban merupakan beban. Bahwa di dalam hubungan sewa menyewa yang menyewakan memberi hak pemakaian saja kepada penyewa dan bukan hak milik. Perjanjian sewa menyewa tidak memberikan suatu hak kebendaan, tetapi hanya member suatu hak perseorangan, terhadap yang menyewakan ada hal “persoonlijk ” terhadap pemilik, akan tetapi hak orang yang menyewakan ini mengenai suatu benda, yaitu suatu barang yang disewakan.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karuniaNya sehingga akhirnya tulisan ilmiah ini dalam bentuk Tugas Akhir ini dapat juga terselesaikan oleh penulis. Tugas akhir ini penulis beri judul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIA SEWA MENYEWA KIOS PADA BANDARA POLONIA MEDAN. (Studi Kasus Bandara Polonia Medan) Penulisan Tugas Akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Jurusan Hukum Perdata.

Dalam menyelesaikan tulisan ini penulis banyak menerima bantuan dari berbagai pihak, maka kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. H. Syamsul Arifin SH, M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Zaini Munawir SH, M.Hum selaku Ketua Bidang Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Taufik Siregar, SH,M.Hum selaku Dosen Pembimbing I penulis.
4. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum selaku Ketua Bidang Keperdataan dan selaku Dosen Pembimbing II penulis.
5. Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus staff administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan rekan –rekan se-aimamater.



6. Teristimewa yang sangat berharga kepada Ayahanda, Alm. H.M Mursal Malik dan Ibunda Sachrida Hanim Lubis yang sangat saya sayangi, dan saudara-saudara saya yang dengan sabar memberikan segala kebaikan bagi saya sehingga saya dapat menyelesaikan Studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
7. Buat rekan-rekanku yang seal.namater yang telah memberikan dorongan dan nasehat yang membangun.

Demikian penulis ucapkan dan semoga penulisan Tugas Akhir ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, September 2012

Penulis

AYU MIRANTI MAYANGSARI

NPM : 08.840.0216

DAFTAR ISI

ABSTRAKSI	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	4
B. Alasan Memilih Judul	5
C. Permasalahan	6
D. Hipotesa	6
E. Tujuan Penulisan	7
F. Metode Pengumpulan Data	8
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN.....	11
A. Pengertian Perjanjian	11
B. Syarat Sahnya Perjanjian.....	15
C. Jenis-jenis Perjanjian.....	22
D. Akibat Hukum Perjanjian.....	28
BAB III : TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWA.....	34
A. Perjanjian Sewa Menyewa.....	34
B. Bentuk-bentuk Perjanjian Sewa-Menyewa.....	38

C. Masalah Wanprestasi.....	41
D. Bentuk-bentuk Wanprestasi.....	49
BAB IV : PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS DI BANDARA	
POLONIA MEDAN.....	56
A. Timbulnya Hubungan Sewa Menyewa Kios di Bandara	
Polonia Medan.....	56
B. Bentuk-bentuk dan Syarat-syarat Perjanjian	
Sewa-Menyewa.....	62
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	65
D. Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios.....	68
E. Saat Berakhirnya Sewa Menyewa.....	70
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN	73
A. Kesimpulan	73
B. S a r a n	74

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

Pada saat ini kita ketahui bahwa negara kita dalam taraf membangun. Adapun pembangunan itu merupakan usaha untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan rakyat yang harus diimbangi pula dengan peningkatan kemampuan di bidang perekonomian. Dalam membicarakan masalah pembangunan, dewasa ini kita melihat suatu perkembangan yang menggembirakan dan semakin banyak diminati, yaitu perkembangan dunia perdagangan itu sendiri yang membawa suatu konsekuensi kepada perkembangan sarana maupun prasarana yang mendukung dunia perdagangan tersebut yang salah satunya adalah sarana perdangan seperti kios. Kios – kios yang khusus dibangun untuk sarana perdagangan ini berkembang di kota – kota besar, karena disirilah pusat usaha atau perusahaan menjalankan aktifitasnya. Di dalam menjalankan aktifitasnya ini para pengusaha membutuhkan kios sebagai suatu tempat untuk memamerkan barang dan melakukan transaksi jual beli. Kios yang akan diteliti dalam kajian ini adalah kios yang berada pada Bandara Polonia Medan.

