

ASPEK HUKUM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA APARTEMEN EXECUTIVE RESIDENCE

(Studi Pada Hotel Danau Toba Internasional Medan)



SKRIPSI

**Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Tugas Akhir Perkuliahan
Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh :

ABDI GANDA TRYSNA

**NPM : 99 840 6054
BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2004**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
 2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
 3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
- Access From (repository.uma.ac.id)7/8/23

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA



LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI

I. PENYAJI :

NAMA : ABDI GANDA TRYSNA
NPM : 99 840 0054
JURUSAN : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM PERJANJIAN SEWA
MENYEWAKAN APARTEMEN EXECUTIVE
RESIDENCE (Studi di Hotel Danau Toba
Internasional Medan)''.

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

1. NAMA : H. ABDUL MUIS, SH, MS.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN :
2. NAMA : HJ. RAHMANIAR, SH, M.HUM.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :
TANDA TANGAN :

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU

1. KETUA : SYAFARUDDIN, SH, M.HUM.
2. SEKRETARIS : SRI USWATI, SH, Sp.N.
3. PENGUJI I : H. ABDUL MUIS, SH, MS.
4. PENGUJI II : HJ. RAHMANIAR, SH, M.HUM

TANDA TANGAN

(Signatures of the Green Table Exam Committee members)

Disetujui Oleh :

Dekan
Fak. Hukum Univ. Medan Area

Ketua Bidang
Hukum Keperdataan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
SYAFARUDDIN, SH, M.HUM.

H. ABDUL MUIS, SH, MS.

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA

LEMBARAN PERSETUJUAN SKRIPSI

I. PENYAJI :

NAMA : ABDI GANDA TRYRNA
NPM : 99 840 0054
JURUSAN : HUKUM KEPERDATAAN
JUDUL SKRIPSI : ASPEK HUKUM PERJANJIAN
SEWA MENYEWAKAN
APARTEMEN EXECUTIVE
RESIDENCE (Studi di Hotel
Danau Toba Internasional
Medan)''.

II. DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI :

1. NAMA : H. ABDUL MUIS, SH, MS.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANGGAL PERSETUJUAN :

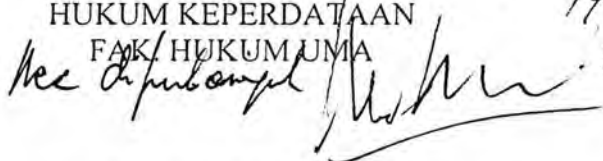
TANDA TANGAN : 

2. NAMA : HJ. RAHMANIAR, SH, M.HUM.
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANGGAL PERSETUJUAN :

TANDA TANGAN : 

Disetujui Oleh

KETUA BIDANG
HUKUM KEPERDATAAN
FAK. HUKUM UMA

 17/2004. 3

(H. ABDUL MUIS, SH, MS.)

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)7/8/23

ABSTRAKSI

ASPEK HUKUM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA APARTEMEN EXECUTIVE RESIDENCE

Oleh :

ABDI GANDA TRYSNA

NPM : 99 840 0054

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Dengan berdirinya apartemen berarti permasalahan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal dapat dikurangi. Karena kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dapat dipenuhi dan untuk proses penggunaan apartemen tersebut, lahirlah suatu perjanjian sewa-menyewa meskipun pada hakikatnya apartemen masih merupakan kebutuhan masyarakat lapisan atas namun kelas apartemen akan memenuhi masyarakat lapisan menengah sebab pengusaha mulai menyediakan rumah-rumah yang sangat sederhana dan rumah sederhana, rumah susun yang harganya dapat dijangkau oleh masyarakat.

Perihal perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Dalam Buku III Bab VII dalam Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Ketentuan-ketentuan perihal pengaturan yang terdapat di dalam KUH Perdata bersifat umum, sedangkan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang disetujui oleh para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa apartemen executive residence ditentukan sendiri oleh para pihak, sepanjang ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan perundangan-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Sebagai suatu bentuk perjanjian, maka perjanjian sewa-menyewa ini hanya mengalami perkembangan terhadap objek yang dipersewakan. Hanya saja dalam penelitian yang menjadi suatu telaah menarik adalah apartemen sebagaimana objek penelitian ini adalah merupakan suatu objek yang baru dalam suatu telaah hukum, khususnya hukum perjanjian sehingga menjadi suatu daya tarik bagi peneliti untuk membahasnya lebih lanjut dalam bentuk skripsi.

Permasalahan yang diajukan dalam skripsi adalah :” Bagaimana jika salah satu pihak baik penyewa maupun yang menyewakan melakukan wanprestasi ”.

Setelah dilakukan pembahasan dan penelitian maka diketahui :

1. Proses sewa-menyewa partemen executive residence Hotel Danau Toba Internasional Medan sebagai berikut :
 - a. Pengajuan permohonan sewa dapat dilakukan secara langsung dan tidak langsung yakni lewat telepon.
 - b. Selanjutnya penyewa wajib mengisi identitas, register, kartu dan untuk tamu asing mereka diwajibkan untuk menunjukkan paspornya kepada pihak apartemen

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)7/8/23

- c. Setelah ada kata sepakat maka pihak apartemen membuat bentuk perjanjian sewa berisikan nomor ruang, harga sewa, jangka waktu pembayaran dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Sejak ditandatangani perjanjian itu maka telah terjadi sewa menyewa apartemen.
2. Kekuatan hukum sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak apartemen executive residence Hotel Danau Toba Internasional Medan dengan si penyewa mengikat kedua belah pihak. Bila salah satu pihak melanggar ketentuan yang telah dibuat dalam perjanjian atau ketentuan-ketentuan apartemen maka akan dikenakan sanksi sebab telah wanprestasi.



KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Shalawat beriring salam penulis persembahkan kepada Junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa Nikmat Islam kepada kita semua.

Skripsi penulis ini berjudul **“ASPEK HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN APARTEMEN EXECUTIVE RESIDENCE (Studi di Hotel Danau Toba Internasional Medan)”**. “Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.

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

- Bapak Syafaruddin, SH, M.Hum., selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, ,
- Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, selaku Ketua Jurusan Program Hukum

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area (repository.uma.ac.id)7/8/23

Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I Penulis,

- Ibu Hj. Rahmانيar, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis.
- Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Rekan-rekan se-almamater.

Penulis juga mengucapkan rasa terima-kasih yang terhingga kepada kedua orang tua penulis yang telah memberikan pandangan kepada penulis tentang pentingnya ilmu di hari-hari kemudian nantinya. Semoga kasih-sayang mereka tetap menyertai penulis.

Demikian penulis hajatkan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Pebruari 2004

Abdi Ganda Trysna
NPM : 99 840 0054

DAFTAR ISI

	halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul	3
B. Alasan Pemilihan Judul	5
C. Permasalahan	6
D. Hipotesa	6
E. Tujuan Penulisan	7
F. Metode Pengumpulan Data	8
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II. PENGERTIAN UMUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAA ..	11
A. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	11
B. Syarat Sahnya Perjanjian Sewa-Menyewa	21
C. Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa	29
D. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa	34
BAB III. PENGERTIAN UMUM TENTANG APARTEMEN	38
A. Pengertian Apartemen	38
B. Pengertian Executive Residence	40
C. Ketentuan Yang mengatur Tentang Apartemen	40

D. Sistem Pembayaran	41
BAB IV. PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEW APARTEMEN EXECUTIVE RESIDENCE DI HOTEL DANAU TOBA INTERNASIONAL MEDAN	48
A. Proses Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen Executive Residence Di Hotel Danau Toba Internasional Medan ...	48
B. Ketentuan-Ketentuan Yang Diterapkan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen Executive Residence Di Hotel Danau Toba Internasional Medan	50
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak	56
D. Akibat Hukum Wanprestasinya Salah Satu Pihak	61
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran	65
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

Pada masa sekarang ini perkembangan penduduk semakin meningkat yang mengakibatkan semakin besar kebutuhan akan tempat tinggal (rumah). Hal ini dapat dilihat secara nyata di kota-kota besar. Faktor-faktor yang menyebabkan pertambahan penduduk selain dari pada tingkat kelahiran yang tinggi juga akibat adanya urbanisasi dan perpindahan penduduk yang bersifat sementara, tinggal di kota untuk melakukan bisnis serta para wisatawan baik domestik maupun manca negara yang tentunya membutuhkan tempat tinggal (rumah).

Sesuai dengan uraian di atas maka sangat diperlukan suatu cara untuk mengefisienkan penggunaan dan tata ruang kota. Untuk mendirikan bangunan tempat. Salah satu alternatif yang paling efektif adalah membuat tempat tinggal bertingkat/ apartemen.

Rumah-rumah susun merupakan solusi akan keperluan tempat tinggal di daerah perkotaan. Maka rumah-rumah, flat atau kondominium sangat baik sebagai tempat hunian maupun untuk kegiatan-kegiatan sosial, ekonomi dan budaya juga untuk bangunan perkantoran, dengan demikian dapatlah dibangun rumah-rumah susun berlantai dua, tiga dan seterusnya sebagai solusi agar tata ruang perkotaan menjadi rapi, indah, bersih dan lestari.

Hal di atas senada dengan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi :

- (1) Pengaturan dan pembinaan rumah susun diarahkan untuk dapat meningkatkan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman yang fungsional bagi kepentingan rakyat banyak,
- (2) Pengaturan dan pembinaan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimaksudkan untuk :
 - a. Mendukung konsepsi tata ruang yang dikaitkan dengan pengembangan pembangunan daerah perkotaan ke arah vertikal dan untuk meremajakan daerah-daerah kumuh,
 - b. Meningkatkan optimasi penggunaan sumber daya tanah perkotaan,
 - c. Mendorong pembangunan pemukiman berkepadatan tinggi.

Oleh pengusaha real estate (developer), hal tersebut cepat ditanggapi dan dianggap merupakan suatu kesempatan mengembangkan bisnisnya. Selain itu pengusaha real estate mencari keuntungan meskipun mereka turut membantu pemerintah dan masyarakat dalam menyediakan tempat tinggal. Para developer mengembangkan bisnis apartemen berkembang menjadi apartemen-apartemen.

Dengan berdirinya apartemen berarti permasalahan masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal dapat dikurangi. Karena kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal dapat dipenuhi dan untuk proses penggunaan apartemen tersebut, lahirlah suatu perjanjian sewa-menyewa meskipun pada hakikatnya apartemen masih merupakan kebutuhan masyarakat lapisan atas namun kelas apartemen akan memenuhi masyarakat lapisan menengah sebab pengusaha mulai menyediakan rumah-rumah yang sangat sederhana dan rumah sederhana, rumah susun yang harganya dapat dijangkau oleh masyarakat.

Perihal perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Dalam Buku III Bab VII dalam Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Ketentuan-ketentuan perihal pengaturan yang terdapat di dalam KUH Perdata bersifat umum,

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (Repository) uma.ac.id 7/8/23

sedangkan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang disetujui oleh para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa apartemen executive residence ditentukan sendiri oleh para pihak, sepanjang ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan perundangan-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam Pasal 1548 KUH Perdata disebutkan “ sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupin oleh pihak tersebut terakhir itu “.

Sebagai suatu bentuk perjanjian, maka perjanjian sewa-menyewa ini hanya mengalami perkembangan terhadap objek yang dipersewakan. Hanya saja dalam penelitian yang menjadi suatu telaah menarik adalah apartemen sebagaimana objek penelitian ini adalah merupakan suatu objek yang baru dalam suatu telaah hukum, khususnya hukum perjanjian sehingga menjadi suatu daya tarik bagi peneliti untuk membahasnya lebih lanjut dalam bentuk skripsi.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Sebelum penulis membahas masalah yang akan dikaji dalam penulisan karangan ilmiah yang berbentuk skripsi ini maka ada baiknya penulis membuat pengertian dan penegasan judul, karena setiap karya ilmiah yang berbentuk skripsi, biasanya si penulis menjelaskan arti serta maksud dari kata-kata yang terangkai dalam judul tersebut dan juga membatasi ruang lingkup yang akan dibahas si penulis di dalam menguraikan isi skripsi dalam bab-bab berikut.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Skripsi ini berjudul : “**ASPEK HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN APARTEMEN EXECUTIVE RESIDENCE (Studi di Hotel Danau Toba Internasional Medan)**”. Dari judul skripsi ini penulis akan menguraikan kata secara etimologi sebagai berikut :

- Aspek adalah sudut pandang, tanda, kategori gramatikal verbal yang mewujudkan lama dan jenis perbuatan.¹
- Hukum adalah peraturan-peraturan yang bersifat memaksa yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat, yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tadi berakibat diambilnya tindakan.²
- Perjanjian adalah “ suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya.³
- Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.⁴

¹ Kamisa, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Penerbit Kartika, Surabaya, 1997, hlm. 43.

² J.C.T. Simorangkir, dkk, *Kamus Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 66.

³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 39.

- Apartemen Executive Residence adalah objek dari sewa-menyewa yang diteliti
- Hotel Danau Toba Internasional Medan adalah merupakan lokasi dimana penelitian akan dilakukan.

Dengan demikian maka penegasan atas pengertian judul di atas adalah bahwa pembahasan dan penelitian ini dilakukan terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa apartemen residence executive di Hotel Danau Toba Internasional Medan baik itu proses terjadinya dan akibat hukumnya bagi para pihak.

B. Alasan Pemilihan Judul

Perkembangan hukum perjanjian sedemikian pesatnya, sehingga ada berbagai aktivitas yang tidak ada diatur dalam KUH Perdata, termasuk halnya dalam perjanjian sewa-menyewa apartemen executive residence.

Adapun yang menjadi alasan penulisan untuk memilih judul tersebut adalah :

1. Disebabkan penulis merasa tertarik, karena di dalam perjanjian sewa menyewa ada dijumpai dua kepentingan yang saling berbeda yaitu kepentingan penyewa dan yang menyewakan (pengusaha/developer) yang mana kedua kepentingan ini tidak terlepas dari jangkauan hukum yaitu hukum perjanjian. Di dalam kedua kepentingan tersebut bisa terjadi kekacauan apabila tidak ada peraturan yang dapat menjaga keseimbangan kedua kepentingan, dalam Buku ke-III Bab ke-VII pasal 1548-1600 KUH Perdata mengatur perjanjian sewa-menyewa.

2. Disebabkan penelitian terhadap sewa-menyewa

apartemen khususnya executive residence masih jarang sehingga menjadi suatu telaah menarik untuk dikaji dan dituangkan dalam bentuk skripsi.

3. Penulis juga ingin mengetahui bagaimana penyelesaian perselisihan antara pihak penyewa dan yang menyewakan apabila terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa-menyewa apartemen khususnya executive residence.

C. Permasalahan

Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa hendaknya kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewa dengan pihak yang menyewakan tersebut seharusnya melaksanakan hak dan juga harus melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan kesadaran yang tinggi, sehingga apabila perjanjian tersebut telah berakhir tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Maksud perjanjian sewa menyewa adalah memberikan kemanfaatan atas sesuatu jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikan, jadi yang dipermasalahkan dalam skripsi adalah :” Bagaimana jika salah satu pihak baik penyewa maupun yang menyewakan melakukan wanprestasi ”.

D. Hipotesis

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara dari penelitian , maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. Hipotesa tidak perlu selalu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dapat dibenarkan oleh penulisnya , walaupun selalu diharapkan terjadi demikian . Oleh sebab itu bisa saja terjadi dalam pembahasannya nanti apa yang sudah dihipotesakan itu ternyata terjadi tidak demikian setelah diadakan penelitian-
UNIVERSITAS MEDAN AREA in saja ternyata kebalikannya. Oleh sebab itu

Document Accepted 7/8/23

apartemen khususnya executive residence masih jarang sehingga menjadi suatu telaah menarik untuk dikaji dan dituangkan dalam bentuk skripsi.

3. Penulis juga ingin mengetahui bagaimana penyelesaian perselisihan antara pihak penyewa dan yang menyewakan apabila terjadi perselisihan dalam perjanjian sewa-menyewa apartemen khususnya executive residence.

