

KEKUATAN HUKUM KONTRAK BAKU PADA
PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
STAND - STAND KHUSUS
DI PT. HERO INDO PLAZA SURABAYA

ABSTRAK SKRIPSI

1123/H/15A/91
1123 PE. /A



OLEH

ESA TEDJA MAHANANIE

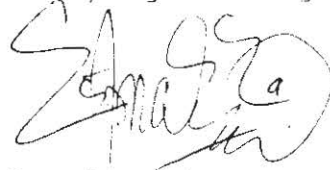
NRP 2860035

NIRM 86.7.004.12021.44801

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SURABAYA
SURABAYA
1991

Surabaya, Oktober 1991

Mahasiswa yang bersangkutan

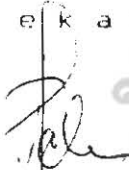


Esa T. Mahananie

Mengetahui

D e k a n

Pembimbing



Daniel Djoko Tarliman, S.H.

M. Saetopo, S.H.



Saulina Sinurat, S.H.MS.

Manusia dengan segala kebutuhannya dan kepentingannya yang beraneka ragam, sering mengadakan perbuatan hukum dengan jalan mengikatkan dirinya, baik secara perseorangan maupun secara berkelompok. Bentuk hubungan hukum yang banyak terdapat di dalam masyarakat adalah bentuk perjanjian atau kontrak. Dan ini banyak dipakai oleh masyarakat, karena bisa dinilai bahwa dengan perjanjian itu dapat dicapai suatu kata sepakat yang nantinya dapat menjamin terwujudnya tujuan yaitu agar para pihak sama-sama mendapat keuntungan dari apa yang telah mereka perjanjikan dan agar kepentingan yang diinginkan terpenuhi secara seimbang.

Perjanjian yang dilakukan seperti tersebut di atas memang tidak bertentangan dengan pasal yang berlaku di Indonesia, khususnya dengan pasal 1320 KUHPerdata, yaitu pasal yang mengatur tentang sah atau tidaknya suatu perjanjian. Tetapi hal ini juga tidak terlepas dengan adanya suatu pasal yang mengatur tentang kebebasan untuk berkontrak, yaitu pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang selengkapnya berbunyi : "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Dengan adanya asas tersebut di atas maka masyarakat banyak membuat suatu perjanjian dengan syarat-syarat yang sudah ditentukan oleh pihak yang membuat perjanjian tersebut. Perjanjian yang demikian ini

disebut sebagai suatu kontrak baku.

Kebanyakan anggota masyarakat awam, sering tidak mengetahui syarat-syarat apa yang harus dipenuhi dalam pembuatan kontrak baku, dan mereka kebanyakan juga tidak menyadari bahwa dengan telah dibuatnya dan ditandatanganinya kontrak baku ini, mereka sudah terikat dengan kontrak yang mereka adakan, dan mereka harus melaksanakan kontrak tersebut. Apabila dipadukan dengan asas bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, akan menimbulkan permasalahan : sampai sejauh mana eksistensi perjanjian yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian baku yang diakhiri secara sepihak sebelum habis masa perjanjinya.

Adapun tujuan penelitian ini adalah di samping untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum, juga untuk memberikan sedikit sumbangan pikiran ke arah pembuatan isi kontrak baku, mengingat bahwa kontrak baku ini merupakan suatu perjanjian yang sering digunakan dan sering terjadi dalam masyarakat dan bertujuan pula untuk memberikan gambaran tentang isi, prosedur, serta akibat hukum diadakannya kontrak baku.

Metode yang dipergunakan dalam skripsi ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif, yaitu

suatu pendekatan masalah dengan meninjau perundang-undangan yang berlaku serta kontrak baku antara para pihak yang berbentuk perjanjian kerja sama. Oleh karena itu, data yang dipergunakan dalam skripsi ini berupa data sekunder yaitu peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan literatur serta naskah dari kontrak baku yang berbentuk perjanjian kerja sama yang ditunjang dengan data primer berupa hasil wawancara dengan PI Hero Indo Plaza Surabaya.

Jadwal waktu penelitian yang digunakan untuk mencari data dibagi dalam beberapa fase, yaitu :

- Persiapan : 1 (satu) bulan
- Pengumpulan data : 1 (satu) bulan
- Analisis data : 2 (dua) minggu
- Laporan : 2 (dua) bulan

Dalam hal ini pokok hasil penelitian adalah apabila terjadi pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak baik itu oleh pihak yang membuat perjanjian yang dalam hal ini pihak PI Hero maupun pihak penyewa, maka pihak yang membatalkan perjanjian itu diharuskan untuk mengganti kerugian sebanyak konsekuensi dari kewajiban pihak yang membatalkan. Untuk itu dalam suatu kontrak, para pihak diwajibkan untuk memenuhi suatu prestasi, sehingga apa yang disebut dengan pelaksanaan prestasi adalah pelaksanaan dari apa yang harus dilaksanakan dalam

suatu perjanjian. Hal ini sesuai dengan pasal 1234 KUH Perdata yang disebutkan bahwa "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu".

Apabila para pihak dalam perjanjian atau kontrak tadi tidak dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan, atau apabila melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan, maka dengan demikian sudah dapat dikatakan melakukan wanprestasi.

Objek penelitian dalam menunjang penyusunan skripsi adalah masalah tentang perjanjian sewa-menyewa stand-stand khusus yang dilakukan oleh PI Hero Indo Plaza Surabaya dan yang telah disetujui oleh pihak yang hendak menyewa stand tersebut dan yang menjadi masalah ialah bagaimana jika mengakhir sewa sebelum habis masa perjanggiannya secara sepihak.

sesuai dengan sifat penelitiannya yang kualitatif yang merupakan suatu metode yang menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif analisis tanpa menggunakan angka-angka statistik, maka lokasi penelitian skripsi ini dilakukan di PI Hero Indo Plaza Surabaya dengan ditunjang dari perpustakaan khususnya di Perpustakaan Universitas Surabaya dan ditambah bahan kepustakaan koleksi pribadi maupun dari koleksi para dosen pembimbing.

Akhirnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut, bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian apabila terjadi suatu pembatalan perjanjian yang disebabkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian baku antara Pt. Hero Indo Plaza Surabaya dan penyewa stand, maka yang membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak sebelum masa sewanya habis diharuskan atas dasar kesepakatan kedua belah pihak untuk mengganti kerugian separuh dari sisa uang sewa yang diperjanjikan.

Pembayaran uang sewa dilakukan dengan cara sistem komisi serta sistem minimum charge dan cara sistem sewa spread atau sewa langsung.

Perutusan kontrak baku itu dapat terjadi karena habisnya waktu dalam perjanjian dan dapat terjadi karena sebelum habisnya waktu yang telah diperjanjikan. Apabila perutusan perjanjian itu sebelum habisnya waktu yang telah diperjanjikan, maka bagi pihak yang memutuskan perjanjian itu diharuskan untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan.