



MD D. PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS PADJADJARAN YOGYAKARTA

PERPUSTAKAAN

Diterima : 07/01/2007

Inventarisasi : 3671/FH/Hd.9/2007

Klasifikasi : Rf 346 Blue of

Subyek : Private Law

**PENULISAN HUKUM**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA *COUNTER*  
ANTARA CV. JAECINDO INDAH DENGAN PENYEWA  
DI PUSAT KULAKAN *HANDPHONE* BOROBUDUR *PLAZA*  
YOGYAKARTA**

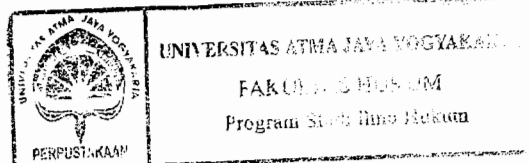


Disusun oleh :

**MARIA GENOVEVA BHEKU**

NPM : 99 05 7012  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi Bisnis

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2007**



**PENULISAN HUKUM**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA *COUNTER*  
ANTARA CV. JAECINDO INDAH DENGAN PENYEWA  
DI PUSAT KULAKAN *HANDPHONE* BOROBUDUR PLAZA  
YOGYAKARTA**



Disusun oleh :

**MARIA GENOVEVA BHEKU**

NPM : 99 05 7012  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi Bisnis

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA  
2007**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA *COUNTER*  
ANTARA CV. JAECINDO INDAH DENGAN PENYEWA  
DI PUSAT KULAKAN *HANDPHONE* BOROBUDUR *PLAZA*  
YOGYAKARTA**

**Diajukan oleh :**

**MARIA GENOVEVA BHEKU**

**NPM : 99 05 07012  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Ekonomi Bisnis**

**Telah Disetujui Oleh Dosen Pembimbing  
Pada Tanggal 13 Juli 2007**

**Dosen Pembimbing I,**



**Iswantiningsih, SH. MS.**

**Dosen Pembimbing II,**



**N. Budi Arianto W, SH. M.Hum.**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**Penulisan hukum / Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim penguji ujian Penulisan Hukum / Skripsi Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.**

**dalam sidang akademik yang diselenggarakan pada :**

**Hari : Jumat**

**Tanggal : 10 Agustus 2007**

**Tempat : Ruang Dosen Lantai II**

**Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta**

**Jl. Mrican Baru No. 28 Yogyakarta**

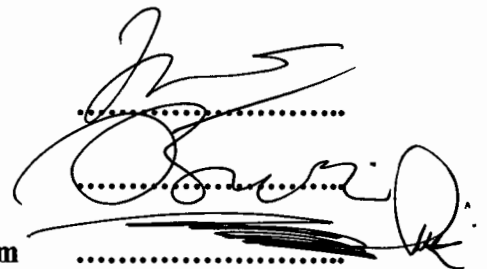
**Susunan Tim Penguji:**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Iswantingsih, SH. MS**

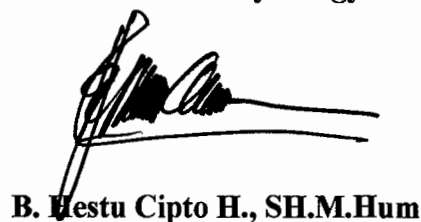
**Sekretaris : N. Budi Arianto W, SH. M.Hum**

**Anggota : OJB. Ohim Sindudisastra, SH. M.Hum**



.....  
.....  
.....

**Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



**B. Hestu Cipto H., SH.M.Hum**

# MOTTO

*“Sungguh ALLAH itu keselamatanku; aku percaya dengan tidak gementar sebab TUHAN ALLAH itu kekuatanku dan mazmurku, IA telah menjadi keselamatanku.”*

*(Yesaya 12 :2)*

*“Aku harus mengikuti jalan kemanapun nasib dan tugas kebenaran membawaku.”*

*(Kahlil Gibran)*

*Kupersembahkan untuk yang Tercinta:*

♥ *My Savior God Jesus Christ dan Bunda Maria, Terima Kasih atas Berkah dan Anugerah di sepanjang hidupku.*

♥ *My Lovely Parents:  
Bapak Hendricus Nio dan Mama Etha*

♥ *My Lovely Brothers n Sisters :  
K' Harto, Dian, K' Berry, K' Irma,  
K' Carolina, K' Ardus dan Lupita.*

♥ *Semua Keponakanku :  
Bryan, Sonia, Septian, Putri Gemma,  
Vanessa dan melanie.*

## KATA PENGANTAR

Suatu kebahagiaan yang tidak terukur bagi penulis untuk dapat menyelesaikan penulisan hukum dengan judul: PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA *COUNTER* ANTARA CV. JAECINDO INDAH DENGAN PENYEWA DI PUSAT KULAKAN *HANDPHONE* BOROBUDUR *PLAZA* YOGYAKARTA. Penulisan hukum ini disusun guna menyelesaikan prasyarat perolehan gelar sarjana strata satu pada Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Dengan segala kerendahan hati dan tiada kata yang paling agung selain ucapan syukur dan terima kasih kepada Kemuliaan Allah Bapa di Surga melalui Putera-Nya Tuhan Yesus Kristus atas segala perlindungan-Nya kepada penulis sehingga penulis tetap mempunyai semangat meneruskan dan menyelesaikan tugas akhir penulisan hukum ini.

Oleh karena itu dengan segala kerendahaan hati, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak B. Hestu Cipto H., SH. M.Hum., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Ibu Iswantiningsih, SH.MS., sebagai Dosen Pembimbing I (satu) atas segala masukan dan bantuannya.
3. Bapak N. Budi Arianto W, SH. M.Hum., sebagai Dosen Pembimbing II (dua) atas segala masukan dan bantuannya.
4. Bapak Hadi Siswoyo, selaku Manager Personalia CV. Jaecindo Indah
5. Bapak Agus S. Waluyo, selaku Manager Operasional CV. Jaecindo Indah
6. Bapak Markus Eko, selaku Staff Operasional CV. Jaecindo Indah



7. Para penyewa *counter* di Pusat Kulakan *Handphone* Borobudur *Plaza* yang telah membantu memberikan data, terutama **Mba' Rahma**.
8. **Papa & Mamaku Tersayang**, yang telah banyak memberikan bantuan moril maupun materiil dengan doa, perhatian, kasih sayang & dorongan sehingga saya bisa menyelesaikan skripsiku ini.
9. Saudara dan saudariku Terkasih, **K' Harto, Dian, K' Irma, K' Berry, K' Carolina, K' Ardus & Lupita..**, Terima kasih atas segala perhatian, dukungan serta kasih sayang untukku.
10. Semua Keponakanku Tercinta, **Bryan, Sonia, Septian, Putri Gemma, Vanessa & Melanie,..** I Love U All.
11. Sahabat-Sahabat Terbaikku, **K' Teddy, K' Anno, Fr. Djoe, Fr. Mundo, Riany, Elline & Minoel,..** Thanx atas segala dukungan & persahabatan.
12. **Abang Ichad,..** Thanx atas kebaikan hatimu padaku, beruntung saya menjadi saudari dan sahabatmu.
13. Kawan-kawanku terbaikku **X Crew STM Pembangunan 20 A, K' Echoen, Toyieb, Triz, Mymar, Rade, Emyliana & Ciplej, Special 4 sweet couple Petra & Kalistus the Great** (Thanx bgt computernya, Semoga YMK membalas kebaikan hati kalian berdua.

14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu-persatu yang telah banyak membantu dalam penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini masih jauh dari sempurna karena penulis sendiri sangatlah terbatas pengetahuan dan pengalamannya. Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat konstruktif dari pembaca akan membantu dalam penyempurnaan penulisan hukum ini.