C. Permasalahan

Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa hendaknya kedua belah pihak yaitu pihak yang menyewa dengan pihak yang menyewakan tersebut seharusnya melaksanakan hak dan juga harus melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan kesadaran yang tinggi, sehingga apabila perjanjian tersebut telah berakhir tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Maksud perjanjian sewa menyewa adalah memberikan kemanfaatan atas sesuatu jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikan, jadi yang dipermasalahkan dalam skripsi adalah :” Bagaimana jika salah satu pihak baik penyewa maupun yang menyewakan melakukan wanprestasi ”.

D. Hipotesis

Hipotesa adalah merupakan jawaban sementara dari penelitian , maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. Hipotesa tidak perlu selalu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dapat dibenarkan oleh penulisnya , walaupun selalu diharapkan terjadi demikian . Oleh sebab itu bisa saja terjadi dalam pembahasannya nanti apa yang sudah dihipotesakan itu ternyata terjadi tidak demikian setelah diadakan penelitian-
UNIVERSITAS MEDAN AREA

hipotesa tersebut bisa dikukuhkan dan bisa digugurkan.⁵

Adapun hipotesa yang diberikan atas rumusan masalah di atas adalah :
Jika salah satu pihak baik penyewa maupun yang menyewakan melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut kerugian kepada pihak yang lainnya dalam bentuk sejumlah uang yang terdiri dari modal, bunga dan denda.

E. Tujuan Penulisan

Adapun maksud penulis di dalam mengemukakan suatu karya ilmiah yang berbentuk skripsi ini adalah untuk memberi gambaran kepada masyarakat maupun pihak yang terlibat dan berkepentingan langsung dalam perjanjian sewa menyewa.

Di samping itu penulis membahas skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Sebagai salah satu usaha untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area, di mana hal ini adalah merupakan salah satu kewajiban mahasiswa yang akan mengikuti ujian akhir.
2. Untuk memperdalam dan menambah pengetahuan penulis di bidang hukum perdata khususnya tentang perjanjian sewa menyewa yang timbul dalam praktek yang merupakan salah satu disiplin ilmu hukum.
3. Sebagai sumbangsih kepada perpustakaan Universitas Medan Area untuk menambah literatur mengenai perjanjian sewa menyewa.

⁵ Abdul Muis, *Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990, hlm. 3.

F. Metode Pengumpulan Data

Dalam mengumpulkan data yang relevan kita haruslah mengadakan suatu penelitian yang mana dapat digolongkan atas dua bagian yang berdasarkan tempat dilaksanakan penelitian tersebut.

Dalam hal ini penulis mempergunakan metode pengumpulan yang berpedoman kepada :

a. Library Research (penelitian kepustakaan) yaitu :

Pengumpulan data-data dan teoritis serta fakta-fakta dari perpustakaan seperti karangan-karangan ilmiah, buku-buku, majalah-majalah harian dan himpunan perundang-undangan yang ada kaitannya dan hubungannya dengan penulisan skripsi ini.

b. Field Research (penelitian lapangan) yaitu :

Dalam hal ini penulis melakukan penelitian lapangan dengan mengadakan komunikasi langsung melalui wawancara dengan pihak yang terlibat atau yang berhubungan dengan masalah skripsi ini, yaitu di Hotel Danau Toba Internasional Medan.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman dalam skripsi ini maka penulis membuat sistematika dengan menguraikan isi pembahasan skripsi.

Adapun sistematika penulisan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)7/8/23

Pada bab ini akan penulis uraikan tentang : Pengertian dan penegasan judul, alasan penelitian judul, tujuan penulis, permasalahan, hipotesis, metode pengumpulan dan analisis data serta sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN UMUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN

Dalam bab ini akan dibahas tentang : Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa, Syarat Sahnya Perjanjian Sewa-Menyewa, Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa serta Berakhir Perjanjian Sewa-Menyewa.

BAB III. PENGERTIAN UMUM TENTANG APARTEMEN

Dalam bab ini diuraikan tentang : Pengertian Apartemen, Pengertian Executive Residence, Ketentuan Yang mengatur Tentang Apartemen, serta Sistem Pembayaran.

BAB IV. PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAKAN APARTEMEN EXECUTIVE RESIDENCE DI HOTEL DANAU TOBA INTERNASIONAL MEDAN

Dalam bab ini diuraikan tentang : Proses Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen Executive Residence Di Hotel Danau Toba Internasional Medan, Ketentuan-Ketentuan Yang Diterapkan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Apartemen Executive Residence Di Hotel Danau Toba Internasional Medan, Hak dan Kewajiban

Para Pihak serta Akibat Hukum Wanprestasinya Salah Satu Pihak

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini adalah merupakan bab akhir atau bab penutup yang terdiri dari dua sub bab yang memberikan beberapa kesimpulan dan dikemukakan beberapa saran untuk mendapatkan hasil yang lebih baik.



BAB II

TINJAUAN UMUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA

A. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Sebelum menguraikan pembahasan judul sub bab di atas maka terlebih dahulu diuraikan pengertian secara umum tentang perjanjian.

Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi : “ Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih “.Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula terlalu luas.⁶

Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang duatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materiil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau verbintennis mengandung pengertian : “ suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi

⁶ Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 65.

dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya “. ⁷

Dari pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “ hubungan hukum (rechtbetrekking) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (persoon) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi “.

Kalau demikian, perjanjian / verbintennis adalah hubungan hukum / rechtbetrekking yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan / person adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya tindakan hukum / rechtshandeling. Tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak

⁷ M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 6.

diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Jadi satu pihak memperoleh hak/recht dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban/plicht menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau voorwerp dari verbintenis. Tanpa prestasi, hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum, sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai schuldeiser atau kreditur. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai schuldenaar atau debitur.

Karakter hukum kekayaan/harta benda ini bukan hanya terdapat dalam hukum perjanjian. Malahan dalam hubungan keluarga, hukum kekayaan mempunyai karakter yang paling mutlak.

Akan tetapi seperti yang telah pernah disinggung di atas, karakter hukum kekayaan dalam harta benda keluarga adalah lahir dengan sendirinya, semata-mata karena ketentuan undang-undang. Vermogenrecht / hukum kekayaan yang bersifat pribadi dalam perjanjian/verbintenis baru bisa tercipta apabila ada tindakan hukum/rechthandeling.

Sekalipun yang menjadi objek atau voorwerp itu merupakan benda, namun hukum perjanjian hanya mengatur dan mempermasalahkan hubungan benda/kekayaan yang menjadi objek perjanjian antara pribadi tertentu (bepaalde persoon).

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id) 7/8/23

Selanjutnya dapat dilihat perbedaan antara hukum benda/zakenrecht dengan hukum perjanjian.

1. Hak kebendaan melekat pada benda dimana saja benda itu berada, jadi mempunyai *droit de suite*.
2. Semua orang secara umum terikat oleh suatu kewajiban untuk menghormati hak seseorang atas benda tadi, *in violable et sacre*.
3. Si empunya hak atas benda, dapat melakukan segala tindakan sesukanya atas benda tersebut.

Kalau hukum kebendaan bersifat hak yang absolut, hukum kebendaan dalam perjanjian adalah bersifat “ hak relatif “/*relatief recht*. Dia hanya mengatur hubungan antara pribadi tertentu. *Bepaalde persoon*, bukan terhadap semua orang pemenuhan prestasi dapat dimintanya. Hanya kepada orang yang telah melibatkan diri padanya berdasar suatu tindakan hukum. Jadi hubungan hukum / *recht berrekking* dalam perjanjian hanya berkekuatan hukum antara orang-orang tertentu saja.

Hanya saja dalam hal ini perlu diingatkan, bahwa gambaran tentang pengertian hukum benda yang diatur dalam BW dalam Buku II, yang menganggap hak kebendaan itu “ *inviolable et sacre* “ dan memiliki *droit de suite*, tidak mempunyai daya hukum lagi. Sebab dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sesuai dengan asas unifikasi hukum pertanahan, buku II BW tidak dinyatakan berlaku lagi.

