

SKRIPSI

ARMAN DITO

**ASPEK YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA
RUANG PERKANTORAN**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

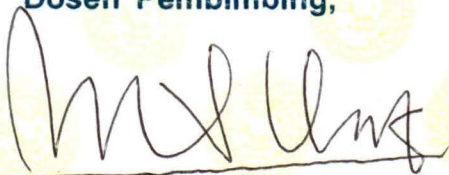
2000

ASPEK YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANG PERKANTORAN

SKRIPSI

**Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan
Memenuhi Syarat-syarat untuk Mencapai
Gelar Sarjana Hukum**

Dosen Pembimbing,



Hj. Moerdiati, S.H., MS.

NIP. 130287031

Penyusun,



Arman Dito

NIM. 039414048

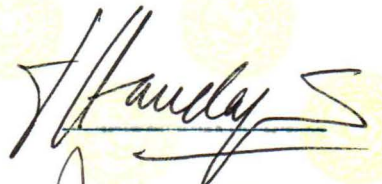
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2000

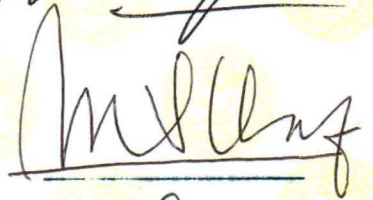
Telah diuji dihadapan Panitia Penguji pada tanggal : 7 Agustus 2000 ✓

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Sri Handajani, S.H., M.Hum.



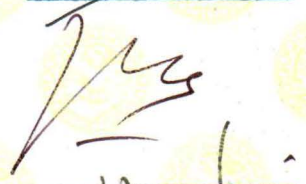
Anggota : Hj. Moerdiati, S.H., M.S.



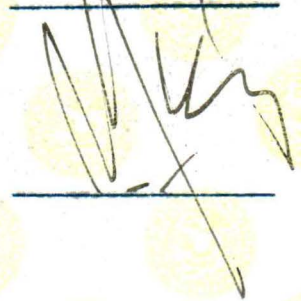
Lisman Iskandar, S.H., M.S.



Yohanes Sogar Simamora, S.H., M.Hum.



Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.



MOTTO

**“ HARGAILAH DIRIMU SENDIRI
LEBIH DARI KAMU MENGHARGAI
ORANG LAIN “**

Kata Pengantar

Bismillahirrahmaanirrahim,

Assalamualaikum, Wr. Wb.

Segala puji syukur ke hadirat **Allah SWT**, yang telah memberikan berkah, rahmat, hidayah, dan khinayah-**Nya**, shalawat dan salam senantiasa tercurah kepada junjunganku **Nabi Muhammad SAW** beserta keluarga, sehingga saya dapat menyelesaikan tugas skripsi ini dengan baik untuk mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Alhamdulillah, saya dapat menyelesaikan skripsi berjudul “Aspek Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran” ini yang disusun berdasarkan studi kepustakaan yang ditunjang dengan penelitian di lapangan tentang bagaimana prakteknya dalam hal pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran oleh pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa. Dalam skripsi ini, penulis sadar bahwa hasil penulisan ini masih jauh dari sempurna karena keterbatasan waktu, sehingga diharapkan masih ada pelengkap dan penyempurnaan tentang perihal yang belum terbahas dalam skripsi ini.

Pada kesempatan ini pula saya sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Hj. Moerdiati, S.H., MS. selaku dosen pembimbing yang telah sudi dan penuh perhatian memberikan tenaga, pikiran, dan meluangkan waktunya untuk memberikan saran, nasehat, serta bimbingan hingga selesainya tugas skripsi ini dengan baik.

Terima kasih juga saya sampaikan kepada Ibu Sri Handajani, S.H., M. Hum., Bapak Lisman Iskandar, S.H., MS., Bapak Yohanes Sogar Simamora, S.H., M. Hum., dan Bapak Agus Yudha Hernoko, S.H., MH. selaku dosen penguji yang telah memberikan perbaikan-perbaikan dan penyempurnaan dalam skripsi ini.

Terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada **Ayahanda** dan **Ibunda** tercinta yang selalu membimbing, memberikan semangat, perhatian, kasih sayang, dan do'a restunya atas segala kesuksesan yang saya raih selama ini. Terima kasih saya sampaikan pula kepada :

1. **Yayuk Nur Sholicha** atas segenap perhatian, kasih sayang, dan citanya serta do'a restu dan dorongan semangat untuk penyelesaian tugas skripsi ini dan selalu menjadi pendamping yang sangat saya perlukan.
2. Adik-adikku : Tiki, Cita, atas do'anya serta adik sepupuku Noddy atas ejekannya dan menjaga PSku saat aku skripsi serta Om-om, Tante-tante, dan saudara-saudaraku yang lain atas bantuan do'anya.
3. Iwan "Dewok" Hidajat, S.H. (Pengacara) yang telah amat sangat banyak sekali membantu hingga terselesaikannya skripsi ini.

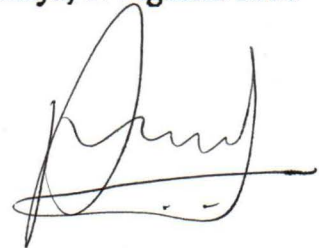
4. Ibu Endang Sayekti, S.H., M.Hum. selaku dosen wali atas segala saran, nasehat, dan arahnya pada masa perkuliahan saya. Terima kasih juga kepada Guru Besar dan Dosen-dosen yang telah banyak memberikan ilmu selama ini dan kepada seluruh staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah banyak membantu saya.
5. Bapak Zaidun, S.H. yang telah meminjam draft perjanjian sewa-menyewa dan mengizinkan saya melakukan penelitian di kantornya.
6. Kawula songo papat : Samsul, Erfan"Stallone" , Anton"bonjrot", Djoko"bonjrot", Doddy Arifianto, Dodi S., Iwan Chandra L..., (Pengacara ?), Mursid, Arfan, Ade, Puguh, Yudha"cakil", Teddy, Bang Andik, dll.
7. Teman-teman yang lulus bareng maupun belum lulus : Moch. Mursalim, Aan, Herman, Halim, Novri, Perina, Tyas A, Gede Anom, Jefri, Agung Panca, Andi K, Hanif, Indo, Jose, dll.....terima kasih telah menemani kuliah dan bagi yang belum lulus semoga segera lulus.
8. Wijastuti Novita (Ite') atas dorongan semangat dan do'anya.
9. Imron Roni atas printernya.
10. Teman KKN Angkatan XVIII Desa Slorok, Doko, Blitar.
11. Teman melek : Gus Samsul, April, Meydik, Mbah.
12. Teman-teman dan pihak-pihak yang ikut membantu yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu.

Tiada yang dapat saya lakukan selain ucapan terima kasih serta iringan do'a semoga **Allah SWT** membalas segala budi baik anda sekalian. Akhirnya dengan kerendahan hati apabila terdapat hal-hal yang kurang sempurna dalam hal susunan kata, isi, dan uraiannya penulis mohon maaf. Saran dan masukan sangat penulis harapkan dalam penyempurnaan skripsi ini.

Harapan saya semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya pihak-pihak yang berkepentingan.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Surabaya, 17 Agustus 2000

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke at the end.

Penyusun

DAFTAR ISI

Kata Pengantar.....	i
Daftar Isi.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya.....	1
2. Penjelasan Judul.....	8
3. Alasan Pemilihan Judul.....	9
4. Tujuan Penulisan.....	9
5. Metodologi.....	10
6. Pertanggungjawaban Sistematis.....	11
BAB II HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK.....	13
1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa.....	13
1.1 Perjanjian.....	13
1.2 Sewa-Menyewa.....	18
2. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan.....	21
3. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan.....	23
3.1 Kewajiban pihak yang menyewakan.....	23
3.2 Hak-hak pihak yang menyewakan.....	25
4. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa.....	25
4.1 Kewajiban pihak penyewa.....	25
4.2 Hak-hak pihak penyewa.....	28

BAB III PENGOPERAN OBYEK PERJANJIAN SEWA-MENYEW

RUANG PERKANTORAN.....	29
1. Kebebasan Berkontrak.....	29
2. Hambatan-hambatan yang Timbul Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran.....	35
3. Upaya-Upaya Mengatasi Hambatan-hambatan yang Terjadi.....	36
3.1 Kemungkinan terjadinya perbedaan nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika.....	36
3.2 Prosedur pengoperan ruang perkantoran yang disewa.....	38
3.2.1 Mengulang sewakan dan melepaskan sewa.....	38
3.2.2 Uang jaminan (deposit) jika pihak penyewa mengalihkan hak sewanya kepada orang lain.....	44
BAB IV PENUTUP.....	48
1. Simpulan.....	48
2. Saran.....	49

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Permasalahan : Latar Belakang dan Rumusannya

Pembangunan, baik pembangunan di bidang material maupun pembangunan di bidang spiritual merupakan salah satu kegiatan yang sedang dilaksanakan oleh negara-negara berkembang termasuk Indonesia. Salah satu manifestasi pembangunan di bidang material adalah pembangunan di bidang ekonomi.

Meskipun kita telah sama-sama mengetahui bahwa perekonomian bangsa Indonesia sekarang ini sedang terpuruk, tetapi hal ini tidak boleh dijadikan alasan macetnya pembangunan ekonomi. Pembangunan ekonomi harus terus dilaksanakan kendati agak tersendat-sendat. Salah satu dari wujud pembangunan ekonomi adalah banyak berdirinya gedung-gedung perkantoran, baik di kota-kota besar maupun di kota-kota berskala sedang. Gedung perkantoran sangat membantu sekali dalam memperlancar kegiatan perekonomian.

Walaupun saat ini Indonesia tengah didera krisis moneter yang berkepanjangan, ternyata masih ada pengusaha-pengusaha yang mampu berkelit sambil terus mengharapkan perekonomian

Indonesia akan membaik dan pulih kembali di masa yang akan datang. Mereka bahkan berani memperluas usahanya dengan membuka kantor cabang. Untuk membuka kantor cabang, salah satu alternatif yang bisa diambil adalah dengan menyewa ruang perkantoran.

Dalam situasi perekonomian Indonesia yang belum menentu seperti sekarang ini, masih ada pihak-pihak yang berani mendirikan gedung-gedung perkantoran untuk disewakan. Usaha menyewakan ruang perkantoran ini tidak hanya diusahakan oleh pihak swasta saja, tetapi juga pihak pemerintah ikut andil dalam bisnis ini. Kebanyakan pengusaha cenderung untuk menyewa ruang perkantoran tersebut daripada membangun sendiri gedung perkantoran untuk kantor cabang mereka. Hal ini dikarenakan dengan menyewa mereka akan mendapat banyak keuntungan.

Keuntungan tersebut antara lain berkaitan dengan masalah dana dan kecepatan dalam meraih pasar. Jika mereka menyewa ruang perkantoran untuk cabang yang baru, maka dana yang dibutuhkan tidak akan sebesar jika dibandingkan dengan dana yang harus mereka sediakan untuk membangun sendiri kantor

dan lain-lain yang harus dapat mereka peroleh untuk bisa menjalankan usaha mereka untuk mendapatkan keuntungan.

perusahaan mempunyai dana untuk membangun sebuah gedung bagi kantor mereka.

Dengan menyewa, mereka bisa tidak memperpanjang masa sewa apabila masa sewa tersebut telah habis karena mungkin dirasa letak gedung tersebut tidak strategis lagi. Dibandingkan dengan kalau membangun gedung sendiri, mereka harus menjual gedung mereka terlebih dahulu yang tentunya memerlukan waktu yang agak lama. Sedangkan di sisi lain mereka membutuhkan dana operasional yang harus mereka dapatkan secepatnya yang mereka hanya bisa harapkan dari hasil penjualan gedung tersebut. Keuntungan lain dari menyewa, mereka juga bisa langsung mempergunakan gedung tersebut tanpa menunggu waktu yang lama.

Soal waktu ini merupakan suatu hal yang sangat penting sekali karena berhubungan dengan kesempatan meraih pasar terlebih dahulu. Waktu adalah uang merupakan pepatah yang sampai sekarang tetap dijadikan motto oleh para pengusaha.

Satu faktor lagi yang mempengaruhi para pengusaha untuk memutuskan menyewa ruangan dalam gedung perkantoran daripada membangun gedung sendiri adalah langka dan sulitnya untuk mendapatkan lahan terutama di kota besar. Meskipun ada mereka akan terbentur pada masalah pembebasan tanah. Dan masalah

pembebasan tanah saat ini merupakan masalah yang cukup rawan.

Perjanjian sewa-menyewa itu sendiri terdapat dalam Buku III BW yaitu tentang Hukum Perikatan. BW sendiri seperti kita ketahui terkodifikasi dalam empat buah buku, yaitu :

- Buku I : Tentang Hukum Perorangan
- Buku II : Tentang Hukum Benda
- Buku III : Tentang Hukum Perikatan
- Buku IV : Tentang Pembuktian dan Daluwarsa

Perjanjian itu sendiri berarti suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa itu timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹

Memang dalam Buku II BW tentang perikatan, tidak terdapat pasal yang memuat kata-kata gedung perkantoran. Namun bukan berarti perjanjian sewa-menyewa ruangan dalam

¹ Subekti, Hukum perjanjian, Cet VIII, PT Intermasa, Jakarta, 1984, h.1.

gedung perkantoran ini tidak sah menurut hukum. Hal ini dikarenakan sistem hukum yang dianut di Indonesia adalah sistem terbuka dengan asas kebebasan berkontraknya. Kebebasan ini memberikan keleluasaan kepada pihak-pihak yang membuat perjanjian untuk memperjanjikan segala sesuatu hal dan dalam bentuk bagaimanapun sepanjang tidak melanggar kebiasaan setempat, ketertiban umum, moral, dan sopan santun.

Asas kebebasan berkontrak tersimpul dalam pasal 1338 ayat (1) BW yang menyebutkan semua perjanjian secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian sewa-menyewa telah diatur secara khusus dalam pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 BW. Segala macam benda yang dapat dijadikan obyek perjanjian, serta bentuk perjanjiannyapun sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Hal ini tercantum dalam pasal 1548 BW yang berbunyi :

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

Selain tidak melanggar kebiasaan setempat, ketertiban umum, moral, dan sopan-santun, suatu perjanjian sewa-menyewa

harus memenuhi empat syarat seperti yang ditetapkan dalam pasal 1320 BW. Empat syarat tersebut yaitu :

1. Adanya kesepakatan antara mereka yang mengikatkan diri.
2. Adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. Adanya suatu sebab yang halal.

Adapun tujuan utama perjanjian sewa-menyewa ini adalah penyerahan barangnya saja, tanpa diikuti dengan penyerahan hak milik. Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian *konsensual*. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Dalam perjanjian sewa-menyewa, pemakai barang diwajibkan membayar sesuatu karena kalau tanpa membayar sesuatu, maka hal itu bukan lagi perjanjian sewa-menyewa, tetapi lebih merupakan suatu perjanjian pinjam pakai.

Tentang harga sewa, jika dalam jual beli pembayaran harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual beli lagi melainkan tukar menukar, dalam sewa-menyewa tidak menjadi masalah apabila pembayaran sewa itu berupa barang atau jasa.

Bentuk dari perjanjian sewa-menyewa ini ada dua macam yaitu tertulis dan tidak tertulis. Pasal 1570 BW menyatakan bahwa jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa ini berakhir sesuai dengan jadwal dalam perjanjian, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, sesuai dengan kesepakatan para pihak, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu.

Sedangkan pasal 1571 BW menyebutkan bahwa jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang telah ditentukan, melainkan jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, maka pihak tersebut harus mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Mengenai barang yang dapat disewakan, pasal 1549 ayat (2) BW mengatakan bahwa semua jenis barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak dapat disewakan.

Dalam skripsi ini, masalah akan dibatasi pada perjanjian sewa-menyewa barang tidak bergerak, yaitu perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran. Jadi disini ruang perkantoran sebagai obyek perjanjian. Dengan adanya suatu asas kebebasan berkontrak diatas, maka dalam sewa-menyewa ruang perkantoran dimungkinkan pula membuat isi perjanjian seperti yang dikehendaki oleh para pihak.