Dalam perkembangan era-globalisasi yang ditandai dengan meningkat dan bertambah pesatnya perekonomian rakyat, kebutuhan manusia semakin kompleks, sehingga untuk memenuhi kebutuhan tersebut diantara manusia yang satu dengan yang lainnya tumbuh keadaan yang memaksa mereka untuk melakukan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum yang terjadi antara subjek hukum yang satu dengan yang lainnya terjadi dengan adanya suatu perikatan. Umumnya semua

perikatan diakhiri dengan pelaksanaan, dan memang demikianlah yang seharusnya terjadi. Itu berarti para pihak memenuhi kesepakatan untuk dilaksanakan berdasarkan persyaratan yang tercantum dalam suatu perjanjian atau kontrak.

Perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya karena suatu perbuatan, peristiwa atau keadaan. Perbuatan misalnya jual beli barang, peristiwa misalnya lahirnya seorang bayi atau matinya orang, dan keadaan misalnya letak pekarangan yang berdekatan atau rumah yang bergandengan. Karena hal yang mengikat selalu ada dalam kehidupan masyarakat, maka oleh pembentuk undang-undang atau oleh masyarakat diakui dan diberi akibat hukum. Dengan demikian, perikatan yang terjadi antara orang yang satu dengan yang lain menimbulkan suatu hubungan hukum.

Melihat perkembangan di dalam bidang sewa – menyewa ruangan untuk pergudangan ini penulis merasa tertarik untuk melihat masalah tersebut lebih jauh. Karena apabila ada perjanjian sewa – menyewa, maka diantara para pihak dibuat suatu perjanjian yang khusus berlaku bagi mereka. Sebagaimana kita ketahui, perjanjian itu ada bermacam – macam. Ada “perjanjian bernama” atau *Benoemd Verbintenmis* yang dapat diartikan sebagai perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus karena ditentukan sedemikian oleh undang – undang. Contohnya jual beli, sewa menyewa, tukar menukar. Perjanjian Bernama ini diatur dalam Buku III Kitab Undang – undang Hukum Perdata.

Dan ada “perjanjian tidak bernama” atau *Onbenaemd Verbintennis* yang dapat diartikan sebagai perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus karena ditentukan sedemikian oleh undang – undang. Contohnya perjanjian kerjasama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan. Perjanjian ini lahir dalam praktek karena kita ketahui bahwa hukum perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak dimana KUH Perdata memberikan pedoman tentang perjanjian tidak bernama ini pada pasal 1319 KUH Perdata yang berbunyi : “*Semua persetujuan, baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan – peraturan umum, yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu*”.

Yang dimaksud dengan ketentuan umum pada pasal tersebut diatas ialah dapat terlihat jelas dari pasal 1338 KUH Perdata : “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan – alasan yang oleh undang – undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”

Dalam uraian diatas, maka perjanjian sewa – menyewa kios ini termasuk perjanjian bernama yang diatur dalam Buku II¹ Bab VII, mengenai sewa – menyewa. Tetapi oleh karena hukum perjanjian ini menganut asas kebebasan berkontrak, maka penulis ingin mengetahui sejauh mana para pihak mempergunakan ketentuan – ketentuan yang ada di dalam KUH Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdulkadir Muhanmad, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Gunawan Widjaja dan Aimad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Kcnsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.

Harahap, Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

Man Suparman dan Endang, *Hukum Asuransi Pertanggunggunaan Usaha Perasuransian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni, Bandung, 1994.

_____, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

_____, *Perjanjian Baku (Standar), Perkembangannya di Indonesia*, Universitas Sumatera Utara (USU), Medan, 1980.

_____, *KUH Perdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996.

Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni Bandung, 2002.

Nasution, A.Z., *Hukum Perlindungan Konsumen, Suatu Pengantar*, Darya Widya, Jakarta.

_____, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995.

Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.

Ronny Haritijo Soernitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990

_____, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985

Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

_____, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1999.

Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1994.

Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000.

Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986

Sri Gambir Melati Hatte, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 144.

Sudaryatmo, *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Subekti, R., *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976.

_____, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1979.

_____, *Pembinaan Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1981.

_____, *Hukum Perdata, Intermasa*, Jakarta, 1984.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1984.

_____, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Keduapuluh lima, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.

Sunaryati Hartono, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum*, Binacipta, Bandung, 1970.



_____ Hukum Ekonomi Pembangunan
Indonesia, Binacipta, Bandung, 1982.

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.

Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1*, ANDI, Yogyakarta, 2000

Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.

B. Undang-undang

UU NO. 8 TAHUN 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Kitab Undang – undang Hukum Perdata

Kitab Undang - undang Hukum Dagang

C. Website

<http://www.artikata.com/>