Terutama mengenai hubungan tanah dengan seseorang, tidak lagi ditekankan pada faktor hak. Tetapi dititik beratkan pada segi penggunaan dan fungsi sosial tanah, agar selaras dengan maksud dan juwa pada Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945:

Seperti yang dikemukakan, pada umumnya hak yang lahir dari perjanjian itu bersifat hak relatif, artinya hak atas prestasi baru ada pada person tertentu, jika hal itu didasarkan pada hubungan hukum yang lahir atas perbuatan hukum.

Seperti telah dikemukakan di atas, pada umumnya hak yang lahir dari perjanjian itu bersifat hak relatif, artinya hak atas prestasi baru ada pada person tertentu, jika hal itu didasarkan pada hubungan hukum yang lahir atas perbuatan hukum.

Akan tetapi ada beberapa pengecualian :

1. Sekalipun tidak ada hubungan hukum yang mengikat antara dua orang tertentu (bepaalde person), verbinten is bisa terjadi oleh suatu keadaan/kenyataan tertentu. Misalnya karena pelanggaran kendaraan.
2. Atau oleh karena suatu kewajiban hukum dalam situasi yang nyata, dapat dikritisasi sebagai verbinten is. Sekalipun sebelumnya tidak ada hubungan hukum antara dua orang tertentu, seperti yang dapat dilihat pada Waterkraan Arrest (H.R. 10 Juni 1910).

Verbinten is / perjanjian mempunyai sifat yang dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi. Ini berarti

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (Repository)uma.ac.id)7/8/23

kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa kreditur .schuldenaar menyelesaikan pelaksanaan kewajiban / prestasi yang mereka perjanjikan.

Apabila debitur enggan secara sukarela memenuhi prestasi, kreditur dapat meminta kepada Pengadilan untuk melaksanakan sanksi, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa.

Akan tetapi tidak seluruhnya verbintenenis mempunyai sifat yang dapat dipaksakan.

Kekecualian terdapat misalnya pada natuurlijke verbintenenis. Dalam hal ini perjanjian tersebut bersifat tanpa hak mekasa. Ajdi natuurlijk verbintenenis adalah perjanjian tanpa mempunyai kekuatan memaksa.

Dengan demikian, perjanjian dapat dibedakan antara :

1. Perjanjian tanpa kekuatan hukum (zonder rechtwerking).

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjnajian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.

2. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna seperti natuurlijke verbintenenis.

Ketidam sempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksakan pemenuhan prestasi. Jadi tidak dapat dipaksakan.

3. Verbintenis yang sempurna daya kekuatan hukumnya, Disini pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika ia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi serta uang paksa.

Pada sub bab ini penulis ingin memaparkan sewa-menyewa.

Sewa-menyewa adalah merupakan 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 terakhir ini disanggupi pembayarannya (pasal 1548 KUH Perdata).⁸

Menurut M. yahya Harahap,; “ Pemakaian istilah sewa-menyewa dalam pasal 1548 itu memberikan pengertian yang kabur, yang dapat menimbulkan salah pengertian kepada kita seolah-olah para pihak tersebut saling sewa-menyewa “. ⁹

Sebenarnya itu adalah hanya ada satu pihak yang menyewakan, jadi maksud dari pasal 1548 KUH perdata itu adalah persewaan saja.

Dalam sewa-menyewa, si pemilik (yang menyewakan) tidak perlu menyerahkan hak milik atas barang, ia hanya menyerahkan hak pakai atau hak untuk menikmati barang tersebut.

⁸ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm. 54.

⁹ M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 220.

Dengan perkataan lain, karena dalam perjanjian ini yang diserahkan bukan hak milik atas barang tersebut, maka pihak yang menyewakan itu belum tentu pemilik barang.

Mengenai pengertian barang/benda (zaak) yang terdapat dalam perjanjian sewa-menyewa tidak sama pengertiannya dengan barang benda pada Hukum Kebendaan (Zaken Recht).

Pengertian benda menurut pasal 499 KUH perdata adalah “ segala barang dan dapat dijadikan hak milik “.

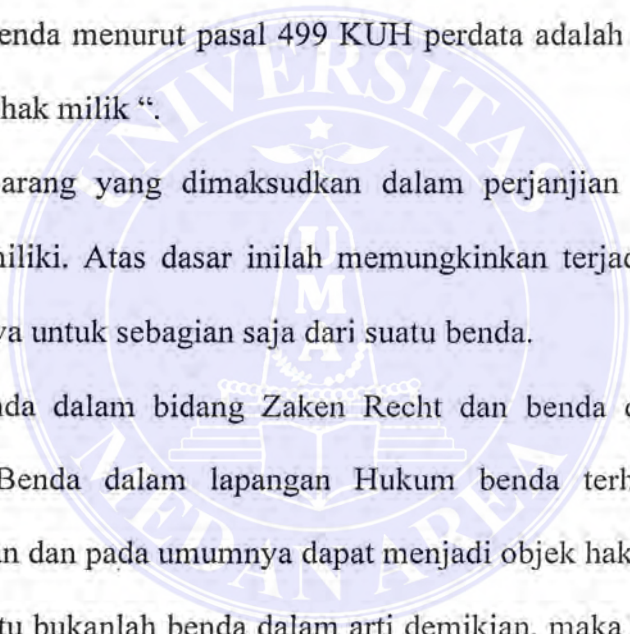
Sedangkan benda/barang yang dimaksudkan dalam perjanjian sewa-menyewa bukanlah untuk dimiliki. Atas dasar inilah memungkinkan terjadinya perjanjian sewa-menyewa hanya untuk sebagian saja dari suatu benda.

Jadi ada benda dalam bidang Zaken Recht dan benda dalam lapangan verbintenis recht. Benda dalam lapangan Hukum benda terhadapnya dapat dilakukan penyerahan dan pada umumnya dapat menjadi objek hak milik.

Tetapi apabila sesuatu bukanlah benda dalam arti demikian, maka itu tidak berarti bahwa tidak dapat menjadi objek dari pada hukum perutusan.

Apakah kamar (ruangan) dari suatu bangunan yang bertingkat itu merupakan suatu benda tersendiri ?

Jika itu dianggap sebagai bagian dari bangunan dan dikatakan bukan benda tersendiri, maka berarti bahwa terhadap bagian ruangan tersebut tidak dapat dilakukan penyerahan, bagian-bagian itu tidak dapat dijadikan objek dari hak milik. Yang dapat hanya bangunan itu secara keseluruhan.



Bagian dari bangunan itu bukan benda dalam lapangan zaken recht. Akan tetapi bagian tersebut dapat disewakan, dengan kata lain dapat dijadikan objek verbintenis. Bagian dari bangunan itu (ruangan) adalah juga benda, tetapi dalam lapangan verbintenis. Jadi persewaan dari sebagian benda/barang dapat diartikan sebagai suatu benda.

Dari uraian pasal 1548 KUH Perdata disebutkan jangka waktu tertentu, jadi hanyalah dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak si penyewa tersebut dapat menikmati barang/benda tersebut.

Mengenai harga sewa atau uang sewa harus merupakan kesepakatan antara para pihak, yaitu antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

Dalam sewa-menyewa tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa harga sewa harus dibayar dengan uang.

Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa :

“ Biasanya harga sewa adalah berujud uang, tetapi sifat dari sewa-menyewa tidak akan berubah apabila uang ini diganti dengan lainnya “. ¹⁰

Pada umumnya saat sekarang ini dalam perjanjian sewa-menyewa, harga sewa adalah dibayar dengan uang.

Di tengah-tengah masyarakat, dalam kehidupan sehari-hari sering kita jumpai beraneka ragam sewa-menyewa yang timbul, ada sewa-menyewa rumah, tanah, buku, mobil dan lain sebagainya.

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991, hlm. 51.

Di dalam KUH Perdata mengenai sewa-menyewa ini dapat dibagi dalam 2 bagian, yaitu :

1. Perjanjian sewa-menyewa pada umumnya, yaitu yang dapat kita jumpai di dalam Buku III, Bab VIII Bagian I dari KUH Perdata.
2. Perjanjian sewa-menyewa khusus, yaitu :
 - a. Sewa-menyewa yang berlaku untuk rumah dan perabot rumah, yang kita jumpai dalam Buku III Bab VII.
 - b. Sewa-menyewa khusus berlaku untuk tanah.

Perjanjian sewa-menyewa pada umumnya yang merupakan ketentuan setiap perjanjian sewa-menyewa, dapat kita lihat dalam pasal 1548 dan 1549 ayat (2) KUH Perdata. Ketentuan pasal 1548 KUH Perdata adalah merupakan definisi atau pengertian sewa-menyewa, sebagaimana telah penulis jelaskan.

Sedangkan pasal 1549 ayat (2) KUH Perdata menyatakan semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dapat disewakan.

Untuk selanjutnya penulis akan mengemukakan mengenai “ hak sewa “. Hak sewa ini adalah merupakan hak si penyewa untuk mempergunakan barang yang disewanya dengan membayar sewa.

Hak sewa ini pada azasnya tidak boleh dipindahkan pada orang lain kecuali telah diizinkan oleh pemilik barang. Pemindehan hak sewa ini dapat berbentuk “ mengulang sewakan ataupun melepaskan sewanya “.

Dalam hal mengulang sewakan, si penyewa bertindak sendiri sebagai pihak dalam perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakannya dengan seorang pihak

ketiga. Sedangkan dalam hal melepaskan sewanya ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Apabila si penyewa melakukan apa yang dilarang, maka pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang ketiga itu.

B. Syarat Sahnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

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

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (Repository) uma.ac.id 7/8/23

Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, di penjual mengingini sesuatu barang si penjual .¹¹

Persetujuan atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam - diam. Persetujuan itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan.

Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Misalnya karena ditodong, dipaksa atau karena kekeliruan mengenai suatu sifat dari pada benda yang diperjanjikan dan dapat pula karena penipuan. Pendek kata ada hal-hal yang luar biasa yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah memberikan perizinannya atau kata sepakatnya secara tidak bebas dengan akibat perizinan mana menjadi pincang tidak sempurna.¹²

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada persetujuan dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa persetujuan yang telah diberikan itu adalah persetujuan yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1320 KUH Perdata.

¹¹ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 17.

¹² Ibid, hlm. 23.

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat persetujuan atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Tentang halnya kekeliruan atau kesilapan undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan tersebut. Untuk itu penulis harus melihat pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan itu, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian itu. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan tu terhadap unsur pokok dari barang – barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui atau seandainya orang itu tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjiannya itu tidak akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh doktrin adalah adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.

Misalnya si penjual lukisan harus mengetahui bahwa si pembelinya mengira bahwa lukisan itu adalah buah tangan asli dari Basuki Abdullah dan ia memberikan pembeli itu dalam kesilapannya. Atau dalam hal penyanyi yang mengetahui bahwa sang Direktur Operasi itu secara silap telah mengadakan kontrak dengan penyanyi kesohor yang sama namanya”.¹³

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan diatas adalah kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya.

Dalam halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak lawannya.

Dalam hal penipuan inipun dapat pula diajukan sanksi atas dasar perbuatan melawan hukum atau sebagaimana yang diatur pasal 1365 KUH Perdata.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam pasal 1328 ayat 1 KUH Perdata. , Yuriprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup kalau seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena itu muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang

¹³ Ibid, hlm. 24.

keliru dan membawa kerugian kepadanya. Syarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian adalah, kecakapan para pihak. Untuk hal ini penulis kemukakan pasal 1329 KUH Perdata, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan :

1. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
2. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Sedangkan perihal ketidak cakapan pada umumnya itu disebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap sebagaimana yang diuraikan oleh pasal 1330 KUH Perdata ada tiga, yaitu :

1. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
2. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan
3. Wanita yang bersuami

Ketidak cakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan curatele atau orang yang ditaruh di bawah pengampunan itu sendiri. Menurut pasal 1330 KUH Perdata diatas wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya.

Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.

Walau, demikian, melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat Edarannya No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap pasal 108 dan pasal 110 KUH Perdata tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

Dalam halnya perjanjian-perjanjian yang dibuat mereka yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh mereka yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa perjanjian ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi apabila pihak yang tidak cakap itu mengadakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, akan konsekwensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa adalah bahwa pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan pasal 1330 KUH Perdata tersebut, kiranya dapat kita mengingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (Repository) uma.ac.id 7/8/23

ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain. Maka demikianlah bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyapi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau pikiran yang pada umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak dapat menginsyapi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Pembatasan termaksud di atas itu kiranya sesuai apabila dipandang dari sudut tujuan hukum dalam masyarakat, yaitu mengejar ketertiban hukum dalam masyarakat, dimana seseorang yang membuat perjanjian itu pada dasarnya berarti juga mempertaruhkan harta kekayaannya. Maka adalah logis apabila orang-orang yang dapat berbuat itu adalah harus orang-orang yang sungguh-sungguh berhak berbuat bebas terhadap harta kekayaannya itu. Dimana kenyataan yang demikian itu tidaklah terdapat dalam arti orang – orang yang sungguh tidak ditaruh di bawah pengampuan atau orang-orang yang tidak sehat pikirannya, karena sebab-sebab lainnya ataupun pada diri orang-orang yang masih di bawah umur.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya (pasal 1333 ayat (1) KUH

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
 2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
 3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Perdata) dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu.

“ Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan , maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (voidneiting) “. ²¹

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Atauseperti dikemukakan R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu :

“ Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu keadaan belaka. Selanjutnya beliau mengatakan dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu “. ²²

Selaku suatu causa dalam perjanjian, haruslah berupa causa yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 94.

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit*, hlm. 36.

“ Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung causa yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisaunya kalau si pembeli membunuh orang “¹⁶

Sehubungan dengan perbedaan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian telah penulis kemukakan terlebih dahulu, yaitu syarat obyektif dan syarat subyektif, maka apabila syarat obyektif tersebut tidak dipenuhi, perjanjian itu dapat dikatakan batal demi hukum. Sedangkan dalam hal syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka terhadap perjanjian yang demikian itu salah satu pihak mempunyai hak untuk menuntut perjanjian yang telah dibuat menjadi batal.

Dengan perkataan lain, bahwa bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka dapat dituntut pembatalannya, sedangkan bila syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diterangkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata di atas juga melandasi syarat sahnya perjanjian sewa-menyewa.

C. Unsur-Unsur Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam Pasal 1548 KUH Perdata ditentukan sewa-menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang menyewakan mengikat diri untuk menyerahkan benda guna dinikmati selama waktu tertentu dan penyewa mengikatkan diri untuk membayar sewa yang telah dipakati.

¹⁶ R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm. 20.

Dari definisi di atas dapat dirinci unsur-unsur sewa-menyewa sebagai berikut :

1. Subjek sewa-menyewa.

Subjek sewa-menyewa adalah pihak-pihak dalam perjanjian sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu yang menyewa dan menyerahkan benda guna dinikmati, dan penyewa yang membayar sewa.

2. Status Pihak-Pihak.

Pihak-pihak yang menyewakan atau penyewa dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah pihak yang menjalankan perusahaan penyewaan atau pihak yang menyewa benda untuk menjalankan perusahaan, sedangkan yang bukan pengusaha adalah mereka yang menyewakan bendanya secara insidental saja (sewaktu-waktu menjadi pemilik biasa), atau penyewa benda untuk dinikmati sendiri. Dan dapat dipergunakan sebatas apa saja yang diberikan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa.

3. Peristiwa sewa-menyewa.

Peristiwa menyewa adalah perbuatan saling mengikatkan diri berupa penyerahan benda guna dinikmati dan pembayaran sewa. Peristiwa sewa-menyewa didasari oleh persetujuan atau kesepakatan antara yang menyewakan dan penyewa, apa yang dikehendaki oleh pihak yang menyewakan, itulah yang dikehendaki oleh penyewa.