Namun dalam praktek seringkali terjadi ketidakadilan dimana pihak penyewa selalu menjadi pihak yang lemah dan dengan terpaksa menerima isi perjanjian yang dibuat oleh pihak pemilik. Penyewa diwajibkan menyerahkan uang jaminan dalam bentuk deposit untuk pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tersebut. Berikut ini adalah permasalahan yang akan diangkat dalam skripsi ini :

- a. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak dalam sewa-menyewa ruang perkantoran ?
- b. Bagaimana akibat pengoperan obyek perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran jika dialihkan kepada pihak lain ?

2. Penjelasan Judul

Skripsi ini berjudul " Aspek Yuridis Perjanjian Sewa-menyewa Ruang Perkantoran ". Perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran merupakan suatu perjanjian dimana suatu pihak/ calon penyewa berminat untuk menyewa suatu ruang perkantoran mendatangi pihak pemilik gedung perkantoran, kemudian diteruskan dengan penawaran dan bila sudah disepakati maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta perjanjian. Kedua belah pihak harus mentaati dan melaksanakan dengan sebaik-baiknya isi / pasal dari perjanjian tersebut.

3. Alasan Pemilihan Judul

Pembangunan gedung perkantoran merupakan salah satu wujud pembangunan ekonomi. Adanya gedung perkantoran sangat diperlukan terutama bagi kalangan pengusaha, baik sebagai pusat bisnis mereka maupun sebagai kantor cabang dalam rangka perluasan usaha.

Meskipun keadaan perekonomian Indonesia saat ini sedang merosot, masih banyak para pengusaha yang membutuhkan untuk menyewa ruangan-ruangan dalam gedung perkantoran demi memperlancar usaha mereka. Permasalahan sekitar sewa-menyewa ruang perkantoran ini sangat menarik dan jarang sekali diulas baik itu dalam media massa maupun dalam bentuk karya ilmiah.

4. Tujuan Penulisan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat kurikulum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga serta dalam rangka mencapai gelar Sarjana Hukum.

Disamping itu untuk memberikan sumbangan pemikiran dan pendapat yang dapat memperjelas mengenai perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran, hak dan kewajiban para pihak,

serta prosedur dan hambatan-hambatan pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran.

5. Metodologi

a. Pendekatan Masalah

Dalam skripsi ini penulis menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan pada aturan hukumnya dengan dilengkapi praktek-praktek yang ada dalam masyarakat.

b. Bahan Hukum

Bahan dalam skripsi ini meliputi bahan hukum primer, yaitu bahan yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan cara observasi dan interview; dan bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang diperoleh dari undang-undang, literatur-literatur, serta kajian ilmiah perpustakaan yang berhubungan erat dengan permasalahan dalam skripsi ini.

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Dengan melakukan observasi, yaitu suatu cara pengumpulan data dengan pendekatan secara langsung terhadap obyek penelitian, interview dan studi kepustakaan. Kemudian data yang diperoleh dikumpulkan, dibahas dari segi hukum dan prakteknya kemudian diolah, disatukan untuk menjadi data yang konkret.

d. Analisa Bahan Hukum

Data yang penulis peroleh dari observasi, interview, dan studi kepustakaan kemudian dikumpulkan, dan setelah terkumpul kemudian dianalisa secara deskriptif yaitu dengan cara memaparkan data-data tersebut dalam bentuk uraian.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Dalam rangka memenuhi keruntutan penulisan ilmiah berkaitan dengan permasalahan yang telah dirumuskan, maka penulis secara singkat memberi uraian urutan pembahasan sistematika skripsi ini adalah sebagai berikut :

Pendahuluan saya letakkan dalam Bab I, karena sebelum mulai membahas masalah pokok dalam penulisan skripsi ini, terlebih dahulu saya ingin memberi gambaran umum dari permasalahan pokok yang akan saya uraikan agar pembaca dapat mengetahui semua permasalahannya dan untuk memudahkan pembaca dalam memahaminya. Yaitu dengan uraian latar belakang permasalahan dan rumusannya yang membahas tentang pengertian sewa-menyewa menurut BW. Kemudian penjelasan judul yang dirangkai dengan alasan pemilihan judul dan secara berturut-turut tujuan penulisan yang merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas

Airlangga, lalu metode penelitian hingga pertanggungjawaban sistematika.

Bab II dibahas dan diuraikan mengenai hak dan kewajiban para pihak perjanjian sewa-menyewa, dengan membahas dahulu pengertian tentang perjanjian ataupun sewa-menyewa. Hal ini sengaja dibahas terlebih dahulu karena merupakan dasar dari hal pokok yang akan dituangkan dalam bab selanjutnya yaitu yang lebih mengkhususkan diri pada sewa-menyewa ruang perkantoran. Dalam bab ini dijelaskan mengenai kewajiban pihak yang menyewakan, hak-hak pihak yang menyewakan, kewajiban pihak penyewa, serta hak-hak pihak penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa.

Setelah diuraikan dalam bab II mengenai hak dan kewajiban para pihak maka dalam bab III adalah analisa tentang pengoperan obyek perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran, dengan membahas tentang hal-hal yang berhubungan dengan perjanjian sewa-menyewa yang lebih dikhususkan pada sewa-menyewa ruang perkantoran.

Bab IV adalah penutup, yang mencakup simpulan dan saran. Dalam bab terakhir ini, disimpulkan semua hal yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya dan juga saran-saran yang mungkin berguna dan diperlukan oleh semua pihak.

BAB II

HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK

1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

1.1 Perjanjian

Untuk mengerti dan memahami apakah arti dari perjanjian sewa-menyewa ini, maka perlu kiranya penulis uraikan terlebih dahulu arti dari kata-kata yang membentuknya. Arti dari perjanjian menurut pendapat Wiryono sebagai berikut :

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²

Dari sini dapat diketahui bahwa dalam melaksanakan suatu perjanjian, harus ada kata sepakat terlebih dahulu antara keduanya mengenai harta kekayaan mereka, yang bertujuan mengikat kedua pihak, hal ini semata-mata untuk menjamin kepastian hukum dari pelaksanaan prestasinya.

Pengertian lain mengenai arti dari perjanjian diberikan oleh Subekti, yaitu :

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana kedua orang

² Wiryono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, Penerbit Sunur, Bandung, 1974, h.7.

itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa itu timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan.

Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.³

Dengan kalimat perkataan, janji-janji dan ditulis ini merupakan petunjuk tentang kekonkritan suatu perjanjian. Konkrit disini adalah apa-apa yang bisa kita lihat dalam peristiwa sehari-hari, yakni bilamana pada kedua pihak mengadakan suatu perjanjian yang membutuhkan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi untuk menjadi sahnyanya perjanjian itu, dan kita juga dapat melihat adanya suatu tindakan atau perbuatan dari pihak atau pihak-pihak yang bersangkutan.

Manakala orang awam membuat perjanjian dan saling mengikatkan diri untuk melakukan atau tidak melakukan hal-hal tertentu, mereka sebenarnya menciptakan hukum yang akan berlaku secara terbatas bagi para pembuat kontrak tersebut. Ketika itu sering kali mereka tidak mempertanyakan, apakah (dan terutama) berdasarkan apa mereka boleh membuat hukum seperti itu. Memang, hak atau wewenang untuk membuat hukum dengan lingkup yang terbatas itu "diberikan" atau dilimpahkan oleh suatu hukum lain yang lebih mendasar dan

³ Subekti, *op. cit.*

berlaku umum.

Di Indonesia, pembuatan perjanjian tunduk terutama pada pasal 1320 BW yang mensyaratkan empat unsur berikut :

1. Kesepakatan dari para pihak. Akibatnya, pihak yang tidak sepakat dengan suatu kontrak dan (karenanya) tidak menandatangani, tidak terikat oleh kontrak tersebut. Karenanya pihak tersebut juga tidak mengemban suatu kewajiban yang ditetapkan oleh kontrak itu.
2. Kecakapan dari masing-masing pihak. Jadi, suatu pihak dapat terikat oleh suatu kontrak hanya jika dia cakap untuk mengikat diri.
3. Suatu hal tertentu. Suatu perjanjian jual beli yang tidak menyebut harga yang harus dibayar oleh si pembeli tidaklah menimbulkan ikatan. Karena tidak ada ikatan atau kewajiban membayar yang definitif, maka tidak mungkin juga ada perjanjian jual beli.
4. Sebab yang sah. Suatu perjanjian yang menetapkan pembagian hasil dari barang-barang yang akan dicuri adalah kontrak yang batal karena hukum. Hukum melarang orang untuk saling mengikatkan diri untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan kepentingan umum.

Jika keempat unsur itu dipenuhi, pasal 1338 BW

menerapkan, bahwa :

- a. perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya;
- b. pengakhiran suatu perjanjian hanya dapat dilakukan dengan persetujuan atau karena undang-undang menyatakan sebagai berakhir;
- c. *pacta sunt servanda* : perjanjian harus ditaati oleh para pembuat.

Pasal 1313 BW menyatakan bahwa "suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Persetujuan, dengan demikian dipahami sebagai suatu perjumpaan nalar, yang lebih-lebih merupakan perjumpaan pendapat atau ketetapan maksud. Persetujuan adalah perjumpaan dari dua atau lebih nalar tentang suatu hal yang telah dilakukan atau yang akan dilakukan. Secara lebih luas persetujuan dapat ditafsirkan sebagai suatu kesepakatan timbal balik untuk melakukan sesuatu, dan karenanya suatu persetujuan bisa saja tidak memiliki suatu elemen hakiki dari suatu kontrak. Tetapi apakah "kontrak" itu ? "Kontrak" adalah suatu persetujuan di antara dua atau lebih orang yang menciptakan kewajiban untuk melakukan atau tidak

menerapkan, bahwa :

- a. perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya;
- b. pengakhiran suatu perjanjian hanya dapat dilakukan dengan persetujuan atau karena undang-undang menyatakan sebagai berakhir;
- c. *pacta sunt servanda* : perjanjian harus ditaati oleh para pembuat.

Pasal 1313 BW menyatakan bahwa "suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Persetujuan, dengan demikian dipahami sebagai suatu perjumpaan nalar, yang lebih-lebih merupakan perjumpaan pendapat atau ketetapan maksud. Persetujuan adalah perjumpaan dari dua atau lebih nalar tentang suatu hal yang telah dilakukan atau yang akan dilakukan. Secara lebih luas persetujuan dapat ditafsirkan sebagai suatu kesepakatan timbal balik untuk melakukan sesuatu, dan karenanya suatu persetujuan bisa saja tidak memiliki suatu elemen hakiki dari suatu kontrak. Tetapi apakah "kontrak" itu ? "Kontrak" adalah suatu persetujuan di antara dua atau lebih orang yang menciptakan kewajiban untuk melakukan atau tidak

melakukan sesuatu hal khusus.⁴ Suatu kontrak dengan demikian memiliki unsur-unsur : pihak-pihak yang kompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, persetujuan timbal balik, dan kewajiban timbal balik.⁵ Ciri kontrak yang utama adalah dia merupakan suatu tulisan yang memuat persetujuan dari para pihak, lengkap dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat, serta yang berfungsi sebagai alat bukti tentang adanya (seperangkat) kewajiban. Unsur-unsur kontrak seperti dirinci tersebut dari suatu pernyataan sepihak.

Jika kita simak pengertian yang dijelaskan di muka secara seksama, dapatlah kita menarik suatu hubungan antara pengertian-pengertian transaksi, persetujuan dan kontrak sebagai berikut :

Transaksi adalah suatu tindakan atau serangkaian tindakan yang melahirkan suatu kontrak atau sejumlah kontrak. Kontrak sendiri adalah persetujuan yang dirumuskan secara tertulis yang melahirkan bukti tentang adanya kewajiban-kewajiban (dan karena itu memang juga hak-hak) yang timbal balik.

⁴ Satrio, J., Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang, Bandung, 1991
h. 33.

⁵ Ibid., h. 36

Kontrak itulah yang dalam bahasa Indonesia sering disebut juga sebagai "perjanjian". Meskipun demikian, apa yang dalam bahasa Indonesia disebut "perjanjian", dalam bahasa Inggris tidak selalu sepadan dengan *contract*. Kepustakaan hukum dalam bahasa Inggris menunjukkan istilah *contract* digunakan dalam kerangka hukum nasional atau internasional yang bersifat perdata.

1.2 Sewa-menyewa

Sedangkan sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh pasal 1548 BW mengenai perjanjian sewa-menyewa.

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian *konsensual*. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar "harga

sewa". Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka yang menyerahkan tidak harus pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Kalau seorang diserahi suatu barang untuk dipakai tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian *pinjam-pakai*. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi *pinjam-pakai* yang terjadi tetapi *sewa-menyewa*.

Disebutkannya perkataan "waktu tertentu" dalam uraian pasal 1548 BW tersebut diatas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya itu, karena dalam perjanjian sewa-menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewakannya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam (misalnya sewa mobil), satu hari, satu bulan atau satu tahun. Ada yang menafsirkan bahwa maksudnya

tidaklah lain dari pada untuk mengemukakan bahwa undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya untuk enam bulan, untuk dua tahun dan sebagainya. Dan penafsiran yang demikian itu menurut pendapat penulis memang tepat. Suatu petunjuk terdapat dalam pasal 1579 BW, yang hanya dapat kita mengerti dalam alam-pikiran yang dianut oleh seorang yang pikirannya tertuju pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi : "Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya". Teranglah bahwa pasal ini ditujukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Memang sudah selayaknya bahwa seseorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah barang tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan

setempat.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III B.W. berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis-jenis barang, baik bergerak maupun tak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu, oleh karena "waktu tertentu" bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.

Tentang harga-sewa : Kalau dalam jual-beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual-beli lagi tetapi menjadi tukar-menukar, tetapi dalam sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga-sewa itu berupa barang atau jasa.

2. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan.

Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan

tertulis, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat, jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Perihal sewa tertulis itu diatur dalam pasal 1570 BW dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam pasal 1571 BW.

Jika seorang penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian sewa tertulis, dibiarkan menempati rumah atau ruangan tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia meninggalkan rumah atau ruangan itu atau dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya dilakukan pemberitahuan penghentian sewanya menurut kebiasaan setempat (pasal 1587 BW).

Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut, setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati rumah sewa, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri

menurut adat kebiasaan setempat.

3. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

3.1 Kewajiban pihak yang menyewakan

Ada beberapa kewajiban yang harus dibebankan kepada pihak yang menyewakan, sekalipun itu tidak ditentukan dalam perjanjiannya. Kewajiban-kewajiban ini terdapat dalam pasal 1550 BW.

Kewajiban-kewajiban itu antara lain :

- a. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang di sewakan kepada pihak penyewa.
- b. Kewajiban untuk memelihara barang yang disewakan sehingga barang tersebut dapat dipergunakan oleh pihak penyewa serta dinikmati sesuai dengan hajat yang dimaksud oleh penyewa.
- c. Kewajiban untuk memberi ketentraman kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewa selama perjanjian sewa-menyewa berlangsung.

Selanjutnya kewajiban menyerahkan barang ini diatur dalam pasal 1551 BW. Dalam pasal ini dikatakan bahwa pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa dalam keadaan terpelihara sebaik-baiknya.

Pihak yang menyewakan juga berkewajiban melakukan perbaikan-perbaikan yang menjadi kewajiban-kewajibannya. Pihak penyewa melakukan perbaikan-perbaikan sebagai akibat kerusakan pemakaian atas barang yang disewa (kerusakan-kerusakan kecil). Sedangkan reparasi-reparasi dan pemeliharaan berat menjadi kewajiban pihak yang menyewakan. Akan tetapi apabila kerusakan kecil tersebut terjadi akibat dari barang yang disewakan itu sudah tua, maka reparasi menjadi kewajiban pihak yang menyewakan.

Kemudian pasal 1552 BW menyebutkan, pihak yang menyewakan juga berkewajiban menanggung semua cacat yang ada pada barang yang disewakan itu, yang merintangi penyewa untuk memakai barang itu walaupun pihak penyewa sama sekali tidak tahu pada saat perjanjian tersebut dibuat. Jika cacat tersebut menyebabkan kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan harus membayar ganti kerugian tersebut. Sedangkan kewajiban memberikan kenikmatan yang tenteram kepada penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan hukum dari pihak ketiga yang misalnya membantah hak penyewa untuk memakai barang yang disewanya.

Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam penikmatannya yang

dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berdasarkan atas suatu hak terhadap barang yang disewa. Gangguan-gangguan seperti ini harus ditanggulangi sendiri oleh penyewa. Hal ini ditegaskan pasal 1556 BW.

3.2 Hak-hak pihak yang menyewakan

Sebagai imbalan atas kewajiban-kewajiban pada pihak yang menyewakan itu, maka disini pihak tersebut mempunyai beberapa hak, yaitu hak untuk menerima harga sewa yang telah ditetapkan pemakaian pada waktu yang telah ditentukan.

4. Hak dan Kewajiban Pihak penyewa

4.1 Kewajiban pihak penyewa

Pasal 1560 BW menyebutkan bahwa kewajiban utama pihak penyewa adalah :

- a. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik sesuai dengan tujuan yang diberikan barang itu menurut perjanjian sewanya.
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan menurut perjanjiannya.

Arti dari memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik yaitu penyewa harus memakai barang tersebut seperti miliknya sendiri, merawatnya dengan baik dan

menggunakannya sesuai dengan tujuan perjanjian. Jika tujuan tersebut tidak ditetapkan dalam perjanjian, maka pedoman yang dipakai adalah keadaan dan kebiasaan umum yang berlaku.

Jika penyewa memakai barang yang disewa selain untuk tujuan pemakaiannya, atau sesuatu keperluan sedemikian rupa sehingga menerbitkan kerugian bagi pihak yang menyewakan, maka pihak yang menyewakan dapat menuntut pembatalan sewanya. Hal tersebut terdapat dalam pasal 1561 BW. Mengenai pembayaran harga sewa yang diwajibkan tersebut, penyewa dapat melakukan secara berkala dan berlangsung sejak saat dimulainya sampai dengan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tersebut.

Disamping dua kewajiban tersebut diatas, penyewa masih pula dibebani kewajiban-kewajiban lain, seperti kewajiban untuk menanggung segala kerusakan yang terjadi selama perjanjian sewa-menyewa itu berlangsung, kecuali jika pihak penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan yang terjadi bukan karena kesalahannya, namun terjadi diluar kekuasaannya. Hal tersebut juga terdapat dalam BW yaitu pada pasal 1564.

Kemudian pasal 1562 BW menyebutkan kewajiban penyewa yang lain, adalah kewajiban untuk mengembalikan barang yang

disewa. Apabila dalam perjanjian tersebut diadakan daftar perincian mengenai barang yang disewakan, maka penyewa diwajibkan menyerahkan kembali barang itu menurut perincian pada waktu ia menerima kecuali barang-barang yang karena tuanya tidak disengaja dan tidak dapat diharapkan, musnah atau berkurang harganya. Tetapi apabila dalam perjanjian tersebut tidak diadakan perincian, maka pasal 1563 BW menyebutkan bahwa pihak penyewa dianggap telah menerima barang atau benda dalam keadaan baik dan harus mengembalikan dalam keadaan baik pula.

Dalam mengembalikan barang ini, apabila barang yang disewa adalah barang tidak bergerak seperti ruang perkantoran, maka dalam pengembaliannya barang tersebut harus sudah dalam keadaan kosong, kecuali dalam perjanjiannya disebutkan sebaliknya. Pada saat pengosongan ini penyewa dapat mengambil atau membuka segala sesuatu yang telah dipasang dan ditempelkan pada barang yang disewa, asalkan pada waktu melakukan pembongkaran/pengambilan kembali barangnya itu tidak merusak pada barang yang disewa.

4.2 Hak-hak pihak penyewa

Hak-hak pihak penyewa antara lain pihak penyewa berhak menerima ruang perkantoran untuk dipakai dalam keadaan baik dari pemilik atau pihak yang menyewakan, apabila perjanjiannya adalah perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran. Namun kepada pihak penyewa tidak diperbolehkan mengulang-sewakan ruang perkantoran tersebut maupun melepaskan sewanya kepada pihak lain jika kepadanya tidak telak diijinkan. Tetapi pasal 1559 BW menyebutkan bahwa atas tanggung jawab pihak penyewa sendiri, pihak penyewa tersebut dapat menyewakan sebagian dari ruang itu kepada orang lain jika hal tersebut tidak telah dilarang di dalam perjanjiannya.

BAB III

PENGOPERAN OBYEK PERJANJIAN

SEWA-MENYEWA RUANG PERKANTORAN

1. Kebebasan Berkontrak

Bila kita perhatikan lebih dahulu pasal 1338 (1) BW yang merupakan dasar dari adanya perjanjian, mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat suatu perjanjian, yaitu memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Dianutnya asas ini adalah untuk memperlancar jalannya roda perekonomian nasional dan juga memberikan kebebasan para pihak dalam menentukan apa saja yang mereka kehendaki dalam perjanjian. Hal ini kita kenal dengan sebutan sistem terbuka.

Sistem terbuka dalam perjanjian ini dibarengi dengan dianutnya asas konsensualitas. Konsensualitas dalam hal ini mempunyai arti bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah tercapai/dilahirkan sejak detik pertama tercapainya kesepakatan.

Sejak awal dianutnya asas konsensualitas ini oleh pembentuk undang-undang adalah untuk menjaga rasa keadilan dalam suatu perjanjian. Kata kesepakatan akan menimbulkan suatu pemikiran yang positif yaitu bahwa semua kepentingan para pihak, yaitu pihak pemilik dan pihak penyewa telah diutarakan dan dipertemukan hingga kesepakatan itu tercapai.

Dalam praktek, ternyata kebebasan dalam menentukan isi dari perjanjian yang semula untuk memperlancar dan menampung segala macam perjanjian serta menegakkan rasa keadilan telah menimbulkan suatu permasalahan.

Dalam melihat kedudukan pihak pemilik dan pihak penyewa, penulis telah melakukan suatu analisa dengan seksama. Adapun bahan analisa yang penulis gunakan yaitu: akta perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran, hasil interview dengan mereka yang terkait secara langsung dengan masalah ruang perkantoran

Seperti dikemukakan di atas bahwa perjanjian ini meliputi tiga tahap, yaitu yang pertama tahap dimana pihak calon penyewa mendatangi pemilik gedung kemudian diteruskan dengan tahap kedua, yaitu tahap penawaran dan terakhir tahap penandatanganan akta perjanjian.

Setelah penulis melakukan dan meneliti data-data yang

ada, ternyata terdapat suatu penyimpangan dalam proses terbentuknya perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran tersebut.

Penyimpangan itu terjadi dalam penentuan isi dari perjanjian sewa-menyewa tersebut. Isi suatu perjanjian adalah merupakan suatu titik temu antara kepentingan pihak pemilik dan kepentingan pihak penyewa. Tetapi dalam praktek yang terjadi, yang menentukan isi dari perjanjian tersebut adalah pihak pemilik dan pihak penyewa tidak mempunyai kesempatan untuk ikut menentukan. Dalam menentukan isi perjanjian tersebut merupakan hak mutlak dari pihak pemilik dan pihak penyewa hanya disodori akta perjanjian yang telah siap ditanda-tangani dan tidak mungkin untuk diubah.

Disinilah mulai kelihatan adanya suatu pemaksaan kehendak yang dilakukan oleh pihak pemilik terhadap pihak penyewa. Dalam hal yang demikian ini pihak penyewa tidak dapat berbuat apa-apa, karena sebagai pihak penyewa mereka merasa dalam posisi yang lemah dibandingkan dengan posisi dari pihak pemilik. Walaupun mereka telah mengetahui telah terjadi penyimpangan dalam perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran tersebut, namun mereka tetap bersedia menyewa ruang perkantoran tersebut. Penyewa tidak mempunyai pilihan lain kecuali menerima syarat yang telah disodorkan

oleh pihak pemilik yang penyewa bersedia membuat perjanjian, atau menolak syarat-syarat itu dan dengan demikian tidak bersedia membuat perjanjian. Situasi inilah yang sering dinamakan "take it or leave it".

Dari hasil jawaban yang diberikan, menyatakan bahwa mereka terpaksa menandatangani perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran tersebut karena tempatnya sangat strategis. Alasan lain sehingga diterimanya perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran tersebut walaupun terpaksa yaitu mereka sebagai pihak yang membutuhkan ruang perkantoran tersebut.

Tidak adanya hak untuk ikut menentukan isi perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran adalah wajar karena dalam praktek hal tersebut adalah umum terjadi. Walaupun hal tersebut sudah umum dan dianggap wajar, namun mereka menolak untuk mengatakan bahwa hal tersebut telah adil. Ini lebih dirasakan sebagai suatu kebiasaan ketimbang suatu keadilan.

Untuk mengatasi permasalahan di atas kiranya perlu kita perhatikan apa yang menjadi sumber dari semuanya itu. Permasalahan tersebut berawal dari adanya pemaksaan kehendak oleh pihak pemilik terhadap pihak penyewa dalam hal penentuan isi perjanjian sewa-menyewa.

Dari hasil wawancara dengan pihak pemilik ternyata mereka tidak merasa telah melakukan suatu kesalahan. Menurut mereka apa yang mereka lakukan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Untuk pembuatan perjanjian itu mereka telah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dan mereka berdasarkan semuanya itu pada pasal 1338 (1) BW :

" Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Kalau kita perhatikan, memang perbuatan dari pihak pemilik tersebut tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Jadi pasal ini secara tidak langsung telah memberikan kedudukan hukum yang kuat pada pihak pemilik dibandingkan dengan pihak penyewa. Bahkan pasal 1338 (1) BW ini telah merugikan kedudukan pihak penyewa.

Ternyata batasan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan tidaklah cukup untuk melindungi posisi penyewa.

Upaya yang perlu segera diambil menurut penulis yaitu dengan melibatkan peranan seorang hakim secara langsung. Hakim perlu diberi wewenang yang lebih besar dalam hal ikut menentukan apakah isi dari perjanjian sewa-menyewa tersebut telah mencerminkan suatu keadilan maka seorang hakim bisa memutuskan untuk membatalkan pasal-pasal yang tidak mencerminkan keadilan tersebut.

Peranan seorang hakim tersebut harus dimuat dalam suatu pasal yang kekuatannya mengikat terhadap semua jenis perjanjian serta tidak dapat disimpangi. Dengan kata lain, pasal ini nantinya akan merupakan suatu pasal khusus dalam bab perjanjian, karena kita tahu bahwa bab perjanjian merupakan suatu bab yang pasal-pasalanya merupakan hukum pelengkap dan dapat disingkirkan oleh para pihak jika dikehendaki.

Alternatif kedua, yaitu dengan mengadakan suatu kajian ulang terhadap redaksional dari pasal 1338 (1) BW. Sebab dari pasal inilah permasalahan itu berawal. Hal ini memerlukan suatu kajian lebih lanjut.

2. Hambatan-hambatan yang Timbul Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ruang Perkantoran

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran, kalau kita lihat secara sepintas sepertinya tidak terdapat hal-hal yang dapat menghambat, akan tetapi bila kita teliti lebih lanjut lagi ternyata terdapat hal-hal yang bisa menghambat perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran tersebut.

Adapun yang dapat menghambat perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran itu adalah :

a. Kemungkinan terjadinya perbedaan nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika

Dalam perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran ini untuk pembayaran uang sewa selalu dilakukan dengan menggunakan mata uang Dollar Amerika atau dengan mata uang Rupiah yang telah disesuaikan dengan nilai tukar dollar (kurs tengah) yang ditentukan oleh Bank Indonesia. Pembayaran uang sewa itu sendiri bisa dilakukan lebih dari satu kali. Dalam hal inilah yang sering terjadi permasalahan, karena dalam pembayaran yang pertama dengan pembayaran selanjutnya terjadi perbedaan kurs dollar (pembayaran dilakukan dengan menggunakan Rupiah).

b. Pengoperan obyek perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran.

Seringkali karena sesuatu sebab pihak penyewa ingin mengoperkan perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakatinya. Pihak penyewa kerap kali merasa bingung dengan proses pengoperan tersebut dan juga tentang hak mereka terhadap uang deposit.

3. Upaya-upaya Mengatasi Hambatan-hambatan yang Terjadi

3.1. Kemungkinan terjadinya perbedaan nilai tukar Rupiah terhadap Dollar Amerika

Dalam perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran ini untuk pembayaran uang sewa bisa dilakukan lebih dari satu kali, yaitu bisa dibayar 3 bulan di muka ataupun 6 bulan di muka dan seterusnya. Untuk pembayaran selanjutnya dilakukan setelah masa pembayaran pertama tersebut telah berakhir.

Untuk pembayaran yang dilakukan dengan menggunakan Dollar Amerika tidaklah menimbulkan suatu permasalahan. Yang menimbulkan permasalahan adalah jika pembayaran dilakukan dengan menggunakan Rupiah dan dilakukan lebih dari satu kali. Untuk pembayaran dengan Rupiah ini selalu didasarkan pada nilai tukar Dollar Amerika (kurs tengah) yang ditentukan oleh Bank Indonesia.

Digunakannya mata uang Dollar Amerika sebagai pembayaran uang sewa, karena mata uang ini termasuk mata uang yang relatif stabil dibandingkan dengan mata uang Rupiah. Bahkan kalau diperhatikan selama beberapa tahun terakhir ini mata uang Dollar Amerika selalu menguat terhadap Rupiah. Ini akan selalu menguntungkan pihak pemilik gedung. Karena dengan menguatnya Dollar Amerika berarti bahwa pembayaran uang sewa yang dilakukan dengan Rupiah akan lebih besar dari pembayaran yang pertama. Inilah yang menjadi alasan dari pihak pemilik gedung terhadap penggunaan Dolar Amerika.

Walaupun Dollar Amerika termasuk mata uang yang relatif stabil, namun hal ini tidak menutup kemungkinan akan adanya perubahan nilai tukar Dollar Amerika tersebut. Perubahan nilai tukar inilah yang menjadi pangkal permasalahan.

Antara pembayaran yang pertama dan pembayaran yang kedua atau antara pembayaran yang kedua dan pembayaran yang ketiga dan pembayaran yang selanjutnya mempunyai selang waktu 3 bulan atau 6 bulan kalau pembayaran disepakati dilakukan 6 bulan sekali. Selama tenggang waktu 3 bulan atau 6 bulan tersebut, nilai tukar Dollar Amerika terhadap rupiah tentu sudah berubah.

Permasalahan baru disadari ketika pihak penyewa membayar uang sewa yang kedua. Pihak penyewa sering kali menolak untuk melakukan pembayaran uang sewa sebesar yang ditentukan oleh pihak pemilik. Pihak pemilik dalam menentukan besarnya uang sewa tersebut didasarkan pada besarnya nilai tukar Dollar Amerika pada waktu pembayaran itu dilakukan. Tetapi di lain pihak, pihak penyewa mendasarkan diri pada besarnya nilai tukar Dollar Amerika pada waktu pembayaran pertama dilakukan.

3.2 Prosedur pengoperan ruang perkantoran yang disewa

3.2.1 Mengulang sewakan dan melepaskan sewa

Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperijinkan oleh pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain. Diadakannya perbedaan antara "mengulang sewakan" dan "melepaskan sewa" kepada orang lain, mempunyai maksud sebagai berikut :

Dalam hal mengulang sewakan, si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan pihak ketiga, sedangkan dalam hal "melepaskan sewa" ia mengundurkan diri sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Jika si penyewa sampai berbuat apa yang dilarang itu, maka pihak yang menyewakan dapat minta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah dilakukannya pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang ketiga tersebut.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa mengulang-sewakan dan melepaskan sewanya kepada orang lain dilarang, kecuali kalau hal itu diperjanjikan, tetapi kalau menyewakan dari sebagian tempat yang disewa adalah diperbolehkan, kecuali kalau hal itu dilarang dalam perjanjian sewa.

Tentang pengoperan ruang perkantoran yang disewa kepada pihak lain (pihak ketiga) menurut isi perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran diperbolehkan, bahkan pihak penyewa diberi kesempatan untuk itu oleh pihak pemilik.

Langkah pertama dari pihak penyewa yang akan mengoperkan ruang perkantoran tersebut kepada pihak ketiga yaitu dengan memberitahukan tentang rencana pengoperan tersebut disertai pemberitahuan identitas dari pihak yang akan menerima ruang perkantoran tersebut, dalam hal ini kita sebut sebagai pihak ketiga. Pemberitahuan identitas dari pihak ketiga ini sangat penting untuk menentukan boleh

tidaknya ruang perkantoran tersebut dioperkan. Pihak pemilik bisa menolak untuk memberi rekomendasi pengoperan ruang perkantoran tersebut jika usaha dari pihak ketiga dianggap bisa membahayakan keselamatan penyewa lainnya dan juga keamanan dari gedung itu sendiri.

