

**SEWA MENYEWA STUDI TENTANG PRAKTEK  
MENGULANGSEWAKAN (OPER KONTRAK) KIOS DI PGS  
SURAKARTA**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Derajat Sarjana Hukum dalam Ilmu Hukum  
pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah  
Surakarta

Disusun Oleh:

**GANNA MAROLIS**  
**C100040174**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**  
**2010**

# **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi Ini Disetujui Untuk Dipertahankan Di Hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

(Moch. Sandjojo, S.H., M.Hum)

(Darsono, S.H)

## **HALAMAN PENGESAHAN**

Skripsi Ini Telah Diterima Dan Disahkan Oleh  
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Jumat

Tanggal : 18 Maret 2011

Dewan Penguji :

Ketua : Moch. Sandjojo, S.H., M.Hum (.....)

Sekretaris : Darsono, S.H (.....)

Anggota : Aslamiyah S.H., M.Hum (.....)

Mengetahui  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Moch. Iksan, S.H., M.H)

## MOTTO

إِيَّاكَ نَعْبُدُ وَإِيَّاكَ نَسْتَعِينُ ﴿١٦٠﴾

HANYA ENGKAULAH YANG KAMI SEMBAH, DAN  
HANYA KEPADA ENGKAULAH KAMI MEMINTA  
PERTOLONGAN.

# PERSEMBAHAN

***Skripsi ini, penulis persembahkan untuk:***

- 1. Alm. Eyang Kakung Dan Eyang Putri, Alm. Yai, Nyai Tercinta Yang Selalu Mendoakan dan mendukung*
- 2. Bapak dan Ibu ku tercinta, yang telah membesarkan ku dengan perhatian, doa dan dukungannya.*
- 3. Kel. Besar Wonogiri dan Kel. Besar Baturaja Yang Selalu mensport dan mendukung*
- 4. Tutut Yang Selalu Menemani Penulis Dalam Suka dan Duka, Terima kasih Atas Kasih Sayangnya*
- 5. Almamater ku.*

## *KATA PENGANTAR*

Bismillahirrahmanirrahim.

**Assalamu'alaikum Wr. Wb.**

Dengan mengucapkan terima kasih dan rasa syukur kehadirat ALLAH SWT, yang tidak dapat dilukiskan atas segala limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) dan selama penulisan membutuhkan proses, untuk membentuk pembelajaran dan jalan dewasa.

Skripsi yang berjudul **“SEWA MENYEWA (STUDI PRAKTEK MENGULANGSEWAKAN OPER KONTRAK KIOS DIPGS SURAKARTA)”** disusun dan diajukan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh derajat Sarjana dalam ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Penulis menyadari hasil skripsi yang tertuang dalam tulisan ini jauh dari sempurna, karena adanya berbagai kekurangan dan kelemahan baik dalam teknik penulisan maupun penyajiannya.

Keberhasilan dalam skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak baik itu berupa materi, bimbingan, maupun dorongan moril untuk itu penulis mengucapkan terima kasih atas terselesainya skripsi, kepada:

1. Bapak Much. Iksan, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Moch. Sandjojo, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing I yang telah berkenan memberikan bimbingan, petunjuk, dan saran-saran kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Darsono, S.H, selaku Pembimbing II yang telah memberikan arahan, masukan dan koreksi-koreksi dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak Dr. absori. SH., M.Hum., selaku Pembimbing Akademis. Terima kasih telah memberikan arahan akademis selama menempuh kuliah.
5. Bapak/Ibu Dosen dan staf administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

6. Papa dan Mama tercinta, yang telah membesarkan, merawat dan menjagaku dengan perhatian, doa dan kasih sayangnya. Terima kasih atas semua yang engkau berikan padaku.
7. Adik ku tersayang yang telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Keluarga besar di Wonogiri dan Baturaja, Alm. Eyang kakung, Eyang Putri, Alm yai, Nyai, Budhe Umi, Kakak dan adik Sepupuku, terima kasih atas dukungannya.
9. Teman-teman senasib dan seperjuangan dalam menempuh gelar Sarjana Hukum.
10. Temen Kost “Wisma Pratiwi”: bahlul, gema, dikiy, bung, eko, bayu, yola, katul, rudy, meme, Mansur, siska, aziz, via, hery, mas danang, cleng.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, kepada semuanya yang telah memberikan bantuan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga segala amal kebaikan serta bantuan dari Bapak/Ibu dan Saudara-saudara yang telah berikan kepada penulis, senantiasa mendapat pahala dari Allah SWT. Amin.

Akhirnya penulis hanya bisa berharap, semoga karya yang berbentuk ini bisa bermanfaat.

