

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

Perkembangan jumlah kendaraan di kota Jakarta, baik itu kendaraan roda dua maupun kendaraan roda empat, setiap tahunnya mengalami peningkatan. Hal ini disebabkan penduduk Jakarta hidup di kota yang sangat bergantung pada kendaraan pribadi.

Tidak semua penduduk Jakarta yang memiliki kendaraan pribadi, memiliki lahan parkir sendiri, dikarenakan sebagian penduduk Jakarta bertempat tinggal di rumah-rumah petak atau kost-kostan yang sulit untuk dilewati oleh kendaraan roda empat. Sehingga mengharuskan para pemilik mobil pribadi yang tinggal di tempat tersebut, harus memarkirkan mobil mereka di pinggir jalan. Selain membuat jalan menjadi semakin sempit, keamanan mobil juga kurang terjamin. Disitulah timbul pemikiran untuk membuka peluang usaha bagi para pemilik lahan atau tanah kosong untuk menyewakan lahannya menjadi tempat persewaan parkir bulanan atau persewaan garasi.

Persewaan garasi itu sendiri adalah pemakaian suatu lahan atau tanah kosong yang digunakan sebagai tempat parkir mobil pribadi yang pemiliknya rata-rata tidak mempunyai lahan parkir sendiri, dimana para pemilik mobil pribadi ini harus membayar dengan sejumlah uang kepada pemilik persewaan garasi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Perjanjian sewa menyewa garasi tersebut terjadi karena adanya kesepakatan antara penyewa dan

pemilik lahan. Undang-undang telah menentukan syarat sahnya suatu perjanjian atau kontrak.

Hal ini dapat dilihat pada pasal 1320 KUHPerdara yakni suatu persetujuan atau perjanjian yang dianggap sah harus memenuhi syarat-syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dari keempat syarat yang ditentukan tersebut maka syarat satu dan dua disebutkan sebagai syarat subyektif, karena mengenai subyek-subyeknya. Bila syarat itu tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Perjanjian dapat dibatalkan maksudnya adalah selama belum dibatalkan maka perjanjian terus mengikat para pihak, sebelum ada keputusan hakim yang membatalkan perjanjian tersebut, keputusan hakim bersifat konstitutif, sedangkan syarat ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif karena menyangkut obyek dari perjanjian tersebut. Bila syarat itu tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum, artinya secara yuridis perjanjian dianggap tidak pernah ada. Perjanjian sewa menyewa garasi ini adalah persetujuan antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan mengenai persewaan garasi dalam waktu tertentu dan pembayaran harga sewa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak.

Perjanjian sewa menyewa garasi menggunakan asas konsensualisme, yang artinya bahwa perjanjian itu sudah terjadi sejak adanya kata sepakat dari para pihak. Asas konsensualisme ini berkaitan dengan terjadinya perjanjian.

Perjanjian sewa menyewa garasi ini tidak menutup kemungkinan akan terjadi wanprestasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perikatan. Dikutip dalam bukunya Prof. Abdulkadir Muhammad, tidak dipenuhinya kewajiban oleh pihak yang menyewakan karena dua kemungkinan alasan, yaitu :<sup>1</sup>

1. Karena kesalahan pihak yang menyewakan, baik karena kesengajaan maupun kelalaian; dan
2. Karena keadaan memaksa (*force majeure*), diluar kemampuan pihak yang menyewakan, jadi pihak yang menyewakan tidak bersalah.

Apabila pihak yang menyewakan melakukan wanprestasi karena alasan kesengajaan maupun kelalaian, maka penyewa dapat menuntut beberapa kemungkinan tuntutan kepada pihak yang menyewakan, diantaranya :

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi;
3. Membayar ganti rugi;
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi,

Negara sendiri telah menetapkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dimana Undang-undang ini menjelaskan bahwa hak konsumen diantaranya adalah hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan atau jasa, hak untuk memilih

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm. 241.

barang dan atau jasa serta mendapatkan barang dan atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan, hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, hak untuk mendapat kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagai mana mestinya, dan sebagainya.<sup>2</sup>

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban antara penyewa dan yang menyewakan. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati oleh penyewa, sedangkan kewajiban penyewa adalah membayar harga sewa sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Jadi barang yang diserahkan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak yang menyewa tidak sama seperti halnya jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati kegunaannya saja.