Setelah pihak penyewa memberitahukan tentang rencana pengoperan tersebut disertai identitas pihak ketiga yang akan menerima gedung tersebut kemudian pihak pemilik akan memberi surat persetujuan sehubungan dengan ruang perkantoran itu.

Langkah selanjutnya yaitu pihak penyewa dan pihak ketiga akan mengadakan suatu perjanjian pengoperan ruang perkantoran tersebut dengan sepengetahuan pihak pemilik. Dalam perjanjian pengoperan ruang perkantoran ini pihak pemilik sama sekali tidak ikut campur tentang isi dari perjanjian pengoperan itu. Hak dari pihak pemilik adalah hanya untuk mengetahui tentang adanya perjanjian pengoperan tersebut.

Meskipun ruang perkantoran tersebut telah dioperkan, namun perjanjian yang pertama yaitu perjanjian sewa-menyewa antara pemilik dengan penyewa tidaklah berakhir. Keberadaan perjanjian pertama tersebut masih tetap sampai berakhirnya masa sewa seperti yang tercantum dalam perjanjian tersebut.

Jadi nantinya akan ada dua perjanjian terhadap obyek yang sama yaitu yang pertama perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran dan yang kedua perjanjian pengoperan ruang perkantoran yang disewa.

Adapun suatu contoh dari penerapan yang diberikan oleh penulis berdasarkan ketentuan dari melepaskan sewa diatas terdapat pada surat perjanjian sewa-menyewa (terlampir) yang dengan sengaja atas permintaan para pihak agar tidak dicantumkan identitasnya. Dalam hal ini ketentuan melepaskan sewa obyek perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran adalah sebagai berikut :

Penyewa tidak diperbolehkan mengalihkan, memindahkan, menyewakan kembali, membagi kepemilikan atau memberi ijin dengan surat/akte atau dengan cara lain mengadakan hal-hal tersebut yang berhubungan dengan ruangan sewa atau bagian dari padanya, kecuali :

- Penyewa memberitahu pemilik secara tertulis sekurang-kurangnya dalam waktu satu bulan tentang kehendaknya itu dan terlebih dahulu penyewa menawarkan pengoperan hak tersebut kepada pemilik, dan dalam hal dilakukan pemindahan/pengoperan, penyewaan kembali/ pengalihan hak pada pihak ke III, terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan tertulis dari pemilik.

- Penyewa pada waktu memberitahukan kepada pemilik tentang kehendaknya tersebut tidak dalam keadaan bercidera janji dalam mematuhi dan melaksanakan kesepakatan-kesepakatan dan perjanjian-perjanjian yang dinyatakan dalam sewa-menyewa ini serta penyewa telah terlebih dahulu telah melewati masa pembayaran angsuran sewa pokok yang diwajibkan dan pemilik berhak menahan setiap uang sewa dan seluruh biaya yang telah dibayar oleh penyewa.

Dalam hal ini, pihak yang menerima pengoperan sewa-menyewa wajib membuat surat perjanjian baru dengan pemilik dan bersedia mentaati semua syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan/dicantumkan dalam perjanjian ini dengan memperhatikan bahwa :

- Pihak yang menerima pengoperan dapat terbukti memuaskan pemilik bahwa ia orang yang sesuai, terhormat, dan bertanggung jawab dan mampu menyelesaikan hutang, berada dan dapat melaksanakan kewajiban penyewa menurut sewa-menyewa ini dan dapat secara memadai melaksanakan usaha atau penggunaan yang diijinkan di dalam ruangan sewa, dan usahanya tidak akan melibatkan resiko keamanan yang lebih besar atau berkurangnya kenyamanan di dalam gedung berkenaan dengan penghunian ruangan sewa oleh penyewa dan usaha penyewa.

- Pihak yang menerima pengalihan atau penerima pemindahan (dalam hal terjadi pengalihan atau pemindahan) mengadakan suatu akte/surat perjanjian dengan pemilik dalam bentuk yang disyaratkan oleh pemilik yang berisi antara lain bahwa penyewa akan melaksanakan dan menjaga agar perjanjian-perjanjian pada pihak penyewa tetap tercantum dalam sewa-menyewa ini dan mencantumkan surat kuasa khusus yang berkenaan dengan itu.

- Pihak yang menerima pengalihan atau penerima pemindahan mengadakan suatu akte dengan pemilik yang mencantumkan antara lain perjanjian yang menyatakan bahwa persetujuan pemilik terhadap penyewaan kembali adalah dengan tidak mengurangi hak-hak pemilik berdasarkan sewa-menyewa ini.

Penyewa mengadakan perjanjian dalam bentuk akta yang disyaratkan oleh pemilik berdasarkan hal dimana penyewa membebaskan pemilik dari segala tuntutan yang pada waktu itu atau di kemudian hari dimiliki oleh penyewa terhadap pemilik sehubungan dengan sesuatu hal yang timbul dari sewa-menyewa ini dengan ketentuan bahwa dalam hal penyewaan kembali atau pengoperan, pemilik hanya dibebaskan berdasarkan akte tersebut dari seluruh tuntutan yang dibuat atau yang timbul dari pelanggaran, kelalaian atau cidera

janji pada atau sebelum tanggal akte tersebut dibuat dan penyewa membayar kembali kepada pemilik biaya-biaya dan pembayaran-pembayarannya (termasuk biaya hukum, materai dan ongkos-ongkos yang lain) dari yang terjadi pada hal-hal tersebut di atas.

Semua biaya listrik, biaya parkir dan biaya-biaya lainnya yang masih belum lunas harus tetap dibayar oleh penyewa sampai pada hari dan tanggal ruangan sewa itu dioperkan atau dialihkan kepada pihak lain, sedangkan uang sewa yang telah dibayar tidak dapat dituntut kembali oleh penyewa.

3.2.2 Uang jaminan (deposit) jika pihak penyewa mengalihkan hak sewanya kepada orang lain

Untuk jaminan yang dipakai dalam surat perjanjian sewa-menyewa seperti yang terlampir dalam skripsi ini adalah jaminan dalam penyediaan saluran telepon. Tentang saluran telepon dapat disediakan oleh pemilik dengan ketentuan bahwa bagi penyewa yang menghendaknya diharuskan membayar deposit jaminan untuk sambungan saluran telepon sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk setiap sambungan dengan ketentuan bahwa uang jaminan tersebut akan dikembalikan dengan tanpa bunga setelah diperhitungkan kemudian pada waktu terjadi pengakhiran atau apabila

penyewa tidak lagi menghendaki adanya pemakaian fasilitas penyambungan telepon.

Dalam hal adanya deposit jaminan maka deposit jaminan tetap ditahan oleh pemilik sebagai jaminan agar dipatuhi dan dilaksanakannya seluruh kewajiban dan usaha yang dikenakan atau diberikan kepada penyewa dalam sewa-menyewa ini.

Dalam hal penyewa melakukan pelanggaran kewajiban menurut perjanjian sewa-menyewa ini maka pemilik berhak untuk mengurangi deposit jaminan dan membayar kepada diri pemilik sendiri jumlah-jumlah yang dianggap layak oleh pemilik dengan cara ganti rugi untuk pelanggaran tersebut.

Jika terjadi hal-hal tersebut di atas maka uang jaminan maupun semua uang yang sampai saat itu telah diterima oleh pemilik dari penyewa sehubungan dengan sewa-menyewa ruangan sewa beserta uang yang lain, menjadi milik pemilik, sedangkan penyewa dengan alasan apapun tidak boleh menuntut pemilik dalam hal tersebut.

Berdasarkan isi dari perjanjian sewa-menyewa yang telah ditandatangani oleh pihak pemilik dan pihak penyewa, untuk uang deposit memang merupakan hak dari pihak penyewa. Uang deposit itu akan dikembalikan apabila masa sewa telah berakhir. Dalam peristiwa pengoperan ruang perkantoran di

atas, pada dasarnya masa sewa ruang perkantoran tersebut belumlah berakhir walaupun pihak penyewa sudah tidak menempati lagi ruang perkantoran yang disewanya. Jadi pengoperan ruang perkantoran yang disewa tidak dapat dijadikan alasan untuk pengambilan uang deposit.

Untuk hal mengulang sewakan, maka pihak penyewa akan memasukkan tentang uang deposit di dalam perjanjian pengoperan. Dalam perjanjian pengoperan itu pihak yang menerima ruang perkantoran (pihak ketiga) diharuskan untuk mengganti uang deposit dan uang deposit yang ada di tangan pemilik akan menjadi hak pihak ketiga. Perpindahan hak uang deposit ini sejalan dengan berpindahnya hak dan kewajiban pihak ketiga yang menerima ruang perkantoran itu.

Dalam hal melepaskan sewanya, maka terhadap uang deposit dapat diterima kembali oleh pihak penyewa dengan ketentuan bahwa uang jaminan tersebut akan dikembalikan dengan tanpa bunga setelah diperhitungkan kemudian pada waktu terjadi pengakhiran sewa.

Jika penyewa melakukan pelanggaran kewajiban menurut perjanjian sewa-menyewa ini maka pemilik berhak untuk mengurangi deposit jaminan dan membayar kepada diri pemilik sendiri jumlah-jumlah yang dianggap layak oleh pemilik dengan cara ganti rugi untuk pelanggaran tersebut.

Pihak yang menerima ruang perkantoran yang telah dioperkan itu wajib mentaati semua peraturan yang ada, serta mematuhi semua pasal-pasal yang ada dalam perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat.

BAB IV

PENUTUP

1. Simpulan

- a. Perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran merupakan suatu perjanjian dengan mana pihak yang menyewakan mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang menyewa untuk menempati ruang perkantoran, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang terakhir itu disanggupi pembayarannya. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan ruang perkantoran untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas ruang perkantoran yang disewa itu.
- b. Mengulang sewakan dan melepaskan sewanya kepada orang lain dilarang, kecuali kalau hal-hal itu diperjanjikan sebelumnya, tetapi kalau menyewakan sebagian dari tempat yang disewa adalah diperbolehkan, kecuali kalau hal itu telah dilarang dalam perjanjian sewanya. Dengan kata lain bahwa perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran ini bisa dialihkan kepada pihak ketiga. Untuk pengalihan ini pihak

penyewa harus minta rekomendasi dahulu dari pemilik. Dalam perjanjian pengoperan itu pihak ketiga diharuskan untuk mengganti uang deposit dan uang deposit yang ada ditangan pemilik akan menjadi hak pihak ketiga. Perpindahan hak uang deposit ini sejalan dengan berpindahnya hak dan kewajiban pihak ketiga yang menerima ruang perkantoran.

2. Saran

- a. Perlunya pengaturan dengan segera terhadap perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran ini, terutama yang berkenaan dengan besarnya uang sewa dan suatu hambatan-hambatan yang akan terjadi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut. Sehingga akan ada suatu pertimbangan-pertimbangan yuridis terhadap perjanjian sewa-menyewa ruang perkantoran ini terhadap pihak pemilik dan pihak penyewa.
- b. Dengan semakin ramainya usaha persewaan ruang perkantoran ini dan juga belum begitu dikenalnya perjanjian ini maka perlu di adakan suatu seminar khusus yang membahas tentang masalah ini dengan menghadirkan para ahli hukum dan para pengusaha. Hasil dari seminar itu nantinya diharapkan bisa dijadikan bahan masukan bagi para pembuat undang-undang

sehingga aspek kepastian hukum bisa ditegakkan disamping aspek bisnisnya.

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhamad, Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1980.
- , Hukum Perikatan, Alumni, Bandung, 1992..
- Apeldorn van L., Pengantar Ilmu Hukum, Cet. ke VIII, Pradnya Paramita, Jakarta, 1986.
- Harahap M. Yahya, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986.
- Satrio J., Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie & Percampuran Hutang, Alumni, Bandung, 1991.
- Soerjono Soekanto, Tata Cara Penyusunan Karya Tulis Ilmiah Bidang Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983.
- Soetojo Prawirohamidjojo, Hukum Perikatan, Bina Ilmu, Surabaya, 1979.
- Subekti dan Tjitrosudibjo, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Cet. ke IX, Pradnya Paramita, Jakarta, 1978.
- Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, Cet. ke XIII, PT Intermassa, Jakarta, 1978.
- , Hukum Perjanjian, Cet. ke VIII, PT Intermassa, Jakarta, 1979.
- , Aneka Perjanjian, Cet. ke VI, Alumni, Bandung, 1984.
- Surjodiningrat, Perikatan-perikatan Bersumber Pada Perjanjian, Transito, Bandung, 1978.
- Wirjono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, Sumur, Bandung, 1974.
- , Azas-azas Hukum Perjanjian, Cet. ke VII, Sumur, Bandung, 1979.
- Peraturan Pemerintah, Tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan, Nomor 49 Tahun 1963.



SURAT KETERANGAN

Nomor : 89/SK/ZNP/VIII/00

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa mahasiswa Fakultas Hukum, Universitas Airlangga :

Nama : ARMAN DITO

NIM : 039414048

telah mengadakan survey mengenai :

ASPEK YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANG PERKANTORAN

di Zaidun & Partners Law Firm, sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Demikian, Surat Keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 18 Agustus 2000

Zaidun & Partners Law Firm

ZAIDUN & PARTNERS

Muchammad Zaidun
Managing Partner

SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA

No: _____

Pada hari _____ tanggal _____

1. Tuan _____ Swasta, bertempat tinggal di Surabaya, jalan _____ dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur Utama dari dan oleh karena itu sah mewakili Direksi perseroan terbatas _____ yang berkedudukan di Surabaya, jalan _____ yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal _____

_____ nomor _____ yakni atas kekuatan Rapat Umum Luar Biasa Pemegang Saham perseroan tersebut sebagaimana ternyata dalam Pernyataan Keputusan yang dibuat di hadapan _____ Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, tertanggal _____ nomor: _____ serta Berita Acara Serah Terima Jabatan Direktur Utama _____, bertanggal _____ untuk selanjutnya disebut: - P E M I L I K - _____

2. Tuan _____ Swasta, bertempat tinggal di Surabaya, jalan _____ nomor _____, menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam kedudukannya selaku Direktur dari dan oleh karena itu sah mewakili persero _____ atau _____ yang berkedudukan di Surabaya, yakni atas kekuatan Akte Perubahan Anggaran Dasar _____ nomor: _____, bertanggal _____ yang dibuat di hadapan _____ Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, untuk selanjutnya disebut: - P E N Y E W A - _____

MENYATAKAN DENGAN SURAT INI MENGADAKAN PERJANJIAN SEBAGAI BERIKUT :

PEMILIK menyetujui untuk menyewakan kepada PENYEWA dan PENYEWA dengan ini menyetujui untuk menyewa dari PEMILIK, tempat usaha yang disewakan dengan mengindahkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian ini, sebagian areal gedung yang selanjutnya disebut RUANGAN SEWA, terletak di lantai KEEMPAT di dalam gedung _____ berlokasi di Jalan _____ Nomor _____ Surabaya, dengan luas ukuran kurang lebih tujuh puluh sembilan dua per sepuluh (79,2) meter persegi yang diketa- hui oleh kedua belah pihak untuk selanjutnya disebut sebagai RUANGAN SEWA nomor 455, 456, 457, 458, 459 dan 460 di dalam Gedung dengan harga sewa yang selanjutnya dirinci atas dan berdasarkan syarat-syarat, kesepakatan-kesepakatan dan kondisi-kondisi serta ketentuan-ketentuan yang dinyatakan di dalam perjanjian sewa - menyewa ini.

Para pihak menerangkan bahwa sudah mengetahui benar tentang segala apa yang disewakan/ disewa dengan akte ini seperti diuraikan di atas. Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa perjanjian ini dilakukan dan diterima oleh pihak-pihak dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian seperti tersebut di bawah ini :

Pasal Satu

DIMULAINYA JANGKA WAKTU SEWA MENYEWA DAN PERPANJANGAN-PERPANJANGAN

- 1.1 Perjanjian Sewa-menyewa ini berlaku mulai dari hari penandatanganannya untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun yaitu akan dimulai sejak tanggal _____ tahun _____ dan berakhir pada tanggal _____ tahun _____.
(_____) kecuali jika terjadi hal-hal yang termaksud dalam Pasal 14 dan perjanjian ini diakhiri sebelum waktunya.
- 1.2 PENYEWA tidak membuka RUANGAN SEWA untuk usaha atau berdagang sebelum tanggal yang telah ditentukan sesuai dengan surat pengikatan sewa-menyewa (PSM), kecuali dengan persetujuan tertulis dari PEMILIK terlebih dahulu.
- 1.3 PENYEWA harus memberi kepastian bahwa RUANGAN SEWA secara lengkap telah disesuaikan dan dipersiapkan menjelang tanggal yang ditentukan dan PENYEWA memastikan bahwa RUANGAN SEWA telah siap digunakan untuk usaha atau berdagang pada tanggal tersebut.
- 1.4 PENYEWA akan menguasai dan menggunakan RUANGAN SEWA selama jangka waktu menurut ketentuan sewa-menyewa ini dan menjaga RUANGAN SEWA terbuka untuk usaha selama jam-jam yang oleh PEMILIK ditetapkan dalam perjanjian ini sebagai Jam Usaha seperti pada pasal 7.10.
- 1.5 Terhitung mulai dari tanggal _____ -- berlakulah terhadap PENYEWA untuk mulai membayar angsuran Uang sewa yang telah disepakati menurut ketentuan yang dibuat tersendiri oleh kedua belah pihak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian ini.
- 1.6 Jika terdapat perpanjangan Jangka Waktu Sewa-menyewa maka perpanjangan hanya dapat dilakukan dengan persetujuan tertulis dari PEMILIK, dan permohonan tertulis diajukan kepada PEMILIK sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) hari sebelum habis masa berlakunya Jangka Waktu sewa-menyewa ini.

UANG SEWA

- 2.1 PENYEWA harus membayar Uang Sewa dan uang-uang lainnya yang harus dibayar menurut Sewa-menyewa ini dalam mata uang dollar dan dapat dibayarkan ke Bank yang ditunjuk oleh PEMILIK, yakni melalui BANK _____ - CABANG SURABAYA _____, jalan _____, pada rekening No: _____ atau langsung diserahkan kepada petugas kasir/ keuangan _____ dengan menerima surat tanda bukti pembayaran yang sah.
- 2.2 PENYEWA harus membayar seluruh Uang Sewa Pokok yang dibayar sesuai dengan seluruh jangka waktu pembayaran, yaitu sebesar US\$ 15.00 (lima belas dollar Amerika) yang harus dibayar kepada PEMILIK untuk tiap-tiap meter persegi per bulan.
- 2.3 Besarnya Uang Sewa Pokok tidak termasuk PPN tetapi sudah termasuk biaya Service Charge.
- 2.4 Dengan demikian jumlah seluruh Uang Sewa Pokok adalah sebesar US\$ 42,768.00 (empat puluh dua ribu tujuh ratus enam puluh delapan dollar Amerika).-----
Uang muka 6 (enam) bulan biaya sewa adalah sebesar US\$ 7,128.00 (tujuh ribu seratus dua puluh delapan dollar Amerika) dibayar pada tanggal -----
Sisa pembayaran sebesar US\$ 35,640.00 (tiga puluh lima ribu enam ratus empat puluh dollar Amerika) akan diangsur setiap 6(enam) bulan biaya sewa yakni:
- Angsuran pertama tanggal _____ sebesar US\$ 7,128.00 (tujuh ribu seratus dua puluh delapan dollar Amerika).-----
- Angsuran kedua tanggal _____ sebesar US\$ 7,128.00 (tujuh ribu seratus dua puluh delapan dollar Amerika).-----
- Angsuran ketiga tanggal _____ sebesar US\$ 7,128.00 (tujuh ribu seratus dua puluh delapan dollar Amerika).-----
- Angsuran keempat tanggal _____ sebesar US\$ 7,128.00 (tujuh ribu seratus dua puluh delapan dollar Amerika).-----
- Angsuran kelima tanggal _____ sebesar US\$ 7,128.00 (tujuh ribu seratus dua puluh delapan dollar Amerika).-----
- 2.5 Dalam hal pembayaran dilakukan dengan cek atau giro bilyet, atau dengan cara pembayaran lain maka pembayaran itu baru dianggap sah/ lunas apabila cek atau giro bilyet dan cara pembayaran lain tersebut sudah dapat diuangkan.

- 2.6 PENYEWA harus melaksanakan pembayaran pada waktu jatuh tempo dan tepat waktu atas seluruh Uang Sewa dan uang-
uang lainnya yang harus dibayar berdasarkan Sewa-menyewa ini baik diminta maupun tidak diminta.
- 2.7 Apabila suatu angsuran Sewa Pokok jatuh tempo pada hari Sabtu, Minggu, atau hari libur umum di Surabaya, pembayaran yang jatuh tempo pada tanggal tersebut harus dibayar oleh PENYEWA pada tanggal yang terdekat sebelum tanggal satu bulan tersebut yang bukan hari Sabtu, Minggu atau hari libur umum di Surabaya.
- 2.8 Jika terjadi pembayaran uang yang lewat waktu, tanpa mengurangi hak-hak PEMILIK atau kuasanya untuk melakukan upaya hukum lainnya, PENYEWA berkewajiban membayar kepada PEMILIK, denda yang harus dibayar oleh PENYEWA atas pembayaran uang yang lewat waktu sebesar 1 % (satu persimil) untuk setiap hari keterlambatan pembayaran sampai dengan batas waktu maksimum 30 (tiga puluh) hari yang dihitung atas dasar harian untuk uang yang telah jatuh waktu tetapi belum dibayar oleh PENYEWA.
- 2.9 Denda tersebut di atas diperhitungkan dari tanggal jatuh tempo untuk pembayaran uang yang mana dendanya dapat dikenakan hingga pembayaran atas uang-uang tersebut dilaksanakan secara penuh (dengan tidak mengurangi upaya-upaya hukum PEMILIK lainnya mengenai tidak dilakukannya pembayaran tersebut).
- 2.10 Jika sampai jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal yang diwajibkan untuk membayar, PENYEWA masih juga belum melunasi tunggakan-tunggakan biaya uang sewa berikut denda-dendanya maka PEMILIK berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh PENYEWA untuk menutup ruangan sewa dengan pengakhiran perjanjian sewa-menyewa ini mulai pada hari keterlambatan ke-31 (tiga puluh satu).-----

Pasal Tiga

KONDISI RUANGAN SEWA

- 3.1 PENYEWA mengakui bahwa RUANGAN SEWA yang disewa itu didapatinya dalam keadaan baik dan diterimanya dalam keadaan sedemikian.
- 3.2 Pada waktu habisnya/ berakhirnya perjanjian ini atau pada waktu perjanjian ini diakhiri sebelum waktunya, PENYEWA harus menyerahkan RUANGAN SEWA kepada PEMILIK sedapat mungkin dalam keadaan yang sama baiknya seperti pada waktu dimulainya jangka waktu sewa-menyewa paling lambat 3 hari setelah berakhirnya perjanjian ini.

- 3.3 Apabila PENYEWA tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka ketentuan Pasal 6.7 akan berlaku sehubungan dengan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh PEMILIK berdasarkan pelaksanaan atas kuasa dan hak-hak yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 14.10.
- 3.4 Dalam keadaan dan kondisi apapun PENYEWA berkewajiban memelihara, menjaga, merawat RUANGAN SEWA seperti seorang bapak yang baik dan harus menggunakan RUANGAN SEWA itu menurut sifatnya, yaitu sebagai tempat usaha/kan - tor atau untuk maksud-maksud lain sebagaimana disetujui oleh PEMILIK secara tertulis dan sesuai perjanjian sewa-menyewa ini.
- 3.5 PENYEWA melakukan usaha sebaik-baiknya untuk melindungi dan menjaga keamanan di dalam RUANGAN SEWA dari pencurian atau perampokan, dan tidak meninggalkan pintu dalam keadaan tidak terkunci atau tidak dalam keadaan aman.
- Keamanan barang-barang di dalam ruangan sewa merupakan tanggung jawab PENYEWA sepenuhnya. Sedangkan jika terjadi kehilangan barang-barang di dalam ruangan sewa sebagai akibat pencurian, perampokan maupun kelalaian PENYEWA, pegawai-pegawai maupun tamu-tamunya maka PEMILIK tidak bertanggung jawab dan dalam hal ini PEMILIK tidak dapat digugat dengan alasan dan cara apapun juga.
- 3.6 PENYEWA harus meyakinkan bahwa tidak akan ada dinding, kaca, lantai atau langit-langit di dalam RUANGAN SEWA yang sengaja dibor, dirusak, ditandai atau secara lain dirusak atau menimbulkan kerusakan yang lain.

Pasal Empat

KETENTUAN UMUM UNTUK SEMUA PENYEWA MENGENAI RUANGAN SEWA

- 4.1 PEMILIK menyerahkan kepada PENYEWA penguasaan dalam keadaan kosong atas tempat usaha/ RUANGAN SEWA itu, dan kemudian akan dilengkapi oleh PENYEWA atas biaya dari PENYEWA dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- 4.2 Langit-langit RUANGAN SEWA diselesaikan dengan memakai papan akustik yang tidak mudah terbakar yang disediakan oleh PENYEWA dengan standar yang ditentukan oleh PEMILIK dengan ketentuan bahwa untuk lantai pertama setinggi kurang lebih 3,15 (tiga lima belas per seratus) meter, untuk lantai kedua, ketiga, keempat dan kelima setinggi kurang lebih 2,8 (dua delapan persepuluh) meter.

- 4.3 PENYEWA menyediakan penerangan RUANGAN SEWA dengan lampu/ bola lampu listrik.
- 4.4 Pengerjaan saluran dan alat penyebar (diffuser) pengatur udara dilakukan/ disediakan oleh PEMILIK.
- 4.5 Dalam hal pembagian listrik, PENYEWA harus mengajukan gambar instalasi listrik yang harus mendapat persetujuan dari PEMILIK, kabel penerangan minimum berukuran dua lima persepuluh milimeter, tipe kabelnya, merek Supreme atau yang setara mutunya dengan itu.
- 4.6 Atas tanggung jawab PENYEWA setiap pengaturan/ pemasangan/ perubahan saluran listrik harus dikerjakan oleh instalatur yang mempunyai Pas PLN (Perusahaan Listrik Negara).
- 4.7 Pada setiap RUANGAN SEWA disediakan sebuah KWH meter listrik dengan penggunaan yang wajar dan tidak melawan hukum serta tidak akan merugikan PEMILIK.
- 4.8 Springler disediakan sesuai standard yang ditentukan oleh PEMILIK.
- 4.9 Penyewa tidak diperkenankan menambah instalasi listrik, telepon dan sebagainya kecuali atas ijin tertulis dari PEMILIK.
- 4.10 Shop-front standard (dinding kaca depan) akan disediakan atas tanggungan PEMILIK.
- 4.11 Pada bagian-bagian luar RUANGAN SEWA atau GEDUNG tidak boleh dipasang tirai jendela, peneduh, layar atau awning oleh atau atas nama PENYEWA.

Pasal Lima

NAMA DAGANG PENYEWA

- 5.1 Kecuali PEMILIK secara lain menyetujui secara tertulis maka PENYEWA setiap waktu akan melakukan usahanya pada dan dari RUANGAN SEWA dengan nama dagang atau nama perusahaan yang sudah ditentukan dengan jenis usaha/ dagang tertentu.
- 5.2 PENYEWA tidak diperkenankan memasang nama dagang dan/ atau logo perusahaan dengan ukuran dan tempat selain yang telah ditentukan dan disediakan oleh PEMILIK, yakni dengan ukuran 30 cm x 30 cm. -----

Pasal Enam

BIAYA-BIAYA LAIN

- 6.1 PENYEWA membayar uang sewa yang sudah termasuk biaya service charge pada setiap tahap pembayaran angsuran yang meliputi biaya perbaikan, pemeliharaan dan pengelolaan gedung termasuk halaman yang perinciannya terdiri dari :
- 6.1.1 biaya penyediaan listrik pada tempat/ ruangan/ fasilitas umum;
 - 6.1.2 penyediaan Air Conditioning Sentral;
 - 6.1.3 penyediaan air bersih dari Perusahaan Daerah Air Minum;
 - 6.1.4 pembersihan fasilitas umum dan penyediaan alat-alatnya;
 - 6.1.5 pemeliharaan, perbaikan dan suku cadang fasilitas gedung;
 - 6.1.6 biaya administrasi operasional gedung;
 - 6.1.7 Penyediaan satuan pengamanan selama dua puluh empat jam;

Biaya Service Charge tersebut tidak termasuk biaya penyanbungan telepon (langsung maupun tidak langsung) biaya penambahan daya listrik dan biaya parkir kendaraan.

- 6.2 Apabila PENYEWA tidak memenuhi kewajibannya pada waktu yang sudah ditentukan maka dengan lewatnya waktu itu saja sudah merupakan bukti yang cukup tentang kelalaian PENYEWA dan dalam hal ini PENYEWA harus membayar denda kepada PEMILIK sebesar 1 %0 (satu permil) dari sejumlah uang yang harus dibayar untuk setiap hari keterlambatannya, dan jumlah denda itu harus dibayar oleh PENYEWA dengan segera dan sekaligus.

- 6.3 Kelalaian membayar biaya pemakaian listrik sampai selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal yang diwajibkan untuk membayar maka PEMILIK berhak untuk memutuskan aliran listrik yang menerangi RUANGAN SEWA sampai tunggakan-tunggakan biaya pemakaian listrik tersebut telah dilunasi seluruhnya bersama-sama denda-dendanya. Apabila hal itu terjadi, PENYEWA wajib membayar biaya pemasangan kembali aliran listrik tersebut yang jumlah/ besarnya akan ditentukan kemudian sebagaimana yang ditetapkan oleh perusahaan listrik negara.

- 6.4 Jika sampai jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal yang diwajibkan untuk membayar, PENYEWA masih juga belum melunasi tunggakan-tunggakan biaya pemakaian listrik berikut denda-dendanya maka PEMILIK

berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh PENYEWA untuk menutup RUANGAN SEWA dengan Pengakhiran Perjanjian Sewa menyewa ini mulai pada hari keterlambatan ke-31 (tiga puluh satu).

- 6.5 Saluran telepon dapat disediakan oleh PEMILIK dengan ketentuan bahwa bagi PENYEWA yang menghendakinya harus membayar deposit jaminan untuk sambungan saluran telepon sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk setiap sambungan dengan ketentuan bahwa uang jaminan tersebut akan dikembalikan dengan tanpa bunga setelah diperhitungkan kemudian pada waktu terjadi pengakhiran atau apabila PENYEWA tidak menghendaki lagi adanya pemakaian fasilitas penyambungan telepon.
- 6.6 Dalam hal ada Deposit Jaminan maka Deposit Jaminan tetap ditahan oleh PEMILIK sebagai jaminan agar dipatuhi dan dilaksanakannya seluruh kewajiban dan usaha yang dikenakan atau diberikan kepada PENYEWA dalam sewa-menyewa ini.
- 6.7 Dalam hal PENYEWA melakukan pelanggaran kewajiban menurut perjanjian sewa-menyewa ini maka PEMILIK berhak untuk mengurangkan Deposit Jaminan dan membayar kepada diri PEMILIK sendiri jumlah-jumlah yang dianggap layak oleh PEMILIK dengan cara ganti rugi untuk pelanggaran tersebut.
- 6.8 Jika terjadi hal-hal tersebut pada pasal 6.3 dan Pasal 6.4 di atas maka uang jaminan maupun semua uang yang sampai saat itu telah diterima oleh PEMILIK dari PENYEWA sehubungan dengan Sewa-menyewa RUANGAN SEWA beserta uang yang lain, menjadi milik PEMILIK, sedangkan PENYEWA dengan alasan apapun tidak boleh menuntut PEMILIK dalam hal tersebut.
- 6.9 Segala macam pajak berdasarkan perjanjian sewa-menyewa ini atau pungutan-pungutan lain yang berhubungan dengan pemakaian RUANGAN SEWA serta pajak-pajak yang berhubungan dengan usaha PENYEWA, iuran-iuran sambungan-sambungan yang berkenaan dengan usaha PENYEWA tersebut seluruhnya ditanggung dan dibayar oleh PENYEWA.
- 6.10 PENYEWA membayar kepada PEMILIK atas tagihan bea materai untuk perjanjian ini dan perpanjangannya serta biaya notaris dari yang menyewakan.
- 6.11 Pembayaran uang tagihan pemakaian telepon dan biaya parkir diatur tersendiri berdasarkan lampiran yang merupakan satu kesatuan serta tidak terpisahkan dari perjanjian sewa-menyewa ini.