4. Objek sewa-menyewa.

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda adalah harta kekayaan

yang berupa benda material, benda immaterial, baik bergerak maupun yang tidak bergerak. Sewa adalah sejumlah uang sebagai imbalan pemakaian benda. Tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak melalui itu adalah pihak-pihak menyewakan menginginkan sejumlah uang menjadi miliknya dan pihak penyewa menginginkan penguasaan benda untuk dinikmatinya. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa tidak dapat disewakan kembali oleh si penyewa kepada pihak ketiga jika dalam perjanjian sewa-menyewa tidak ada persetujuan untuk menyewakan kembali sesuai dengan Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan “ Si penyewa jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan untuk mengulang sewakan barang yang disewakan maupun melepas sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan pergantian biaya rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati persetujuannya ulang sewa jika yang disewa itu berupa sebuah rumah, yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah dilarang dalam persetujuan.

5. Kewajiban dan hak antara penyewa dan yang menyewakan sesuai dengan Pasal 1560 KUH Perdata, si penyewa mempunyai 4 kewajiban yaitu :

- a. Membayar atau melunasi uang sewa-menyewa dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan. Pembayaran atau pelunasan uang sewa dapat dilakukan secara berkala, perminggu, perbulan dan triwulan dan pertahun.

Pembayaran dimulai sejak dimulainya sampai berakhirnya persetujuan sewa-menyewa.

- b. Memakai barang disewakan secara patut sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1560 ayat (1) KUH Perdata pemakaian barang yang disewakan harus dilakukan si penyewa sebagai seorang bapak yang berbudi.
- c. Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa-menyewa, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya tetapi di luar kekuasaannya (Pasal 1564 KUH Perdata).
- d. Penyewa wajib mengembalikan barang yang telah disewakan kepada penyewa pada saat berakhirnya perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1562 KUH Perdata dan Pasal 1563 KUH Perdata).

Dalam hal ini juga penyewa berhak atas benda yang disewakan dan kenikmatan ata benda sewa yang telah diperjanjikan. Bgai yang menyewakan berhak memperoleh sejumlah uang yang diperjanjikan sebagai uang sewa.

Sesuai dengan Pasal 1550 KUH Perdata menyebutkan pihak yang menyewakan wajib karena sifatnya persetujuan dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu antara lain :

- 1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa,
- 2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat

dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan,

3. Memberi si penyewa kenikmatan yang tenteraman dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

ad.1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa

Menyerahkan barang maksudnya yang menyewakan harus menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan yang sebaik-baiknya untuk penyerahan benda dalam persetujuan sewa-menyewa adalah penyerahan nyata.

ad. 2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.

Pihak yang menyewakan wajib memelihara dan melakukan perbaikan selama perjanjian sewa-menyewa berjalan sehingga barang yang disewa tetap dipakai dan perbaikan dipergunakan sesuai dengan hajat yang dikehendaki pihak penyewa kecuali reparasi wajib harus ditanggung oleh pihak penyewa seperti reparasi kecil (Pasal 1551 ayat (2) dengan hukum kebiasaan.

ad. 3. Memberi si penyewa kenikmatan yang tenteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsung sewa.

Pihak yang menyewakan memberi kenikmatan yang tenteram, pemikiran yang tenteram tersebut antara lain :

1. Menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat pada barang yang disewakan sehingga benar-benar si penyewa tidak terhalang menggunakan

barang tersebut selama sewa-menyewa berlangsung, oleh karena itu setiap cacat yang dapat menimbulkan gangguan pemakaian mewajibkan pihak yang menyerahkan untuk mengganti kerugian.

2. Pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewakan selama perjanjian sewa-menyewa masih berlangsung, sesuai dengan azas kenikmatan yang harus diberikan pada si penyewa atas seluruh barang yang disewakan.

Berdasarkan uraian di atas disimpulkan bahwa sewa-menyewa memiliki unsur-unsur yakni :

1. Pihak yang menyewakan dan penyewa (unsur-unsur subjek hukum),
2. Untuk diri sendiri dan pihak lain (unsur status hukum),
3. Persetujuan penyerahan penguasaan benda (bezit) dan pembayaran (unsureperistiwa hukum),
4. Mengenai benda dan sewa (unsure objek hukum),
5. Wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum).

D. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa oleh beberapa sebab yaitu :

1. Jangka waktu sewa habis,
2. Benda sewaan musnah,
3. Pembatalan sewa-menyewa.

ad.1. Jangka waktu habis

Biasanya sewa-menyewa berakhir karena jangka waktu yang telah disepakati telah habis atau karena unit waktu yang dipakai sebagai dasar tarif sewa-menyewa itu habis. Dalam Pasal 1570 KUH Perdata menyebutkan : “ Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat “.

Ditentukan jika dibuat tertulis sewa-menyewa itu berakhir dari hukum setelah habis jangka waktu yang telah ditentukan tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentiannya, tetapi jika dibuat secara tidak tertulis maka menurut Pasal 1571 KUH Perdata, sewa-menyewa berakhir setelah ada pemberitahuan pemberhentiannya kepada penyewa dengan mengindahkan jangka waktu menurut kebiasaan setempat.

ad.2. benda sewaan musnah

Dalam Pasal 1553 KUH Perdata ditentukan “ Apabila dalam waktu sewa-menyewa benda sewaan musnah sama sekali karena peristiwa yang bukan kesalahan salah satu pihak maka perjanjian sewa-menyewa batal demi hukum.

Kata gugur berarti sewa-menyewa itu telah berakhir, berakhir disini bukan karena kehendak kedua pihak melainkan keadaan yang memaksa.

ad.3. Pembatalan sewa-menyewa

Sewa-menyewa dapat berakhir karena pembatalan, baik berdasarkan persetujuan kedua belah pihak maupun berdasarkan wanprestasi dengan atau tanpa putusan pengadilan.

Pembatalan berdasarkan persetujuan :

- a. Karena benda sewa musnah sebagai penyewa memilih alternatif pembatalan sewa-menyewa (Pasal 1553 ayat (2) KUH Perdata),
- b. Karena perbaikan benda sewaa sedemikian rupa, tidak dapat didiami, penyewa meminta supaya sewa menyewa dibatalkan saja (Pasal 1555 ayat (3) KUH Perdata),
- c. Karena benda sewaa akan dipakai sendiri, maka sewa-menyewa dibatalkan, berdasarkan syarat perjanjian (Pasal 1579 KUH Perdata).

Pembatalan juga dapat disebabkan wanprestasi yaitu “ Tidak memenuhi perjanjian sama sekali atau memenuhi tetapi tidak sebagaimana mestinya atau juga syarat-syarat perjanjian yang telah ditentukan”.¹⁷

Pembatalan berdasarkan wanprestasi antara lain :

1. Tidak menggunakan/memakai benda sewaan dalam jangka waktu yang telah ditentukan sejak penandatanganan, maka sewa-menyewa dibatalkan,
2. Memakai benda sewaa untuk keperluan lain dari tujuan pemakaiannya dapat merugikan pihak yang menyewakan.

¹⁷ A. Mohammat, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 57.

3. Mengulang sewakan atau mengalih sewakan benda sewaan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pemilik.



BAB III

PENGERTIAN UMUM TENTANG APARTEMEN

A. Pengertian Apartemen

Apartemen dalam bahasa Inggris adalah “Apartment, Flat, Apartemen building yang berarti gedung apartemen, rumah flat. Selaras dengan arti di atas yakni “apart” artinya terpisah sehingga apartemen secara harafiah nominatis berarti ruang yang terpisah-pisah”.¹⁸

Istilah apartemen tidak secara jelas menyatakan fungsinya, akibatnya apartemen tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal saja melainkan dapat berfungsi untuk kegunaan lain, misalnya tempat usaha atau perkantoran. Undang-Undang No. 4 Tahun 1988 pasal 1 angka (1) menyebutkan pengertian “Rumah Susun” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan tertentu, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi bagian-bagian bersama benda-benda dan tanah bersama.

Rumah susun yang dimaksud dalam undang-undang tersebut adalah istilah yang memberikan pengertian hukum bagi bangunan gedung bertingkat yang

¹⁸ John, M. Echols, *Kamus Inggris Indonesia*, Penerbit PT. Gramedia

senantiasa mengandung sistem pemilikan perseorangan. Hal bersama yang penggunaannya untuk dunia dan bukan hunian secara mandiri ataupun secara terpadu sebagai kesatuan sistem pembangunan.

Dalam lingkungan hukum terdapat perbedaan yang fundamental antara rumah susun dan apartemen. Dimana perbedaan tersebut antara lain :

1. Rumah susun berfungsi sebagai rumah

Artinya tempat tinggal/tempat hunian, sedangkan apartemen secara harafiah/nominitas berarti ruang-ruang yang terpisah-pisah tidak tegas menyatakan fungsinya sehingga dapat berfungsi selain tempat tinggal dapat berfungsi sebagai lainnya, misalnya : untuk tempat kantor dan usaha.

2. Rumah susun jelas merupakan suatu apartemen tetapi apartemen belum tentu rumah susun.

3. Pemilik rumah susun memegang/mempunyai hak milik atas satuan rumah susun sedangkan satuan apartemen memegang/mempunyai hak apartemen.

4. Menurut hukum rumah susun milik atas rumah susun menempatkan pemilik dari fisik satuan rumah susun itu sendiri, sedangkan menurut hukum apartemen; hak apartemen yang dipegang oleh pemilik satuan apartemen itu tidak menempatkan si pemilik tersebut sebagai pemilik dari satuan apartemen tersebut, melainkan hanya pemilik dari hak atas apartemen itu saja.

Sedangkan hak apartemen adalah hak untuk menggunakan satuan apartemen tertentu secara optimal bagi kepentingan si pemegang hak itu sendiri,

berhubungan dengan satuan apartemennya sudah terpisah dari satuan-satuan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

apartemen lainnya.

B. Pengertian Executive Residence

Pengertian Executive Residence berasal dari bahasa Inggris yaitu : Executive adalah pelaksana, (badan eksekutif pemerintah). Residence adalah tempat tinggal (tempat kediaman)”¹⁹

Jadi dapat disimpulkan bahwa pengertian Executive Residence ialah suatu badan usaha milik negara atau swasta yang dapat digunakan sebagai usaha dan tempat tinggal.

Karena semakin bertambahnya kebutuhan manusia, maka bagi orang yang berminat untuk tempat tinggal atau badan usaha khususnya bagi orang-orang Turis yang berpariwisata untuk melakukan suatu bisnis.

C. Ketentuan Yang mengatur Tentang Apartemen

Istilah Rumah Susun, Apartemen, Flat atau Condominium (Condominium berasal dari CO = bersama-sama dan donium = pemilikan, jadi Condominium adalah “Sistem pemilikan perorangan dan hak bersama”)²⁰

Dalam bahasa hukum semua disebut Rumah Susun karena mengacu kepada Undang-Undang No. 6 Tahun 1985 tentang rumah susun.

¹⁹ John, M. Echols, *Op.Cit*, hlm. 480.

²⁰ Munir Fuady, 1994, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek Buku Ke II*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 327.

Dengan demikian ketentuan undang-undang yang berlaku bagi Apartemen yakni undang-undang tersebut.

Jadi Apartemen mengacu pada :

1. Peraturan pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
2. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1989 tentang tata cara pembuatan buku tanah serta sertifikat pemilik atau sertifikat rumah susun.
3. Penentuan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 1989 bentuk dan tata cara pengisian serta tata cara pendaftaran akan pemisahan rumah susun.
4. Penentuan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1993 tentang tata cara memperoleh izin lokasi dan hak atas tanah bagi pengusaha dalam rangka penanaman modal.
5. Penentuan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1992 tentang Penyesuaian Pemda tentang rumah susun.

D. Sistem Pembayaran

Mengenai pembanguan harga sewa dalam perjanjian sewa-menyewa Apartemen tidak ada diatur dalam Hukum Perdata, namun pembayaran sewa-menyewa dapat dilakukan sesuai dalam rumusan pasal 1548 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa selama pengamatan berlangsung yaitu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa tertentu pula berarti pembayaran itu konsensual.

Dengan demikian pembayaran secara tertulis adalah si penyewa membayar secara langsung kepada pihak penyewa dengan adanya persetujuan yang terlebih dahulu disepakati hingga perjanjian sewa-menyewa itu dapat dinyatakan konsensual, dalam hal ini baik si penyewa maupun yang menyewakan dapat menentukan kapan perjanjian itu dapat dilakukan.

Perumahan dan tempat usaha merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa. Untuk itu perlu dikembangkan pembangunan perumahan yang pada hakekatnya dapat memudahkan bagi mereka yang menginginkan rumah hunian di tengah kota.

Padatnya pembangunan di ibu kota dan pesatnya pembangunan ekonomi menyebabkan tidak banyaknya lahan yang tersedia untuk perumahan dan tempat usaha secara horizontal (Landed house) tidak mungkin dilaksanakan, maka solusi terbaik pemenuhan kebutuhan rumah dan tempat usaha adalah dengan membangun kompleks hunian dan tempat usaha secara vertikal dalam bentuk rumah susun atau apartemen. Pembangunan perumahan dalam bentuk kompleks hunian dan tempat usaha secara vertikal tiada lain bertujuan pembangunan.

Apartemen di dalam prakteknya sering disebut satuan rumah susun, hal ini disebabkan belum adanya suatu peraturan yang mengatur khusus tentang apartemen baik pengertian ataupun hal-hal yang berkenaan dengan apartemen itu sendiri. Berdasarkan hal di atas apartemen mengacu pada ketentuan-ketentuan

rumah susun dengan sendirinya.
UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 7/8/23

Access From (repository.uma.ac.id) 7/8/23

Namun demikian ada beberapa masalah di sekitar pemilikan apartemen yaitu : “Dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, rumah susun diartikan sebagai suatu bangunan gedung bertingkat yang terdiri dari atas bagian yang distrukturkan secara fungsional, dan masing-masing merupakan satuan yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian. Tapi pasal 7 PP No. 4 memperluas, bahkan menyimpang dari Undang-Undang No. 16 Tahun 1985. Dengan menetapkan bahwa rumah susun dapat digunakan untuk tempat hunian maupun tidak hunian”²¹

Cukup banyak apartemen sekarang yang sudah dan sedang dibangun. Penjualan spacenya cukup laris. Begitu banyak peminat yang berlomba memilikinya. Bahkan mereka sudah antri sekalipun apartemen belum dibangun.

Sayangnya kondomania ini tidak diikuti oleh peraturan yuridis yang cukup, sehingga sejumlah ketidakpastianpun terjadi. Ditambah lagi dengan sejumlah masalah yang menantang, siap untuk menelan korban.

Sedangkan dengan kondominium dimaksudkan sebagai hanya hak milik bersama. Misalnya atas rumah susun, atas harta bersama suami isteri, atas bundel warisan yang belum dibagi, dan sebagainya. Karena itu memang aneh jika Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 dan PP No. 4 Tahun 1988 tentang rumah susun yang nota bene, peruntukannya lebih ditujukan bagi perumahan golongan masyarakat bawah, ternyata saat ini diberlakukan juga terhadap apartemen.

²¹ Ibid, hlm. 327.

Bahkan dalam praktek kemudian istilah rumah susun kondominium apartemen (Flat) saling dipertukarkan pemakaiannya.

Sistem penghunian dalam kondominium berbeda dengan Housing Cooperatives (Company System). Karena pada company system, apartemen dimiliki oleh suatu perusahaan yang pemegang sahamnya terdiri atas pemilik apartemen itu sendiri. Apa yang dikenal dengan sistem Moiety Title di Australia merupakan varian dari company system. Sistem pemilikannya lebih rumit sedangkan pemilikan dengan kondominium tidak lain dari Strata Title yang banyak dipraktekkan dewasa ini. Sistem pemilikan kondominium ini sangat applicable di negara Common Law seperti Inggris dan Amerika Serikat sebab di sana di kenal sebagai sistem pemilikan Concurrent Ownership (Hak milik bersama) yang terdiri atas :

1. Joint Tenancy : melingkup hak survivorship
2. Tenancy in common : tidak melingkupi hak survivorship, tapi harta bersamaan tersebut jatuh kepada ahli waris masing-masing.
3. Tenancy by entirety : merupakan harta diantara suami isteri. Dalam hal tidak hanya meliputi hak survivorship, melainkan juga indestructibility. Artinya, selama mereka masing pasangan suami isteri, kebersamaan harta, pada prinsipnya tidak boleh dihentikan.