**Wassalamu’alaikum Wr. Wb.**

Surakarta, 07 Maret 2011

Penulis

*(Ganna)*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	
B. Perumusan Masalah.....	
C. Tujuan Penelitian.....	
D. Manfaat Penelitian.....	
E. Metodologi Penelitian.....	
F. Sistematika Penulisan.....	

### BAB II Tinjauan Pustaka

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	
1. Pengertian Perjanjian .....	
2. Macam-Macam Perjanjian.....	
3. Subjek dan Objek Perjanjian.....	
4. Syarat Sahnya Perjanjian .....	
5. Asas-asas Dalam Hukum Perjanjian .....	
6. Hapusnya Perjanjian.....	
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa .....	
1. Pengertian Sewa Menyewa.....	
2. Pihak-Pihak Dalam Sewa Menyewa.....	
3. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	
4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	

- C. Tinjauan Umum Oper Kontrak,.....
  - 1. Pengertian Oper Kontrak
  - 2. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan
  - 3. Perspektif Hukum Perjanjian Oper Kontrak

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### A. Hasil Penelitian

#### B. Pembahasan.

- 1. Bentuk dan Isi perjanjian mengulangsewakan kios pada pihak ketiga di PGS Surakarta
- 2. Permasalahan yang timbul dalam perjanjian mengulangsewakan kepada pihak ketiga, dan bagaimanakah cara mengatasinya

### **BAB IV PENUTUP**

- 1. Kesimpulan
- 2. Saran-saran

### **DAFTAR PUSTAKA**

## ABSTRAKSI

### **GANNA MAROLIS, C 100040174, SEWA MENYEWA STUDI TENTANG PRAKTEK MENGULANGSEWAKAN (OPER KONTRAK) KIOS DI PGS SURAKARTA, FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA 2011**

Perumusan masalah yang penulis uraikan dalam penulisan skripsi ini yaitu: Bagaimanakah bentuk perjanjian mengulangsewakan (Oper Kontrak) kios pada pihak ketiga di PGS Surakarta. Permasalahan apa yang timbul dalam perjanjian mengulangsewakan (Oper Kontrak) kepada pihak ketiga, dan bagaimanakah cara mengatasinya. Penulisan hukum ini termasuk penelitian pendekatan yuridis sosiologis, yaitu dalam menganalisa data didasarkan pada asas-asas hukum dan perbandingan-perbandingan hukum yang ada dalam masyarakat. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara studi lapangan melalui wawancara dengan dan juga dengan cara studi kepustakaan melalui pengumpulan peraturan perundang-undangan, buku, dan dokumen lain yang mendukung. Dalam penulisan hukum ini, penulis menggunakan analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis diperoleh bahwa Dalam prosedur perjanjian oper kontrak yang terjadi di kios PGS Surakarta, terlebih dahulu pihak PGS harus menyelesaikan kesepakatan perjanjian dengan pihak penyewa pertama, karena untuk dapat melakukan perjanjian oper kontrak dengan pihak penyewa kedua (pihak ketiga), maka hubungan perjanjian antara pihak PGS dengan pihak penyewa pertama harus diselesaikan dahulu. Setelah perjanjian antar pihak PGS dengan pihak penyewa pertama telah dinyatakan berakhir, maka dilakukan untuk proses selanjutnya dilakukan perjanjian dengan pihak penyewa kedua (pihak ketiga) yaitu dengan melaksanakan perundingan antara pihak penyewa kedua (pihak ketiga) dengan pihak PGS untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa tersebut jadi menyewa atau tidak. Setelah terjadi kesepakatan antara pihak PGS dengan penyewa maka terjadilah perjanjian sewa menyewa tersebut. Resiko dalam perjanjian sewa menyewa kios tersebut pada umumnya tidak dipikul oleh pihak yang PGS sebagai pengelola kios. Tetapi resiko tersebut ditanggung oleh kedua belah pihak. Tetapi ada juga resiko dalam perjanjian sewa menyewa kios yang ditanggung atau dipikul seluruhnya oleh pihak PGS, tapi itu jarang terjadi kerusakan. Apabila kios yang menjadi objek sewa menyewa musnah sama sekali karena suatu perbuatan yang tidak disengaja maka perjanjian sewa menyewa gugur demi hukum. Permasalahan utama dalam perjanjian antara pihak PGS dengan pihak penyewa kedua (Pihak Ketiga) adalah masalah jatuh tempo pembayaran uang sewa antara pihak PGS dengan penyewa. Dalam penyelesaian permasalahan, pihak PGS dengan penyewa, hal pertama kali diambil sebagai jalan keluar oleh pihak PGS yaitu mengingatkan pada si penyewa untuk melunasi pembayaran uang sewa rumah. Tapi apabila si penyewa sudah diperingatkan berkali-kali belum juga melunasi pembayaran uang sewa, maka pihak PGS memberikan Somasi 1 sampai dengan ketiga, dan diberi waktu tenggang 1 minggu untuk melakukan pembayaran.