Pasal Tujuh

PEMAKAIAN GEDUNG DAN FASILITAS-FASILITAS BERSAMA

- 7.1 PENYEWA tidak dapat dibenarkan mempergunakan tempat-tempat umum atau tempat lain dari bagian gedung - selain dari RUANGAN SEWA - untuk suatu pagelaran, peragaan atau iklan suatu barang-barang atau jasa-jasa secara umum atau tertentu kecuali atas persetujuan tertulis dari PEMILIK.
- 7.2 Bersama-sama dengan PEMILIK dan PENYEWA lainnya di lantai yang sama, PENYEWA, para pegawainya, wakil-wakilnya, pembantu-pembantunya, tamu-tamunya dan pelanggannya berhak atas pemakaian bersama dari fasilitas-fasilitas umum di lantainya selama waktu usaha biasa. Untuk pemakaian di luar Jam Usaha harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PEMILIK.
- 7.3 Bagaimanapun juga, PENYEWA tidak boleh mengganggu atau mengizinkan adanya dan/ atau penempatan barang-barang dan perabot yang dapat mengganggu keindahan pandangan maupun yang dapat menimbulkan hambatan pada tempat-tempat umum, koridor, gang, pintu-pintu bahaya kebakaran/ darurat dan pintu-pintu penyelamatan di dalam kompleks.
- 7.4 Air Conditioning
- 7.4.1 RUANGAN SEWA juga akan disambungkan dengan Air Condition Sentral melalui pipa-pipa penyalur serta dilengkapi dengan alat-alat penghisap udara yang semuanya akan berfungsi selama Jam Usaha.
- 7.4.2 PENYEWA dilarang untuk mengatur sendiri Grill Louvres dari Air Condition diffuser atau memainkan "Louvres" dari Grill Louvres tersebut kecuali dengan ijin PEMILIK.
- 7.4.3 PENYEWA wajib menjaga agar Air Condition diffuser di dalam RUANGAN SEWA tidak terhalang oleh benda-benda lain.
- 7.4.4 Bilamana terjadi kerusakan pada Air Condition diffuser maka PENYEWA wajib segera melaporkan hal tersebut kepada PEMILIK atau wakilnya, dan PENYEWA dilarang mengadakan perbaikan sendiri.
- /

7.5 Telepon

7.5.1 PENYEWA dapat mengajukan permohonan tertulis kepada PEMILIK untuk penyambungan saluran dan pemasangan pesawat telepon ke dalam RUANGAN SEWA dengan membayar biaya pemasangan yang akan ditentukan dari waktu ke waktu oleh PEMILIK, atau mengajukan permohonan kepada PEMILIK untuk memasang telepon tidak langsung (PABX) yang lebih dari satu saluran di dalam RUANGAN atas biaya PENYEWA.

7.5.2 Selama berlangsungnya atau pada saat berakhirnya atau dihentikannya perjanjian sewa-menyewa ini, sambungan telepon langsung dan/ atau tidak langsung yang telah terpasang baik oleh PEMILIK maupun atas rekayasa PENYEWA dengan Pihak TELKOM tidak dapat dipindahtanggankan kepada pihak lain siapapun juga, demikian pula tidak dapat dipindahkan ke tempat lain oleh PENYEWA, melainkan akan menjadi hak di bawah kekuasaan PEMILIK; sedangkan biaya hutang yang ditinggalkan oleh PENYEWA terhadap pihak TELKOM tetap menjadi beban dan tanggung jawab PENYEWA sepenuhnya.

7.5.3 Biaya-biaya untuk penggunaan saluran telepon langsung maupun tidak langsung (PABX) yang digunakan oleh PENYEWA setiap bulan harus ditanggung dan dibayar oleh PENYEWA kepada PEMILIK sesuai dengan tagihan PEMILIK.

7.6 Parkir

Pada dasarnya tempat parkir disediakan untuk para PENYEWA dan pengunjung gedung, oleh karena itu semua kendaraan harus diparkir di tempat parkir yang sudah disediakan oleh PEMILIK.

7.7 Keamanan

Suatu tim keamanan disediakan selama 24 (dua puluh empat) jam setiap hari untuk menjaga keamanan di seluruh kompleks sedangkan untuk keamanan barang-barang di dalam RUANGAN SEWA bukan merupakan tanggung jawab PEMILIK.

7.8. Perlindungan terhadap kebakaran

7.8.1 Gedung dilengkapi dengan alat-alat pemadam kebakaran seperti : sprinkler, fire hydrant untuk mencegah terjadinya kebakaran.

7.8.2 Alat-alat tersebut hanya dapat dipergunakan oleh petugas-petugas yang ditunjuk/ ditentukan oleh PEMILIK sesuai aturan pemakaiannya.

7.8.3 PENYEWA diwajibkan untuk menyediakan alat pemadam kebakaran sendiri yang diletakkan di dalam RUANGAN SEWA, sedangkan PEMILIK menyediakan alat/ tabung pemadam kebakaran di tempat umum.

7.9 Sound System, Lift, Escalator, Generator Listrik :

PEMILIK menyediakan fasilitas-fasilitas tersebut di tempat-tempat umum di dalam gedung, dan generator listrik untuk persediaan apabila terjadi pemadaman aliran listrik dari Perusahaan Listrik Negara.

7.10 Fasilitas-fasilitas serta pelayanan dalam Pasal 7.4, Pasal 7.6 dan Pasal 7.9 tersebut di atas tersedia bagi PENYEWA mulai hari Senin sampai dengan hari Jumat dari jam tujuh lebih tiga puluh menit sampai dengan jam tujuh belas Waktu Indonesia Barat, sedangkan untuk hari Sabtu mulai dari jam tujuh lebih tiga puluh menit sampai dengan jam tiga belas Waktu Indonesia Barat; selanjutnya jam-jam tersebut dalam akta ini disebut "Jam Usaha".

Pada hari libur resmi yang ditentukan oleh Pemerintah atau bilamana keadaan tidak memungkinkan untuk membuka usaha maka gedung akan ditutup.

7.11 PENYEWA bertanggung jawab atas segala kerusakan, cacat atau kehancuran fasilitas-fasilitas dan peralatan atau perlengkapan RUANGAN SEWA, gedung dan halaman baik langsung maupun tidak langsung yang disebabkan karena salah pemakaian atau kesalahan/ kelalaian wakil-wakil, pegawai, tamu-tamu atau orang lain yang melalui atau di bawah tanggung jawab PENYEWA.

7.12 PENYEWA tidak boleh membuat tempat-tempat umum tersebut berada/ ditinggalkan dalam keadaan kotor dan tidak rapi.

7.13 PENYEWA tidak dapat digugat mengenai kerusakan atau tidak berfungsinya peralatan tersebut di atas yang disebabkan karena kesalahan teknis pada pihak PEMILIK. Dalam hal ini PEMILIK akan mengadakan perbaikan-perbaikan sehingga peralatan akan berfungsi kembali sebagaimana mestinya.

Pasal Delapan

PENGUNAAN RUANGAN SEWA

8.1 PENYEWA setiap saat harus menggunakan dan membuka RUANGAN SEWA yang tersedia untuk usaha/ kantor dagang. PENYEWA dan menjaga RUANGAN SEWA tetap dalam keadaan bersih dan rapi dan dihiasi dengan dekorasi peragaan

yang tinggi mutunya, sopan dan tidak melanggar nilai-nilai kesusilaan. Istilah "Peragaan" dianggap termasuk bagian-bagian interior RUANGAN SEWA yang digunakan untuk peragaan barang-barang dagangan, termasuk etalase dan tempat-tempat peragaan yang tampak dari luar dan dalam RUANGAN SEWA.

- 8.2 PENYEWA bertanggung jawab bahwa RUANGAN SEWA hanya akan digunakan untuk maksud-maksud yang disetujui dan dicantumkan dalam perjanjian sewa-menyewa ini dan tidak akan melakukan atau memperbolehkan sesuatu yang mungkin dapat mengganggu atau membahayakan RUANGAN SEWA atau Kompleks atau PENYEWA yang lain atau yang bertentangan dengan undang-undang/ perundang-undangan yang berlaku atau susila atau dan peraturan-peraturan yang layak yang dikeluarkan oleh PEMILIK.
- 8.3 PENYEWA wajib memperoleh persetujuan tertulis lebih dahulu dari PEMILIK apabila PENYEWA hendak memakai RUANGAN SEWA menyimpang dari apa yang telah disetujui oleh kedua belah pihak.
- 8.4 PENYEWA tidak diperbolehkan melaksanakan atau mengizinkan dilaksanakannya pelelangan atau pelelangan pura-pura atau kegiatan sejenis di RUANGAN SEWA.
- 8.5 Apabila PENYEWA menggunakan RUANGAN SEWA menyimpang dari tujuan yang diuraikan dalam perjanjian ini, dan PEMILIK telah memberikan teguran sebanyak tiga kali kepada PENYEWA atau melalui wakil PENYEWA maka PEMILIK berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Pihak PENYEWA untuk memutuskan aliran listrik maupun sambungan telepon langsung/ tidak langsung (PABX) yang disambung ke dalam RUANGAN SEWA baik terhadap sambungan telepon yang dipasang oleh pihak PEMILIK maupun atas rekayasa PENYEWA sendiri dengan pihak TELKOM sampai PENYEWA menyatakan kehendaknya secara tertulis kepada PEMILIK bahwa RUANGAN SEWA akan dipergunakan sesuai dengan jenis usaha yang telah ditetapkan/ disepakati dalam perjanjian ini.
- 8.6 Dalam hal tersebut di atas, PENYEWA tidak berhak untuk menuntut ganti rugi berupa apapun juga kepada PEMILIK sedangkan uang sewa, biaya listrik dan biaya-biaya lainnya tetap wajib dibayar sampai lunas oleh PENYEWA kepada PEMILIK sesuai dengan apa yang ditetapkan dalam perjanjian ini.
- 8.7 Biaya pemutusan atau penyambungan kembali aliran listrik, telepon dan lain-lain yang berkenaan dengan kejadian ini harus ditanggung dan dibayar sekaligus oleh PENYEWA kepada PEMILIK.

- 8.8 Tanpa mendapat persetujuan tertulis dari PEMILIK terlebih dahulu, PENYEWA tidak boleh menyimpan bahan-bahan padat, cair maupun gas yang bersifat membahayakan, mudah terbakar, mudah menguap atau mudah meledak maupun yang dapat menimbulkan bau tak sedap dan tidak akan menggunakan bahan-bahan tersebut di atas di dalam RUANGAN SEWA untuk maksud apapun serta tidak boleh memasang lampu tempel/ lampu gas di dalam RUANGAN SEWA.
- 8.9 PENYEWA tidak dapat dibenarkan menggunakan tempat-tempat umum atau bagian-bagian gedung atau Kompleks - selain dari RUANGAN SEWA - maupun tempat dari bagian gedung lain untuk usaha lain atau tujuan-tujuan komersial atau pameran atau pengiklanan barang atau jasa atau maksud-maksud selain dari maksud yang telah disetujui dan dicantumkan dalam perjanjian ini kecuali dengan izin tertulis dari PEMILIK.
- 8.10 Bagi PEMILIK sendiri dan orang-orang yang bekerja untuk atau diberi wewenang oleh PEMILIK mempunyai hak untuk memasang, memelihara, menggunakan, memperbaiki, mengubah, dan mengganti serta memindahkan, segala peralatan dan perlengkapan RUANGAN SEWA untuk suatu alasan dan keperluan yang wajar atau hal-hal lain sehubungan dengan keadaan darurat/ mendesak sifatnya.
- 8.11 Dalam keadaan darurat PEMILIK mempunyai hak untuk dirinya sendiri dan mereka yang diberi wewenang olehnya dengan alasan yang wajar untuk :
- 8.11.1 Memasuki RUANGAN SEWA dengan barang-barang yang diperlukan untuk melaksanakan pekerjaan, membuat perbaikan, perubahan atau tambahan atau pekerjaan lainnya yang dianggap perlu atau dikehendaki oleh PEMILIK terhadap sebagian Kompleks.
 - 8.11.2 Memasuki RUANGAN SEWA dengan peralatan yang diperlukan untuk maksud memenuhi setiap permintaan, persyaratan, pemberitahuan atau perintah suatu instansi yang mempunyai kekuasaan hukum atau wewenang terhadap RUANGAN SEWA untuk mana PENYEWA tidak bertanggung jawab menurut kesepakatan yang tercantum di dalam Sewa-menyewa ini atau untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan atau perubahan-perubahan terhadap RUANGAN SEWA sebagaimana dianggap perlu atau dikehendaki oleh PEMILIK untuk memenuhinya.
 - 8.11.3 Memasuki RUANGAN SEWA untuk maksud sehubungan dengan masalah keamanan.

- 8.12 Dengan pemberitahuan yang wajar kepada PENYEWA, PEMILIK sendiri atau mereka yang diberi wewenang olehnya dapat memasuki RUANGAN SEWA untuk meninjau keadaan perbaikan dan kondisinya, serta melakukan pemeriksaan yang wajar sebagaimana PEMILIK menganggapnya perlu untuk mengetahui / menetapkan apakah telah terdapat pelanggaran kesepakatan dan ketentuan yang dinyatakan di dalam perjanjian sewa-menyewa, dan PEMILIK dapat memberitahu PENYEWA secara tertulis atas cacat yang mengharuskan PENYEWA untuk memperbaiki atau mengadakan pembetulan menurut kesepakatan yang tercantum.
- 8.13 PENYEWA dilarang menempatkan, memasang barang-barang apapun atau menjadikan gudang di atas langit-langit (plafon) RUANGAN SEWA.
- 8.14 PEMILIK memberi ijin kepada PENYEWA untuk memasuki dan menggunakan RUANGAN SEWA setiap waktu pada jam-jam usaha untuk atau sehubungan dengan penggunaan yang diijinkan.
- Dalam melaksanakan pemberian hak untuk masuk, PENYEWA dan semua orang yang diberi wewenang oleh atau berada di bawah kekuasaan PENYEWA harus mentaati persyaratan-persyaratan PEMILIK yang wajar dari waktu ke waktu untuk pengawasan jalan-jalan masuk ke gedung dan pengenalan orang-orang yang masuk atau di dalam gedung di luar jam-jam kerja biasa.
- 8.15 PENYEWA tidak diperbolehkan membawa ke RUANGAN SEWA, mesin-mesin berat atau perangkat atau peralatan lainnya - termasuk peti besi - kecuali secara layak diperlukan atau wajar bagi pelaksanaan penggunaan yang diijinkan dan persetujuan PEMILIK telah diperoleh sebelumnya atas barang-barang yang telah dipesan oleh PENYEWA. Barang-barang tersebut bagaimanapun tidak menjadi suatu penyebab atau menurut pendapat PEMILIK akan memungkinkan menyebabkan kerusakan susunan atau kerusakan lain terhadap lantai-lantai atau dinding-dinding atau bagian-bagian lain dari RUANGAN SEWA atau gedung dan halaman (termasuk pelapisan, sambungan atau fitting).
- 8.16 PENYEWA harus secara teratur dan cermat menjaga RUANGAN SEWA, dinding-dinding bagian dalam RUANGAN SEWA dan dinding bagian luar RUANGAN SEWA di dalam gedung dalam keadaan bersih, rapi, nyaman dan memiliki daya tarik.
- 8.17 PENYEWA harus mengadakan pencegahan untuk membebaskan RUANGAN SEWA dari hewan pengerat, kutu, serangga, burung dan hewan-hewan yang dapat merusak maupun menimbulkan kerugian atau kerusakan maupun bau tak sedap RUANGAN SEWA, dengan ketentuan bahwa :

- 8.17.1 Dalam hal PENYEWA lalai melakukan hal tersebut maka atas tanggungan PENYEWA maka PENYEWA harus menyewa pembasmi hewan perusak untuk membasmi atau menghilangkan hewan-hewan yang dimaksud dalam ketentuan ini.
- 8.17.2 PEMILIK dan semua pihak yang diberi wewenang, pada setiap waktu dengan memberitahukan PENYEWA dapat memasuki RUANGAN SEWA untuk tujuan fumigasi/ membasmi kuman terhadap RUANGAN SEWA.
- 8.18 PENYEWA tidak diperkenankan untuk membawa hewan atau memperbolehkan orang lain membawa hewan piaraan apapun ke dalam gudang, kompleks dan RUANGAN SEWA.
- 8.19 PENYEWA harus memberitahukan secepatnya kepada PEMILIK secara lisan maupun tertulis tentang adanya kecelakaan atau keperluan perbaikan di dalam RUANGAN SEWA atau segala keadaan yang mungkin akan menjadi penyebab bahaya atau resiko terhadap RUANGAN SEWA itu sendiri maupun terhadap lingkungan sekitarnya.
- 8.20 PENYEWA hanya akan menyimpan di dalam RUANGAN SEWA barang-barang dagangan yang diperagakan dan yang perlu untuk persediaan barang dalam jumlah yang terbatas ataupun peralatan/ perabot yang diperlukan untuk kepentingan usaha PENYEWA.
- 8.21 PENYEWA tidak diperbolehkan menggunakan sistim penyampaian pesan umum melalui radio, rekaman atau kaset, tape, laser, monitor, video, televisi atau media sejenisnya.
- 8.22 PENYEWA pada setiap waktu, dengan memberitahukan lebih dahulu secara wajar oleh PEMILIK memberikan izin kepada PEMILIK untuk memperlihatkan RUANGAN SEWA kepada calon penyewa.