Setiap apartemen wajib mempunyai perhimpunan penghuni. Perhimpunan penghuni inilah yang membentuk dan mengawasi badan pengelola dan mengasuransikan apartemen dari bahaya kebakaran.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Hanya jika developer masih bercokol di apartemen, misalnya. Karena satuan rumah susun belum habis terjual, sebagiannya digunakan sendiri oleh developer atau ada yang sebagian yang disewakannya, maka tentu dalam hal tersebut developerpun masih punya kepentingan yang besar atas apartemen. Termasuk terhadap masalah pengelolaannya, ini sangat potensial menimbulkan benturan kepentingan antara kedua belah pihak.

Yang paling adil tentu jika para developerpun dianggap mempunyai kewenangan yang sama dengan penghuni lainnya. Repotnya jika developer masih memiliki satuan dalam jumlah yang besar, misalnya lebih dari 50% dari rumah susun. Dalam hal demikian tentu keberadaan perhimpunan penghuni maupun badan pengelola jadi tidak efektif dan tidak praktis.

Masalah izin lagi yang sering diketengahkan dalam peraturan adalah penghuni oleh undang-undang diartikan sebagai perseorangan yang bertempat tinggal dalam satuan rumah susun sehingga dalam hal penghuni bukan pemilik satuan, kewenangan pemilik diabaikan sama sekali ini tidak adil. Secara sangat sumir diatur tentang status, kewenangan dan kewajiban penghuni. Yang dilarang bagi penghuni hanya melakukan perbuatan yang membahayakan keamanan, ketertiban dan keselamatan terhadap penghuni lain, bangunan, lingkungan serta mengubah bentuk dan atau menambah bangunan tanpa persetujuan perhimpunan.

Karena sumirnya pengaturan tentang rumah susun, cukup banyak masalah yang tidak tersentuh. Misalnya enforcement jika ada penghuni yang membandal terhadap tata tertib perbuatan penghuni yang destruktif, tapi belum sampai

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 7/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

mengubah apartemen tapi belum sampai mengubah bentuk bangunan.

Memang masih ada kemungkinan pengaturannya dalam anggaran dasar dan anggaran rumah tangga, tapi mengingat hal tersebut mempunyai karakteristik yang berlaku umum, maka sebaiknya dan biasanya diatur dalam peraturan, sehingga enforcement dan ketertiban dapat lebih terjamin. Hal ini penting agar nantinya booming apartemen seperti yang sedang terjadi sekarang, tidak berubah menjadi booming kekacauan.

Untuk mematuhi tata tertib, hak dan kewajiban dari pembeli/penghuni apartemen ternyata tidak mudah. Berhubung tidak jelasnya aturan main yang ada sekarang. Perlu kehati-hatian, karena pembangunan apartemen sekarang cukup menjamur.

Prosedur untuk sampai seseorang memiliki suatu unit apartemen, ternyata juga menyimpan banyak masalah. Ambil contoh misalnya ketentuan dalam Undang-Undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985, yang membenarkan penjualan unit apartemen hanya setelah diperoleh ijin layak huni, berarti setelah bangunannya selesai.

Tetapi berapa banyak apartemen yang sudah laku terjual justru pada saat bangunannya belum dibangun. Bahkan terkadang belumpun ada izin lokasi. Memang kemudian dilakukan escape, dengan tidak membuat transaksi jual beli terlebih dahulu. Tetapi hanya melakukan transaksi "Pengikatan" jual beli, atau "Perjanjian" untuk melakukan jual beli. Escape ini sama sekali tidak memuaskan, karena konsekuensi hukum pengikatan jual beli jauh lebih ringan dari transaksi

jual beli itu sendiri. Dengan pengikatan jual beli, kedudukan calon pembeli sangat lemah, karena hak milik belum berpindah. Sehingga sebenarnya calon pembeli sama sekali belum bisa menuntut agar satuan apartemen diserahkan kepadanya, terutama jika terjadi sengketa. Paling-paling dia hanya berhak terhadap ganti rugi atas breach of contract oleh calon penjual. Kedudukan mereka baru sebagai “calon” belum menjadi pembeli atau penjual yang sesungguhnya.

Jika mutu bangunan apartemen yang jelek, sejauh mana developer bertanggung jawab. Ternyata tidak ada kejelasan tentang standart mutu. Memang bahwa developer bertanggung jawab jika terhadap kesalahan dari pihaknya. Tapi kapan dia dianggap bersalah tidak jelas ketentuannya. Benar ada keharusan mendapatkan izin layak huni. Namun tidaklah tepat jika dengan demikian lalu developer lepas tangan. Apalagi ternyata izin layak huni dalam praktek tidak terlalu selektif dan tidak terlalu sulit di dapat. Hanya secara samar-samar ditentukan jika bangunan musnah karena suatu cacat dalam penyusunannya, atau karena tanahnya tidak layak maka arsitek dan pemborong bertanggung jawab selama jangka waktu sepuluh tahun (vide pasal 1609 KUH Perdata).

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Proses sewa-menyewa partemen executive residence Hotel Danau Toba Internasional Medan sebagai berikut :
 - a. Pengajuan permohonan sewa dapat dilakukan secara langsung dan tidak langsung yakni lewat telepon.
 - b. Selanjutnya penyewa wajib mengisi identitas, register, kartu dan untuk tamu asing mereka diwajibkan untuk menunjukkan paspornya kepada pihak apartemen.
 - c. Setelah ada kata sepakat maka pihak apartemen membuat bentuk perjanjian sewa berisikan nomor ruang, harga sewa, jangka waktu pembayaran dan ditandatangani oleh kedua belah pihak. Sejak ditandatangani perjanjian itu maka telah terjadi sewa menyewa apartemen.
2. kekuatan hukum sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak apartemen executive residence Hotel Danau Toba Internasional Medan dengan si penyewa mengikat kedua belah pihak. Bila salah satu pihak melanggar ketentuan yang telah dibuat dalam perjanjian atau ketentuan-ketentuan apartemen maka akan dikenakan sanksi sebab telah wanprestasi.

3. Bilamana terjadi sengketa adalah sebagai berikut :

- a. Pihak partemen melakukan penyelesaian secara kekeluargaan dengan memberi peringatan-peringatan sebagai berikut :
 - 1) Pihak apartemen memberi peringatan pertama kepada si penyewa terhitung 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pembayaran yang harus dilakukan.
 - 2) Jika peringatan pertama tidak dihiraukan maka pihak apartemen memberikan peringatan kedua, dan jika peringatan kedua tidak juga dihiraukan maka diberi peringatan ketiga dihitung 30 (tiga) puluh hari sejak peringatan pertama dan kedua.
- b. Pihak apartemen menyelesaikan secara hukum yaitu melalui pengadilan negeri dengan yurisdiksi yang kompeten.

B. Saran

1. Agar apartemen dapat dikenal masyarakat luas pada umumnya maka perlu diangkat apartemen dalam dalam seminar-seminar.
2. Bahwa apartemen executive residence Hotel Danau Toba Internasional Medan sangat efektif untuk pemanfaatan ruang perkantoran maka sangat diperlukan jika apartemen itu dijadikan salah satu penggunaan sebagai rumah hunian.
3. Jika dilihat pembangunan apartemen executive residence Hotel Danau Toba Internasional Medan masih terbatas/minim, hanya bagi kota besar

saja, sehingga masyarakat umumnya belum mengenal penggunaan atau fungsinya.



DAFTAR PUSTAKA

1. A. Mohammat, *Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
2. Abdul Muis, *Metode Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum USU, Medan, 1990.
3. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
4. A.P. Parlindungan, *Komentor Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 2001.
5. J.C.T. Simorangkir, dkk, *Kamus Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002.
6. John, M. Echols, *Kamus Inggris Indonesia*, Penerbit PT. Gramedia Jakarta, 1989.
7. Kamisa, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Penerbit Kartika, Surabaya, 1997.
8. M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
9. Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
10. Munir Fuady, 1994, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek Buku Ke II*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994.
11. R. Subekti dan R. Tjirosudibio, *BW, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992.
12. R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
13. _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990.
14. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991.