Akhirnya penulis berharap supaya penulisan ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Yogyakarta, 13 Juli 2007

Penulis

Maria Genoveva Bheku

## **SURAT PERNYATAAN KEASLIAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa penulisan hukum / skripsi ini merupakan hasil karya penulis bukan merupakan duplikasi atau plagiasi dari karya penulis lain maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Yogyakarta, 13 Juli 2007

Yang menyatakan,

Penulis

Maria Genoveva Bheku

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
ABSTRACT .....	xiv
<b>Bab I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian .....	6
F. Batasan Konsep .....	7
G. Metode Penelitian .....	8
H. Sistematika Penulisan .....	11

## Bab II PEMBAHASAN

A. Tinjauan umum tentang Perjanjian .....	13
1. Pengertian Perjanjian .....	13
2. Asas- Asas Hukum Perjanjian .....	18
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	22
4. Wanprestasi dan penyelesaian.....	25
5. Berakhirnya Perjanjian.....	28
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa .....	29
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa .....	29
2. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa .....	31
3. Harga Sewa Menyewa.....	32
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak .....	33
C. Hasil Penelitian	
1. Tinjauan tentang CV. Jaecindo Indah selaku Pengelola Pusat Kulakan <i>Handphone</i> Borobudur Plaza .....	43
2. Pengertian perjanjian sewa menyewa .....	44
3. Para pihak (subyek) dalam perjanjian sewa menyewa <i>counter</i> ..	45
4. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa <i>counter</i> antara CV. Jaecindo Indah dengan penyewa.....	46
5. Hak dan kewajiban para pihak .....	49
6. Wanprestasi dan penyelesaian dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa <i>counter</i> .....	52
7. Faktor-faktor yang menyebabkan penyewa wanprestasi .....	64