Pasal Sembilan

PERUBAHAN DEKORASI

- 9.1 Pengaturan, penataan RUANGAN SEWA dan pekerjaan dekorasi serta perubahan-perubahan di dalam RUANGAN SEWA dilakukan oleh dan atas biaya PENYEWA.
- 9.2 Semua tindakan yang disengaja, kelalaian maupun terjadi penyimpangan dari gambar rencana yang telah disetujui oleh PEMILIK yang dilakukan oleh PENYEWA wakil-wakil atau karyawan PENYEWA sehubungan dengan pekerjaan dekorasi dan pengaturan-pengaturan penataan RUANGAN

SEWA, dianggap sebagai tindakan kelalaian yang merupakan tanggung jawab dari PENYEWA dengan tidak mengurangi hak PEMILIK untuk membongkar penyimpangan-penyimpangan tersebut atas biaya dan resiko pihak PENYEWA.

9.3

PENYEWA wajib membayar ganti kerugian kepada PEMILIK atas semua kerugian yang diderita oleh PEMILIK atau pihak lainnya sebagai akibat dari penyimpangan-penyimpangan yang dilakukan oleh PENYEWA atau sebagai akibat dari adanya tuntutan pihak ketiga yang berkenaan dengan dekorasi dan penataan ruangan.

Pasal Sepuluh

UMUM

10.1

Apabila dalam sewa-menyewa ini PENYEWA dilarang melakukan sesuatu hal, tindakan atau sesuatu maka PENYEWA dilarang untuk mengijinkan dilakukannya hal-hal tersebut.

10.2

PEMILIK dan PENYEWA dengan ini secara tegas mengesampingkan diberlakukannya Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dengan ketentuan bahwa penundaan judicial atas perjanjian sewa-menyewa ini merupakan prasyarat terhadap pengakhiran perjanjian sewa-menyewa ini.

10.3

Hal-hal yang tercantum dalam Sewa-menyewa ini tidak dapat dianggap atau ditafsirkan oleh para pihak atau pihak ketiga sebagai membentuk hubungan perkongsian atau sebagai pusat dan agen atau usaha patungan di antara para pihak ; disepakati dan disetujui bahwa metode penghitungan Sewa Pokok atau jumlah-jumlah lain yang harus dibayar menurut PENYEWA atau tindakan para pihak tidak akan dianggap sebagai membentuk hubungan antara para pihak selain dari hubungan dan ketentuan sebagaimana ditentukan dalam perjanjian sewa-menyewa ini.

10.4

Semua surat-surat yang perlu dikirim untuk melaksanakan perjanjian ini harus dikirim melalui pos tercatat atau alat penyampaian komunikasi lain yang mempunyai bukti tertulis atau disampaikan secara pribadi yang dialamatkan pada alamat di bawah ini :

PEMILIK : _____
Jalan _____ Nomor _____
Surabaya _____

PENYEWA : _____
Lantai IV nomor 455 - 460 Gedung _____
Surabaya _____
Jalan _____ nomor _____, Surabaya _____
Telepon nomor (____) _____

Perubahan-perubahan alamat tersebut wajib diberitahukan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain secara tertulis.

Pasal Sebelas

ASURANSI

11. Kepada setiap PENYEWA, atas biayanya sendiri dianjurkan untuk mengasuransikan barang-barang milik PENYEWA terhadap bahaya kebakaran, kehilangan atau kerusakan yang disebabkan oleh apapun juga.

Pasal Dua belas

PENGUNAAN LISTRIK

- 12.1 Setiap RUANGAN SEWA dilengkapi dengan KWH (Kilo Watt per Hour) meter dengan daya standard 900 watt dengan tegangan listrik: 220 (dua ratus dua puluh) Volt. Dengan persetujuan atau ijin tertulis dari PEMILIK, penambahan daya dapat diberikan hingga batas maksimal 1300 watt untuk setiap RUANGAN SEWA atas biaya PENYEWA.
- 12.2 PEMILIK memasang meteran listrik pada RUANGAN SEWA untuk menghitung biaya pemakaian aliran listrik dan seluruh biaya-biaya yang ditimbulkan dalam pemakaian atau penambahan daya dan hal-hal lain yang berkaitan dengan pemakaian listrik yang telah atau akan dinikmati atau dipasang oleh atau atas nama PENYEWA di dalam RUANGAN SEWA sebagai kewajiban PENYEWA untuk membayar kepada PEMILIK setiap bulannya terhitung mulai pada saat penyerahan RUANGAN SEWA oleh PEMILIK kepada PENYEWA.
- 12.3 Biaya Listrik
- Tagihan pembayaran biaya pemakaian listrik yang tersebut dalam pasal 12.2 di atas, ditentukan menurut banyaknya pemakaian aliran listrik sebagaimana tercantum pada meteran listrik yang dipasang pada RUANGAN SEWA ditambah biaya beban tetap dan biaya administrasi, yang wajib dilunasi PENYEWA paling lambat 5 (lima) hari setelah Tanggal Penagihan.
- 12.4 Apabila PENYEWA ingin menambah daya aliran listrik tersebut maka PENYEWA wajib membayar biaya pemasangan tambahan tersebut kepada PEMILIK sesuai dengan ketentuan Perusahaan Listrik Negara/ pengelola gedung.

- 12.5 Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PEMILIK maka PENYEWA tidak boleh memasang atau menyambungkan segala peralatan listrik pada RUANGAN SEWA, yang kelebihan beban atau mungkin melebihi beban yang dialirkan melalui kabel, panel atau sub panel ke RUANGAN SEWA.
- 12.6 PENYEWA atas tanggungannya sendiri mengganti semua alat penerangan atau peralatan listrik, bola lampu, pipa atau peralatan tetap di dalam RUANGAN SEWA yang menjadi rusak.
- 12.7 Pelaksanaan dari semua pekerjaan perlengkapan RUANGAN SEWA yang berhubungan dengan atau mempengaruhi sistim listrik, fasilitas - fasilitas pencegahan kebakaran, deteksi asap atau sistim telepon harus dikerjakan dengan persiapan-persiapan dan memberitahukan dan atau memerlukan izin tertulis dari PEMILIK atas biaya dari PENYEWA, dimana PENYEWA berhak menanyakan tentang informasi yang berkenaan dengan biaya pekerjaan yang diperkirakan.
- 12.8 PENYEWA dilarang secara illegal menggunakan aliran listrik melebihi daya yang ditetapkan.

Pasal Tiga Belas

FORCE MAJEURE

- 13.1 PEMILIK tidak bertanggung jawab atau tidak dapat dituntut mengenai suatu ganti rugi jika RUANGAN SEWA atau suatu bagian dari padanya hancur, rusak atau dengan cara lain menjadi tidak sesuai untuk dihuni karena suatu akibat daya paksa (Force Majeure) yang disebabkan oleh kebakaran, banjir, angin topan, angin ribut, gempa bumi, longsor permukaan tanah, bencana alam yang lain atau huru-hara massa, bencana akibat teknologi dan sebagainya atau sebab-sebab lain di luar kekuasaan/ kemampuan PEMILIK untuk mengatasinya.
- 13.2 Jika yang menyebabkan adalah kebakaran yang terjadi bukan karena kesalahan PENYEWA maka PEMILIK akan memperbaiki atau membangun kembali RUANGAN SEWA dan gedung sesuai dengan ganti kerugian yang diperoleh dari Perusahaan Asuransi, namun PEMILIK tidak bertanggung jawab atas kerusakan-kerusakan yang terjadi pada bagian-bagian atau barang-barang dan atau dekorasi yang ada di dalam RUANGAN SEWA yang bukan milik PEMILIK yang disimpan di dalam RUANGAN SEWA.

Pasal Empat Belas

PENYERAHAN DAN PENGAKHIRAN

14.1 Perjanjian sewa-menyewa ini dapat berakhir akibat pembongkaran atau kerusakan dalam hal :

14.1.1 Gedung atau RUANGAN SEWA diambil alih untuk keperluan umum oleh pihak yang berwenang;

14.1.2 Seluruh atau sebagian gedung hancur atau rusak yang disebabkan oleh kebakaran, perang, banjir, petir, angin topan, angin ribut, hujan badai, gempa bumi, longsor permukaan tanah, huru-hara massa, bencana akibat teknologi, bencana alam yang lain atau sebab-sebab lain sebagai akibat dari FORCE MAJEURE;

sehingga RUANGAN SEWA tidak sesuai/ tidak dapat digunakan oleh PENYEWA, atau menghalangi PENYEWA untuk menggunakan sebagian besar RUANGAN SEWA, atau PENYEWA menyerahkan pembangunan kembali gedung tersebut kepada bentuk yang sebelumnya yang tidak dapat dilaksanakan atau tidak dikehendaki menurut pendapat PEMILIK;

14.2 Dalam hal terjadi hal-hal yang dimaksud oleh ketentuan di atas maka sewa-menyewa berakhir demi hukum tanpa adanya tuntutan ganti rugi atau tuntutan apapun dalam bentuk apapun oleh PENYEWA kepada PEMILIK; dan dengan demikian PENYEWA melepaskan haknya berdasarkan Pasal 1553 KUH Perdata.

14.3 PENYEWA hanya berhak mengakhiri sewa-menyewa ini berdasarkan dan dalam hal yang dimaksud dalam pasal 14.1 tersebut di atas jika PEMILIK telah lalai setelah diberitahukan secara tertulis oleh PENYEWA untuk membangun kembali atau mengembalikan RUANGAN SEWA pada keadaan semula atau menjadikannya mudah dipergunakan dalam waktu yang layak sesuai dengan sejauh mana kerusakan atau kehancuran dan pekerjaan yang diperlukan untuk membangun kembali atau mengembalikan RUANGAN SEWA pada keadaan semula atau menjadikannya mudah dipakai. Pengakhiran tersebut adalah dengan mengindahkan hak-hak PEMILIK atau PENYEWA sehubungan dengan adanya pelanggaran yang terdahulu.

14.4 Apa yang tercantum di dalam perjanjian sewa-menyewa ini tidak akan dianggap membebaskan tanggung jawab kepada PEMILIK untuk membangun kembali atau mengembalikan RUANGAN SEWA pada keadaan semula atau menjadikannya layak untuk digunakan oleh PENYEWA.

- 14.5 Dengan terjadinya kerusakan atau kehancuran/ keadaan sebagaimana tersebut di atas, Uang Sewa Pokok dan semua uang yang harus dibayar oleh PENYEWA menurut Pasal 2 sesuai atau berdasarkan sifat dan besarnya kerusakan yang diderita, tidak akan berkurang hingga RUANGAN SEWA telah dibangun kembali atau dikembalikan kepada keadaan semula dan menjadikan layak untuk dipergunakan oleh PENYEWA atau hingga sewa-menyewa ini diakhiri menurut pasal ini tergantung keadaannya, dan PENYEWA selama waktu pembangunan kembali atau perbaikan RUANGAN SEWA harus melanjutkan usahanya di RUANGAN SEWA sejauh dapat dilaksanakan bagi PENYEWA, berkenaan dengan sifat usaha PENYEWA serta sifat dan besarnya kerusakan yang diderita.
- 14.6 PENYEWA harus segera, sebelum atau pada waktu berakhirnya Sewa-menyewa atau dalam hal pengakhiran ditentukan lebih cepat terhadap sewa-menyewa ini, dalam waktu 48 jam setelah ketetapan tersebut, mengambil, memindahkan dan mengosongkan RUANGAN SEWA dari seluruh peralatan dan barang-barang yang berada di dalam RUANGAN SEWA, kecuali interior/ dekorasi yang telah terpasang secara melekat yang mana jika dilakukan pelepasan akan menimbulkan kerusakan maupun keadaan pemandangan yang tidak layak, dan dalam pemindahan tersebut PENYEWA tidak boleh menimbulkan kerusakan terhadap RUANGAN SEWA atau Kompleks.
- 14.7 Apabila terjadi kerusakan maka PENYEWA dengan segera memperbaiki kerusakan yang disebabkan olehnya sehingga dapat memuaskan PEMILIK, dan PENYEWA harus membersihkan sampah dan meninggalkan RUANGAN SEWA dalam keadaan dan kondisi bersih.
- Walaupun demikian, PENYEWA tidak diharuskan untuk memindahkan perlengkapan, peralatan atau barang - barang lainnya dari RUANGAN SEWA jika telah dijual, dipindahkan atau dilepaskan dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PEMILIK kepada PENYEWA / Penghuni RUANGAN SEWA selanjutnya yang telah mengadakan Perjanjian Sewa-menyewa dengan PEMILIK.
- 14.8 Jika PENYEWA meninggalkan atau tidak mengambil harta bendanya (atau sebagian daripadanya) maka kepentingan PENYEWA atas harta benda yang tidak dipindahkan itu seketika pindah kepada PEMILIK dengan maksud bahwa harta benda PENYEWA tersebut dianggap telah menjadi milik PEMILIK dan PEMILIK dapat meninggalkannya/ meletakkannya di RUANGAN SEWA.
- /

- 14.9 PENYEWA harus menyerahkan dan memberikan kepada PEMILIK, RUANGAN SEWA dan fasilitas-fasilitas serta peralatan tetap di dalamnya yang menjadi milik PEMILIK dengan segera pada waktu berakhirnya perjanjian sewa-menyewa ini dalam keadaan dan kondisi yang baik dan dapat diserahkan bersama semua kunci dalam keadaan lengkap.

Untuk setiap hari kelalaian dalam menyerahkan RUANGAN SEWA menurut perjanjian ini PENYEWA harus membayar sejumlah 1 % (satu permil) dari harga sewa yang berlaku pada saat terjadinya pengakhiran perjanjian sewa-menyewa diminta.

