SKRIPSI

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KIOS PERTOKOAN MILIK PT.KERETA API (PERSERO) DI WILAYAH SURAKARTA

(Studi Kasus di PT.Kereta Api (Persero) Daop VI Yogyakarta)

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan Syarat Guna Mencapai Derajat Gelar Sarjana Hukum Dalam Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

DONNY FADZILLA
C 100 040 121

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2010

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat, Pemerintah Indonesia telah melaksanakan pembangunan disegala bidang untuk mewujudkan tujuan nasional, yaitu dengan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur secara materiil dan spirituil yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pemerintah Indonesia telah melakukan berbagai upaya untuk lebih memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Upaya yang telah dilakukan oleh Pemerintah Indonesia tersebut salah satunya yakni dengan meningkatkan dan menyempurnakan bidang hukum dalam rangka pembinaan dan pembaharuan hukum nasional. Upaya pemerintah tersebut bertujuan untuk memajukan pembangunan yang telah dicapai agar lebih mantap dan mengarah pada sasarannya, sehingga masyarakat dapat memperoleh kepastian hukum demi terwujudnya keadilan dan kemakmuran di Indonesia.

Dalam melaksanakan pembangunan nasional tersebut, kemampuan dan potensi yang ada didalam negeri ini harus benar-benar dikerahkan dengan baik oleh bangsa Indonesia. Hal ini memerlukan dukungan, kebijaksanaan serta langkah-langkah yang terpadu guna meningkatkan taraf hidup masyarakat

golongan ekonomi lemah, sehingga mereka dapat berpartisipasi dalam pelaksanaan pembangunan nasional.

Mengingat kebutuhan manusia itu beraneka ragam, tidak terbatas, dan terus semakin bertambah baik itu dari macamnya, jumlahnya, maupun mutunya yang dipengaruhi oleh pertambahan jumlah penduduk, kemajuan teknologi, dan taraf hidup yang semakin meningkat, maka diperlukan suatu upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Dalam melakukan upaya tersebut pastinya manusia akan membutuhkan suatu hubungan sosial, yang mana pada hakekatnya manusia itu adalah makhluk sosial yang diciptakan oleh Tuhan Yang Maha Esa. Salah satu bukti bahwa manusia itu merupakan makhluk sosial ialah timbulnya hubungan hukum perdata, perwujudan dari hubungan hukum perdata itu sendiri misalnya melakukan suatu perjanjian.

Mengenai pengertian perjanjian itu sendiri terdapat dalam pasal 1313 KUH Perdata yakni:

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

Perjanjian merupakan salah satu bentuk dari perbuatan hukum atau tindakan hukum, bahwa dalam suatu perjanjian, akibat hukum yang muncul memang dikehendaki oleh para pihak. Dimana hal tersebut kemudian akan lahir suatu hubungan hukum bagi para pihak yang saling mengikatkan dirinya tersebut

dan bersepakat untuk melakukan suatu perbuatan hukum yakni pihak yang satu memenuhi prestasi dan pihak yang lain menerima prestasi.

Perjanjian atau *Overeenkomst* diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, yang mana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak menuntut dari pada pelaksanaan janji tersebut.

Suatu perjanjian pada umumya memiliki sifat mengikat bagi para pihak, dengan kata lain bahwa perikatan itu sebagai isi dari suatu perjanjian dan didalam suatu perjanjian itu sendiri menimbulkan banyak perikatan. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan hukum itu tercipta oleh karena adanya "Tindakan Hukum/rechtshandeling", tindakan/perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum/perikatan, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi. Sedangkan pihak yang lain itu pun menyediakan diri dibebani dengan "Kewajiban" untuk menunaikan prestasi. Jadi satu pihak memperoleh "Hak/recht" dan pihak yang sebelah lagi memikul "Kewajiban/plicht" menyerahkan/menunaikan prestasi.[1]

Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan "prestasi", yang menurut undang-undang dapat berupa :

1) Menyerahkan suatu barang.
2) Melakukan suatu perbuatan.

[1]. M.Yahya Harahap,S.H., *Segi-segiHukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, Hal.7.