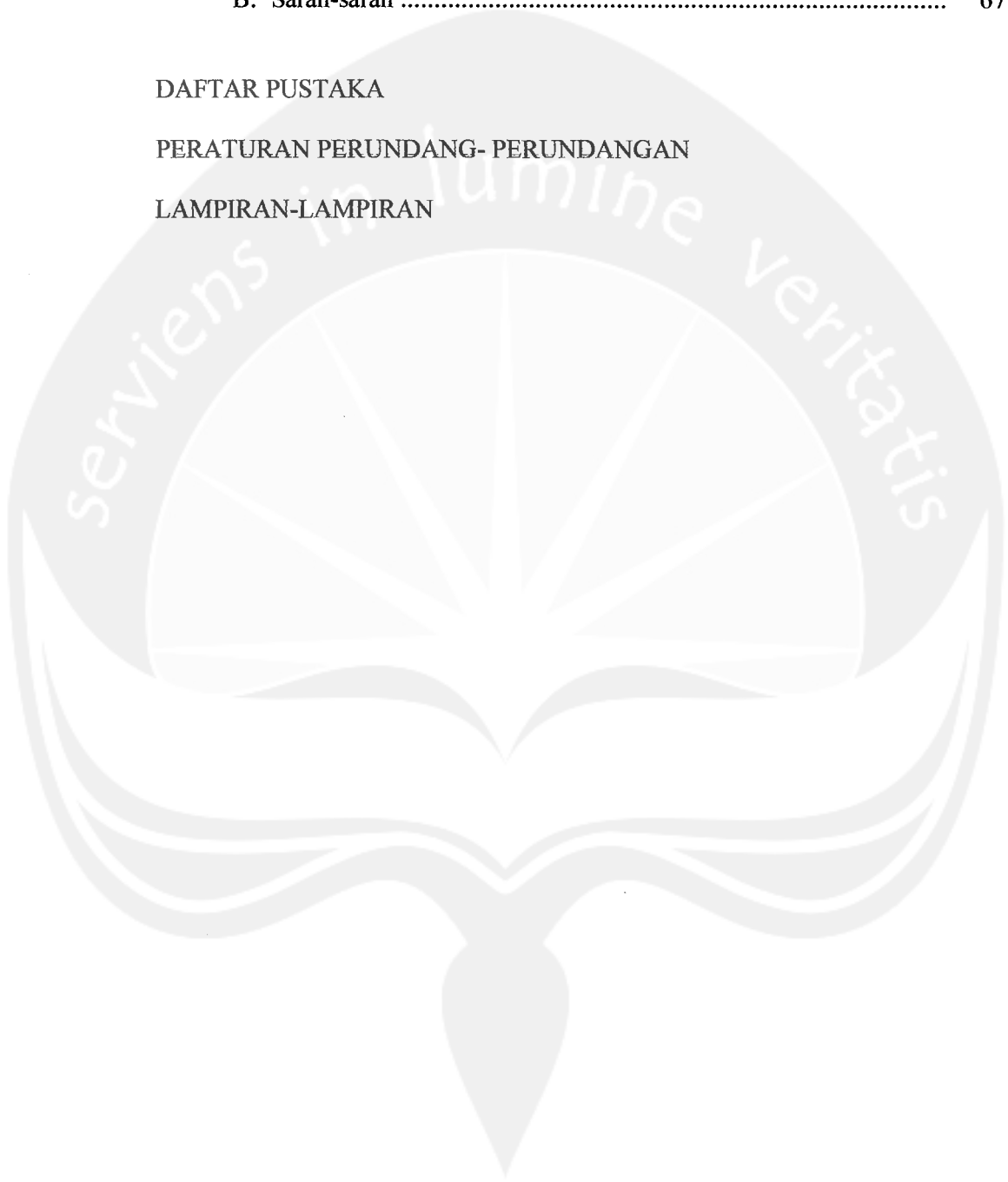
**Bab III PENUTUP**

<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>66</b>
<b>B. Saran-saran .....</b>	<b>67</b>

**DAFTAR PUSTAKA**

**PERATURAN PERUNDANG-PERUNDANGAN**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



## LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat ijin penelitian dari CV. Jaecindo Indah

Lampiran 2 : Surat perjanjian kerjasama sewa menyewa *counter*

Lampiran 3 : *Layout* Pusat Kulakan *Handphone* Borobudur Plaza

Lampiran 4 : Kwitansi Pembayaran Sewa *Counter*



## ABSTRACT

This title of law writing or thesis is **The Agreement Implementation of Counter Rent between CV. Jaecindo Indah and The Tenant of Handphone Retail Center at Borobudur Plaza Yogyakarta.** There are two problems that emerged in this research : How the solution that was conducted by CV. Jaecindo Indah to wanprestation that has been done by tenant in payment of the counter rent and what factors caused the emerging of wanprestation that was experienced by the counter tenant? The aim of this research is to know the solution that has been done by CV. Jaecindo Indah to the counter tenant with wanprestation or agreement disobey and to know the factors that caused wanprestation counter tenant.

This research was conducted by using empirical research and using the primary data as main data beside the secondary data (law material). The data analysis used qualitative approach by using two thinking methods, the deductive method based on the general things than making specific conclusion, while the inductive method based on the specific things than making a general conclusion.

The result of this research pointed that the solution to the counter tenant which wanprestation, that was CV. Jaecindo Indah only demanded the main agreement that become the responsibility of the tenant both cash or installment payment that had been decided without a sanction/interest on the delaying of counter tenant side, while the factors which caused the wanprestation tenant were the decreasing of consumer ability who want to buy the handphone product in the Center of Retail Handphone at Borobudur Plaza wich caused the decreasing of profit margin of the handphone product selling, so when the payment time over, the tenant had no money to pay the counter rent, beside the tenant got bankruptcy because of handphone product got less of interesting from consumers.

Keywords : counter rent, wanprestation