- 14.10 Pengakhiran dari perjanjian sewa- menyewa, menurut perjanjian ini berlaku dengan sendirinya tanpa memerlukan keputusan dari suatu badan pengadilan untuk itu, kedua belah pihak dalam perjanjian ini melepaskan hak mereka atas ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal 1266 dan pasal 1553 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

- 14.11 Jika terjadi suatu tindakan, masalah dan atau peristiwa kapan saja selama Jangka Waktu Sewa-menyewa ini di mana terdapat cidera janji (wanprestasi) atau pelanggaran oleh PENYEWA yang dapat menimbulkan kerugian pada pihak PEMILIK dalam hal :

14.11.1 PENYEWA tidak memenuhi kewajiban membayar uang sewa atau jumlah-jumlah lain yang wajib dibayar oleh PENYEWA kepada PEMILIK, baik dengan sengaja maupun tidak dan yang diketahuinya menjadi tunggakan dan tidak dibayar selama 7 (tujuh) hari setelah tanggal dimana seharusnya telah dibayar dengan cara pembayaran yang tercantum dalam perjanjian sewa-menyewa ini (baik tagihan formal maupun sah) atau ;

14.11.2 PENYEWA melakukan suatu pelanggaran, cidera janji dalam hal mematuhi dan melaksanakan dan mentaati sebagaimana mestinya dan tepat pada waktunya atas perjanjian-perjanjian, kewajiban-kewajiban, ketentuan-ketentuan dan ketetapan-ketetapan perjanjian ini dari pihak PENYEWA maupun sebab-sebab lain berdasarkan hukum dan apabila pelanggaran atau cidera janji atau hal-hal dan keadaan yang diakibatkan oleh cidera janji atau pelanggaran tersebut belum diperbaiki dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari setelah dilakukan pemberitahuan secara tertulis kepada PENYEWA tentang pelanggaran atau cidera janji tersebut, atau ;

/

- 14.11.3 PENYEWA memohon/ dimohonkan/ dinyatakan pailit atau memasuki likwidasi, baik yang diwajibkan maupun yang dilakukan dengan sukarela, atau suatu pengaturan untuk penundaan pembayaran hutang yang diminta oleh PENYEWA atau PENYEWA harus mengalami suatu eksekusi atas barang-barang PENYEWA, atau ;
- 14.11.4 PENYEWA menghentikan pembayaran atau tidak sanggup membayar hutang-hutangnya yang pada waktunya harus dibayar, atau ;
- 14.11.5 PENYEWA, dalam hal semua atau salah satu kegiatan usahanya yang dijalankan di dalam RUANGAN SEWA dinyatakan tidak sah, disita, dirampas atau ditutup sementara oleh instansi yang berwenang yang mana dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah ada surat perampasan atau perintah atau tindakan lainnya oleh Pemerintah dan PENYEWA tidak dapat menghapuskan/ menghilangkan keadaan-keadaan tersebut di atas yang memuaskan PEMILIK ;
- maka :
- 14.11.6 PEMILIK dapat mengajukan gugatan terhadap PENYEWA, atau melakukan upaya/ tindakan hukum lainnya karena PENYEWA telah bercidera janji/ wanprestasi;
- 14.11.7 PEMILIK berhak dengan seketika mengakhiri perjanjian sewa-menyewa ini sebelum jangka waktu sewa-menyewa yang telah disetujui berakhir dengan mengirim pemberitahuan secara tertulis kepada PENYEWA, dan PEMILIK berhak untuk memasuki kembali dan menguasai RUANGAN SEWA serta berhak untuk memindahkan dengan segera semua barang milik PENYEWA yang ditemukan di dalam RUANGAN SEWA dengan tidak mengurangi suatu hak untuk mengambil tindakan lainnya oleh PEMILIK sehubungan dengan suatu pelanggaran oleh PENYEWA terhadap ketentuan perjanjian sewa-menyewa ini atau suatu perbaikan lainnya yang mungkin dimiliki oleh PENYEWA terhadap ketentuan perjanjian sewa-menyewa ini;
- 14.11.8 PEMILIK berhak menyewakan kembali RUANGAN SEWA kepada siapapun juga dengan syarat-syarat yang dipandang baik oleh PEMILIK.

- 14.12 Jika PEMILIK harus mengajukan suatu perkara lainnya atau upaya hukum untuk memperoleh kepatuhan PENYEWA terhadap ketentuan perjanjian ini atau untuk menjalankan dengan paksa atas hak-haknya terhadap PENYEWA maka PEMILIK berhak untuk memperoleh pembayaran atau membebaskan biaya-biaya perkara pengadilan yang dengan ini disetujui oleh PENYEWA bahwa PENYEWA-lah yang harus membayar.
- 14.13 PEMILIK berhak menahan setiap uang yang telah dibayar oleh PENYEWA, uang sewa dan uang-uang lainnya kepada PEMILIK atas dasar perhitungan apapun menurut perjanjian ini - selain dari uang sewa yang dibayarkan oleh PENYEWA maupun barang-barang/ perabot yang ditemukan di dalam ruangan sewa dan jumlah uang-uang serta barang-barang/ perabot tersebut tetap merupakan hak PEMILIK sebagai salah satu pembayaran ganti kerugian atas pelanggaran yang dilakukan oleh PENYEWA.
- 14.14 Bilamana perjanjian ini berakhir karena alasan-alasan tersebut dalam pasal 14.11 di atas maka PENYEWA harus segera menyerahkan kembali RUANGAN SEWA kepada PEMILIK selambat-lambatnya pada hari dan tanggal perjanjian sewa-menyewa diputuskan atau diberhentikan/ diakhiri.
- 14.15 Jika keadaan RUANGAN SEWA tersebut menjadi/ telah rusak atau sedemikian rupa sehingga tidak dapat/ tidak layak untuk dipergunakan maka perjanjian ini berlaku sebagai pemberian kuasa PENYEWA kepada PEMILIK untuk melaksanakan perbaikan-perbaikan sesuai dengan kehendak PEMILIK atas beban biaya sepenuhnya pada PENYEWA dan PEMILIK dibebaskan dari segala kewajiban ganti kerugian atas apapun juga; semua itu menjadi tanggung jawab sepenuhnya PENYEWA sendiri.
- 14.16 Dalam hal PENYEWA pada keadaan yang dimaksudkan dalam pasal-pasal di atas, lalai untuk menyerahkan kembali RUANGAN SEWA kepada PEMILIK maka untuk tiap-tiap hari kelalaian atau keterlambatan dalam hal penyerahan kembali RUANGAN SEWA, PENYEWA diwajibkan membayar dengan segera dan sekaligus denda kepada PEMILIK sesuai dengan pasal 14.8, yang akan dihitung mulai tanggal dimana PENYEWA wajib menyerahkan kembali RUANGAN SEWA sampai dengan tanggal RUANGAN SEWA telah diterima kembali oleh PEMILIK dalam keadaan telah diperbaiki sesuai pasal 14.14.
- 14.17 PEMILIK dengan ini diberi hak dan kuasa penuh - yang tidak dapat dicabut kembali oleh PENYEWA - dengan biaya-biaya dan resiko PENYEWA untuk melakukan semua tindakan-tindakan/ langkah-langkah yang dipandang baik oleh PEMILIK, melakukan atau menyuruh melakukan pengosongan RUANGAN SEWA secara paksa dengan

memindahkan semua barang-barang milik siapapun juga yang berada/ disimpan di dalam RUANGAN SEWA, bila dipandang perlu dengan mempergunakan bantuan dari alat-alat kekuasaan negara untuk melaksanakan pengosongan RUANGAN SEWA secara cepat dan tertib.

- 14.18 PEMILIK dan PENYEWA dengan ini melepaskan dengan tegas semua ketentuan-ketentuan hukum yang sekarang telah dan/ atau di kemudian hari akan ditetapkan oleh Pemerintah yang mengatur tentang tata cara untuk mengosongkan bangunan atau ruangan-ruangan sehingga untuk melakukan atau menyuruh melakukan pengosongan paksa, PEMILIK tidak diwajibkan untuk memohon atau mendapatkan izin pengosongan dari instansi yang berwenang.
- 14.19 Pada saat PENYEWA menyerahkan RUANGAN SEWA sebagaimana pasal 14.14 maka PEMILIK tidak diwajibkan untuk membayar kembali ongkos yang telah dikeluarkan oleh PENYEWA untuk dekorasi RUANGAN SEWA.
- 14.20 PEMILIK dan PENYEWA dengan ini secara tegas mengesampingkan diberlakukannya pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengatur tentang tata cara membatalkan suatu perjanjian, sehingga dalam semua dan setiap hal bilamana PEMILIK/ PENYEWA membatalkan atau menyatakan batal perjanjian ini maka mengenai pembatalan itu tidak diperlukan keputusan/ ketetapan lain apapun.
- 14.21 Peralatan tetap dan perlengkapan yang tidak dipindahkan dari RUANGAN SEWA yang disewa ketika dikosongkan oleh PENYEWA dianggap ditinggalkan oleh PENYEWA dan menjadi milik PEMILIK, tetapi PENYEWA tetap bertanggung jawab terhadap PEMILIK atas semua biaya yang diperlukan untuk memperbaiki kembali RUANGAN SEWA sampai dalam keadaan kosong yang baik dan dapat dipersewakan kembali, termasuk pengeluaran dari segala peralatan tetap/ perlengkapan yang dalam hal ini tidak ada perjanjian tertulis antara PEMILIK dengan PENYEWA mengenai hal itu, maupun atas segala hak atau hal perbaikan lainnya yang mungkin dimiliki oleh PEMILIK menurut perjanjian sewa-menyewa ini atau menurut hukum.
- 14.22 PENYEWA membebaskan sepenuhnya sejauh yang diijinkan oleh undang-undang terhadap PEMILIK, manager dan agen-agen, pegawai-pegawai dan kontraktor mereka masing-masing dari segala tuntutan dan tagihan macam apapun yang disebabkan oleh kecelakaan, kerugian, kehilangan, kematian dan kerusakan yang terjadi di dalamnya atau di bagian kompleks atau di luar kompleks kecuali sejauh hal-hal tersebut diakibatkan oleh kecerobohan atau kesengajaan atau kelalaian pihak PEMILIK, manager atau agen-agen, pegawai-pegawai atau kontraktor mereka masing-masing.

- 14.23 Selama berlangsungnya sewa-menyewa ini PENYEWA tidak boleh menghipotekkan atau menjaminkan atau secara lain membebankan sewa-menyewa ini atas RUANGAN SEWA.
- 14.24 PENYEWA tidak akan mengalihkan, memindahkan, menyewakan kembali, membagi pemilikan atau memberikan izin dengan surat/ akte atau secara lain mengadakan hal-hal tersebut yang berhubungan dengan RUANGAN SEWA atau bagian dari padanya, kecuali:
- 14.24.1 PENYEWA memberitahu PEMILIK secara tertulis sekurang-kurangnya dalam waktu satu bulan tentang kehendaknya itu dan terlebih dahulu PENYEWA menawarkan pengoperan hak tersebut kepada PEMILIK, dan dalam hal dilakukan pemindahan/ pengoperan, penyewaan kembali/ pengalihan hak pada pihak ke III, terlebih dahulu harus memperoleh persetujuan tertulis dari PEMILIK;
- 14.24.2 PENYEWA pada waktu memberitahukan kepada PEMILIK tentang kehendaknya tersebut,
- (i) Tidak dalam keadaan bercidera janji dalam mematuhi dan melaksanakan kesepakatan-kesepakatan dan perjanjian-perjanjian yang dinyatakan dalam sewa-menyewa ini;
 - (ii) PENYEWA terlebih dahulu telah melewati masa pembayaran angsuran sewa pokok yang diwajibkan seperti termaksud dalam pasal 2.4 dan PEMILIK berhak menahan setiap uang sewa dan seluruh biaya yang telah dibayar oleh PENYEWA.
- 14.25 Dalam hal ini, pihak yang menerima pengoperan sewa-menyewa wajib membuat surat-perjanjian baru dengan PEMILIK dan bersedia mentaati semua syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan/ dicantumkan dalam perjanjian ini dengan memperhatikan bahwa,
- 14.25.1 Pihak yang menerima pengoperan dapat terbukti memuaskan PEMILIK bahwa ia orang yang sesuai, terhormat, bertanggung jawab dan mampu menyelesaikan hutang, berada dan dapat melaksanakan kewajiban PENYEWA menurut sewa-menyewa ini dan dapat secara memadai melaksanakan usaha atau Penggunaan Yang Diijinkan di dalam RUANGAN SEWA, dan usahanya tidak akan melibatkan resiko keamanan yang lebih besar atau berkurangnya kenyamanan di dalam gedung atau Kompleks berkenaan dengan penghunian RUANGAN SEWA oleh PENYEWA dan usaha PENYEWA;

14.25.2 Pihak yang menerima pengalihan atau penerima pemindahan - dalam hal adanya pengalihan atau pemindahan - mengadakan suatu akte/ surat perjanjian dengan PEMILIK dalam bentuk yang disyaratkan oleh PEMILIK yang berisi antara lain bahwa PENYEWA akan melaksanakan dan menjaga agar perjanjian-perjanjian pada pihak PENYEWA tetap tercantum dalam sewa-menyewa ini dan mencantumkan surat kuasa khusus yang berkenaan dengan itu.

14.25.3 Pihak yang menerima pengalihan atau penerima pemindahan mengadakan suatu akte dengan PEMILIK yang mencantumkan antara lain perjanjian yang menyatakan bahwa persetujuan PEMILIK terhadap penyewaan kembali adalah dengan tidak mengganggu hak-hak PEMILIK berdasarkan sewa-menyewa ini.

14.26 PENYEWA mengadakan perjanjian dalam bentuk akta yang disyaratkan oleh PEMILIK berdasarkan hal di mana PENYEWA membebaskan PEMILIK dari seluruh tuntutan yang pada waktu itu atau di kemudian hari dimiliki oleh PENYEWA terhadap PEMILIK sehubungan dengan yang timbul dari Sewa menyewa ini dengan ketentuan bahwa dalam hal penyewaan kembali atau pengoperan, PEMILIK hanya dibebaskan berdasarkan akte tersebut dari seluruh tuntutan yang dibuat atau yang timbul dari pelanggaran, kelalaian atau cidera janji pada atau sebelum tanggal akte tersebut dibuat; dan

14.27 PENYEWA membayar kembali kepada PEMILIK biaya-biaya dan pembayaran-pembayarannya (termasuk biaya hukum, materai dan ongkos-ongkos yang lain) dari dan yang terjadi pada hal-hal yang tersebut dalam pasal 14.25 dan pasal 14.26.

14.28 Semua biaya listrik, biaya parkir dan biaya-biaya lainnya yang masih belum lunas harus tetap dibayar oleh PENYEWA sampai pada hari dan tanggal RUANGAN SEWA itu dioperkan atau dialihkan kepada pihak lain, sedangkan uang sewa yang telah dibayar tidak dapat dituntut kembali oleh PENYEWA.

Pasal Lima Belas

PAJAK

15.1 Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10 % dari harga sewa seluruhnya yang wajib di bayar oleh PENYEWA yang akan dipungut sekaligus oleh PEMILIK pada saat pembayaran sewa.

- 15.2 Jika terdapat beban-beban pajak yang timbul sebagai akibat dari pemakaian RUANGAN SEWA menjadi beban dan tanggung jawab pihak PENYEWA sepenuhnya.

Pasal Enam Belas

PERSELISIHAN

- 16.1 Setiap ketidaksesuaian atau perselisihan yang timbul dan atau sehubungan dengan sewa-menyewa di antara PEMILIK dan PENYEWA sedapat mungkin diselesaikan secara damai oleh dan antara para pihak.
- 16.2 Jika timbul persengketaan atau tuntutan di antara kedua belah pihak dalam perjanjian ini mengenai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan perjanjian sewa-menyewa ini maupun pernyataan ketentuan/ peraturan serta pelanggaran terhadapnya harus diselesaikan dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri Surabaya.
- 16.3 Tanpa melihat tempat kedudukan atau tempat tinggal suatu pihak dalam sewa-menyewa ini, untuk pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa ini dengan segala akibatnya maka kedua belah pihak memilih domisili yang sah dan tidak berubah-ubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surabaya.
- 16.4 Hal-hal yang belum atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini harus diputus secara tertulis oleh kedua belah pihak atas persetujuan mereka bersama.

Pasal Tujuh Belas

HUKUM YANG BERLAKU

17. Perjanjian Sewa-menyewa ini dan hal-hal yang ditetapkan dan diatur di dalamnya serta ketentuan/ peraturan yang menyertainya merupakan perjanjian yang seluruhnya terjadi di antara kedua belah pihak, akan tunduk pada dan ditafsirkan menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku di negara Republik Indonesia.

Pasal Delapan Belas

PENUTUP

- 18.1 Sebagai bukti persepakatan dari semua yang tersebut di atas maka kedua belah pihak dalam perjanjian ini membuhi tanda tangan di hadapan para saksi mereka masing-masing di bawah perjanjian ini pada hari _____ tanggal _____ tahun _____ (_____) yang telah disebut/an di muka.

18.2

Surat perjanjian ini dibuat dalam rangkap dua naskah asli yang mempunyai kekuatan hukum yang sama; satu berada pada PEMILIK dan yang lainnya berada pada PENYEWA.

Dibuat di : Surabaya

Tanggal : _____
_____ tahun _____

Tanda Tangan PENYEWA,

Tanda Tangan PEMILIK,



Direktur

Direktur Utama

Saksi

Saksi

-t-----