3) Tidak melakukan suatu perbuatan.[2]

Prestasi ini adalah "obyek" atau "voorwerp" dari perikatan/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".[3]

Pada umumnya, dengan dipenuhinya prestasi, baik melalui pembayaran maupun kompensasi atau pembebasan hutang, maka perjanjian tersebut telah menunaikan tugasnya (mencapai tujuannya) dan hapuslah perjanjian tersebut, dalam arti perjanjian tersebut tak lagi melahirkan perikatan-perikatan baru dan perikatan yang lama pun hapus pula.[4]

Dalam Buku III B.W. berjudul "Perihal Perikatan". Perkataan "Perikatan" (Verbintenis) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan "Perjanjian", sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (onrechtmatige daad) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (zaakwaarneming). Tetapi, sebagian besar dari Buku III ditujukan

[2]. Prof. Subekti,S.H, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 1996, Hal.123.
[3]. M.Yahya Harahap, S.H, Op. Cit., Hal. 7.
[4]. J.Satrio, S.H., *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Bandung,: PT.Citra Aditya Bakti, 1992, Hal. 5.

pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian. "Perikatan" merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang konkrit.[5]

Sedangkan pengertian dari perjanjian sewa-menyewa (huur en verhuur) itu sendiri yang terdapat didalam Buku III tentang Perikatan yakni dalam pasal 1548 KUH Perdata adalah:

> "Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya".

Dalam hal perjanjian sewa-menyewa pihak pemilik barang hanya menyerahkan pemakaian dan pemungutan hasil dari barang yang menjadi obyek dari perjanjian sewa-menyewa tersebut, pada hal hak milik atas barang itu tetap berada ditangan pihak yang menyewakan barang tersebut. Yang dapat menyewakan barang itu bukan hanya pihak pemilik barang, akan tetapi semua orang yang berdasarkan atas suatu hak, yang berkuasa untuk memindahkan pemakaian barang tersebut kepada orang lain.

Menurut pasal 772 KUH Perdata bahwa mengizinkan seseorang yang mempunyai hak memungut hasil (Vruchtgebruik) atas suatu barang, untuk menyewakan suatu barang tersebut, sedangkan menurut pasal 823 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

> "Pemakai tidak diperbolehkan menyerahkan atau menyewakan haknya kepada orang lain".

---

[5]. Prof. Subekti,S.H, Op. Cit , Hal.122.

Sejalan dengan ketentuan diatas, menurut pasal 827 KUH Perdata juga menyebutkan bahwa:

"Hak mendiami tak boleh diserahkan atau disewakan kepada orang lain".

Karena pada hakekatnya didalam perjanjian sewa-menyewa itu yang berhak untuk menikmati dan mempunyai hak untuk memungut hasil sesuatu barang yang mana menjadi obyek dari sewa-menyewa tersebut ialah pihak yang secara langsung menyewa barang tersebut kepada pihak pemilik barang/pihak yang menyewakan.

Didalam ketentuan pasal 1550 KUH Perdata menyebutkan tentang kewajiban dari pihak yang menyewakan barang, yakni:

"Pihak yang menyewakan diwajibkan karena sifat perjanjian, dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji itu:

1e. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa
2e. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
3e. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa".

Sedangkan didalam ketentuan pasal 1560 KUH Perdata menyebutkan tentang kewajiban dari pihak penyewa barang, yaitu:

"Si penyewa harus menepati dua kewajiban utama:

1e. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan;
2e. Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan".

Sebagai contoh dari perjanjian sewa-menyewa yang telah diuraikan diatas salah satunya ialah perjanjian sewa-menyewa kios pertokoan milik PT. Kereta

Api (Persero) di wilayah Surakarta. Dalam hal ini yang menjadi subyek perjanjiannya adalah penyewa kios pertokoan milik PT.Kereta Api (Persero) di wilayah Surakarta dan pihak PT.Kereta Api (Persero). Sedangkan dalam hal ini yang menjadi obyek perjanjiannya adalah kios pertokoan milik PT.Kereta Api (Persero) yang berada dilingkungan stasiun kereta api di wilayah Surakarta. Stasiun-stasiun kereta api yang dimaksud antara lain meliputi : Stasiun Purwosari, Stasiun Solo Balapan, dan Stasiun Solo Jebres.

Kios-kios pertokoan yang berada di lingkungan stasiun kereta api di wilayah Surakarta tersebut dibagi menjadi beberapa lokasi penempatan yakni diantaranya berada di dalam area bangunan stasiun kereta api, yang penempatannya terletak disisi-sisi ruang tunggu penumpang di bagian dalam bangunan stasiun kereta api, disekitar ruang loket/penjualan karcis kereta api, serta disekitar ruang karyawan stasiun kereta api. Namun ada pula kios-kios pertokoan yang berada di luar area bangunan stasiun kereta api, yang penempatannya terletak disekitar pintu masuk stasiun kereta api, disekitar area parkir stasiun kereta api, serta diruang tunggu penumpang di bagian luar bangunan stasiun kereta api. Kios-kios pertokoan yang berada di dalam maupun di luar area bangunan stasiun kereta api di Surakarta tersebut yang meliputi: Stasiun Kereta Api Purwosari, Stasiun Kereta Api Solo Balapan, dan Stasiun Kereta Api Solo Jebres, memanglah sengaja disediakan oleh PT. Kereta Api (Persero) Daerah Operasi VI Yogyakarta yang kemudian dapat disewa oleh masyarakat umum.

Pihak yang berwenang atas pemilihan dan penempatan lokasi kios-kios pertokoan di area stasiun kereta api tersebut adalah PT. Kereta Api (Persero) Daerah operasi VI Yogyakarta, yang selanjutnya pihak tersebut akan memberikan persetujuan dan izin penempatan kepada Kepala Stasiun Kereta Api setempat yang berada di Surakarta, yang kemudian kios pertokoan tersebut dapat disewa dan digunakan sebagaimana fungsinya oleh masyarakat umum yang hendak menyewa kios pertokoan milik PT. Kereta Api (Persero).

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios pertokoan milik PT. Kereta Api (Persero) ini terdapat beberapa ketentuan-ketentuan pokok mengenai prosedur awal persewaan kios pertokoan, yang mana pihak yang hendak menyewa kios pertokoan tersebut harus melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh PT. Kereta Api (Persero), yakni antara lain : mendapatkan izin terlebih dahulu dari PT. Kereta Api (Persero), menyerahkan identitas diri (KTP) bagi pihak penyewa perorangan atau surat pernyataan perusahaan/pimpinan bagi sebuah perusahaan, melakukan pengisian blangko/formulir pendaftaran persewaan kios pertokoan yang telah disediakan oleh PT. Kereta Api (Persero), serta pelunasan biaya sewa kios pertokoan selama jangka waktu 1 (satu) tahun kedepan.

Alasan mengapa penulis lebih memilih judul skripsi tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Pertokoan Milik PT.Kereta Api (Persero) di Wilayah Surakarta (Studi Kasus di PT.Kereta Api (Persero) Daop 6 Yogyakarta), ini dikarenakan timbul rasa keingintahuan dalam diri penulis mengenai prosedur

dan proses dalam persewaan kios pertokoan milik PT.Kereta Api (Persero), yang mana meliputi beberapa hal, yakni diantaranya mengenai prosedur awal persewaan kios pertokoan, sistem pembayaran biaya sewa, hingga proses perpanjangan jangka waktu persewaan kios pertokoan serta berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut. Hal-hal inilah yang memicu rasa keingintahuan dalam diri penulis, sehingga penulis berinisiatif untuk menuangkannya dalam bentuk penulisan skripsi.

B. Pembatasan Masalah.

Dalam melakukan suatu penelitian sangatlah perlu diadakan pembatasan atas suatu permasalahan dalam bidang tertentu saja. Hal ini dimaksudkan agar penelitian yang diteliti hanya berkaitan dengan judul penelitian dan dapat mencapai sasaran dan tujuan yang diharapkan. Untuk mempertegas ruang lingkup penelitian, maka penelitian ini hanya terbatas pada : "Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Pertokoan Milik PT. Kereta Api (Persero) di Wilayah Surakarta (Studi Kasus di PT.Kereta Api (Persero) Daop 6 Yogyakarta)".

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang mana telah diuraikan diatas, maka dapat dirumuskan suatu masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini agar masalah ini menjadi jelas, terarah, dan tidak meluas, yakni sebagai berikut :

a. Bagaimanakah bentuk dan isi dari perjanjian sewa-menyewa kios pertokoan milik PT. Kereta Api(Persero) di wilayah Surakarta?

b. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios pertokoan milik PT. Kereta Api (Persero) di wilayah Surakarta?

c. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios pertokoan milik PT. Kereta Api (Persero) di wilayah Surakarta serta cara penyelesaiannya?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian :

   a. Untuk mengetahui bentuk dan isi dari perjanjian sewa-menyewa kios pertokoan milik PT. Kereta Api (Persero) di wilayah Surakarta.

   b. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios pertokoan milik PT. Kereta Api (Persero) di wilayah Surakarta.

   c. Untuk mengetahui hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios pertokoan milik PT. Kereta Api (Persero) di wilayah Surakarta serta cara penyelesaiannya.

2. Manfaat Penelitian :

   Adapun manfaat penelitian yang diharapkan dari penelitian ini, penulis membagi dalam dua macam manfaat, yaitu :

   a. Manfaat Teoritis.

      1) Memberikan sumbangan pemikiran dan landasan teoritis bagi pemkembangan ilmu hukum pada umumnya dan bagi bidang hukum perjanjian pada khususnya.

2) Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapat selama perkuliahan dan membandingkan dengan praktek di lapangan.

3) Menambah literatur atau bahan-bahan informasi ilmiah yang dapat digunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya.

b. Manfaat Praktis.

1) Adanya penelitian ini diharapkan agar dapat menjadi masukan bagi para pihak yang akan mengadakan perjanjian sewa-menyewa kios pertokoan milik PT. Kereta Api (Persero) di wilayah Surakarta.

2) Hasil penelitian ini sebagai bahan ilmu pengetahuan dan wawasan bagi penulis, khususnya bidang Hukum Perdata yang menyangkut tentang perjanjian sewa-menyewa.

E. Metodologi Penelitian.

Dalam suatu penelitian, metode merupakan salah satu faktor terpenting dalam membahas suatu permasalahan yang hendak diteliti, dimana metode merupakan cara utama bagaimana seseorang harus bertindak. Definisi Metodologi adalah suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada ***metode***, ***sistematika***, dan ***pemikiran tertentu***, yang bertujuan untuk mempelajari ***satu*** atau ***beberapa gejala hukum tertentu***, dengan jalan menganalisanya.[6]

---

[6]. Khudzaifah Dimyati dan Kelik Wardiono, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2004, Hal 3.

1. Obyek Penelitian.

   Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Memyewa Kios Pertokoan Milik PT. Kereta Api (Persero) di Wilayah Surakarta (Studi Kasus di PT.Kereta Api (Persero) Daop 6 Yogyakarta).

2. Jenis Penelitian

   Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang dipergunakan adalah penelitian hukum yang bersifat deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan keadaan dari suatu obyek atau peristiwa yang hendak diteliti.

3. Metode Pendekatan.

   Dalam penelitian ini, metode pendekatan yang dipergunakan adalah Metode Pendekatan Sosiologis, yakni penelitian yang fokus kajiannya data primer.[7]

4. Sumber Data.

   a. Data Primer.

      Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung melalui wawancara untuk memperoleh keterangan dan kejelasan dari pihak-pihak di obyek penelitian.

   b. Data Sekunder.

      Data yang diperoleh dengan cara mempelajari dari berbagai literatur yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yang terdiri atas

[7]. Ibid, Hal.47.

Bahan Hukum Primer, yaitu: Bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, misalnya: Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

5. Metode Pengumpulan Data.

   a. Studi Pustaka.

      Studi Pustaka dilakukan oleh penulis dengan cara mempelajari dan mengolah bahan-bahan yang menyangkut masalah yang diteliti, misalkan buku-buku atau literatur, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penelitian ini.

   b. Studi Lapangan (Field Research).

      Penelitian yang dilakukan dengan cara memperoleh data secara langsung yakni secara lisan (wawancara) adalah pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab dengan responden serta pendapat atau keterangannya yang dapat dipertanggung jawabkan. Sedangkan secara tertulis adalah pengumpulan data dengan memelajari dokumen-dokumen dari lapangan yang berkaitan dengan materi penelitian ini.

6. Metode Analisa Data.

   Tehnik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kualitatif. Pengertian Metode Analisa Kualitatif maksudnya adalah Analisa data berdasarkan apa yang diperoleh dari penelitian secara lisan dan tertulis, kemudian data tersebut diuraikan secara jelas dan sistematis.

7. Lokasi Penelitian.

Dalam penelitian ini, yang hendak dijadikan lokasi penelitian, yaitu :

a. PT.Kereta Api (Persero) Daerah Operasi 6 di Yogyakarta.

b. Stasiun Kereta Api Purwosari di Surakarta.

c. Stasiun Kereta Api Solo Balapan di Surakarta.

d. Stasiun Kereta Api Solo Jebres di Surakarta.

F. Sistematika Skripsi.

BAB I. PENDAHULUAN.

A. Latar Belakang Masalah.

B. Pembatasan Masalah.

C. Perumusan Masalah.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.

E. Metode Penelitian.

F. Sistematika Skripsi.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.

A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perjanjian.

1. Pengertian Perjanjian.

2. Subyek dan Obyek Perjanjian.

3. Azas-azas Hukum Perjanjian.

4. Syarat sahnya Perjanjian.

5. Batalnya Suatu Perjanjian.

6. Perjanjian Baku (Standart Contract).

7. Wanprestasi dan Overmacth.

8. Berakhirnya Suatu Perjanjian.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa.

1. Pengertian Sewa-Menyewa.

2. Subyek dan Obyek Perjanjian Sewa-Menyewa.

3. Harga Sewa.

4. Resiko Perjanjian Sewa-Menyewa.

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak.

6. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyawa.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.

A. Bentuk dan isi dari Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Pertokoan Milik PT. Kereta Api (Persero) di Wilayah Surakarta.

B. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Pertokoan Milik PT. Kereta Api (Persero) di Wilayah Surakarta.

C. Hambatan-Hambatan yang Timbul Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Pertokoan Milik PT. Kereta Api (Persero) di Wilayah Surakarta serta cara penyelesaiannya.

BAB IV. PENUTUP.

A. Kesimpulan.

B. Saran-Saran.