Dari uraian di atas, maka penulis mengambil judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN GARASI DI JAKARTA SELATAN”**

Berdasarkan latar belakang masalah yang dikemukakan tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penyelesaiannya dalam hal terjadi kerusakan atau kehilangan mobil yang disimpan di garasi?
2. Siapa yang bertanggung jawab memikul kerugian yang timbul apabila terjadi *overmacht absolut*?

---

<sup>2</sup> LPK Jawa Timur, *Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, 12 Desember 2009, <http://pkjatim.blogspot.com/2009/12/undang-undang-no-8-tahun-1999-tentang.html>, (12:09)

Dalam pokok permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaiannya dalam hal terjadi kerusakan atau kehilangan mobil yang disimpan di garasi.
2. Untuk mengetahui siapa yang harus bertanggung jawab memikul kerugian yang timbul apabila terjadi *overmacht* absolut.

Untuk mencapai tulisan yang sistematis dan mempermudah dalam skripsi ini dibagi dalam beberapa bab :

## BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan sistematika skripsi.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini terdiri dari dua bagian, yaitu sebagai berikut :

### A. Tinjauan Umum mengenai Perjanjian.

Dalam uraian ini berisi tentang pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, unsur-unsur perjanjian, jenis-jenis perjanjian, syarat sahnya perjanjian, subyek dan obyek perjanjian, akibat hukum perjanjian, wanprestasi dan akibatnya, *overmacht* dan akibatnya, dan berakhirnya perjanjian.

### B. Tinjauan Umum mengenai Perjanjian Sewa Menyewa.

Dalam uraian ini berisi tentang pengertian perjanjian sewa menyewa, unsur-unsur pokok dalam perjanjian sewa menyewa,

kewajiban-kewajiban pihak yang menyewakan, kewajiban-kewajiban pihak penyewa, wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa, dan overmacht dalam perjanjian sewa menyewa.

### BAB III METODE PENELITIAN

Dalam bab ini terdiri dari :

#### A. Jenis Penelitian.

Dalam uraian ini berisi tentang jenis penelitian yang digunakan oleh penulis.

#### B. Penelitian Kepustakaan.

Dalam uraian ini berisi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis dalam menyelesaikan skripsi.

#### C. Penelitian Lapangan.

Dalam uraian ini berisi tentang lokasi penelitian, metode pengambilan sampel, dan responden.

#### D. Metode Pengumpulan Data.

Dalam uraian ini berisi tentang alat pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam mendapatkan data-data dalam mengerjakan skripsi.

#### E. Analisis Data.

Dalam uraian ini berisi mengenai sistem analisis yang digunakan oleh penulis dalam menyelesaikan skripsi.

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini terdiri dari beberapa uraian :

### A. Hasil Penelitian.

Dalam uraian ini penulis membahas tentang sedikit informasi mengenai persewaan garasi.

### B. Unsur-unsur Perjanjian Sewa Menyewa Garasi X-Bata Auto Club.

Dalam uraian ini penulis membahas tentang unsur-unsur dalam perjanjian sewa menyewa garasi, seperti harga, barang, dan waktu. Serta dalam bab ini selain membahas mengenai unsur-unsur perjanjian sewa menyewa garasi, juga membahas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa garasi.

### C. Persyaratan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Garasi X-Bata Auto Club.

Dalam uraian ini berisikan tentang syarat-syarat yang diberlakukan di dalam perjanjian sewa menyewa garasi.

### D. Penyelesaian dalam Hal Terjadi Kerusakan atau Kehilangan Mobil Yang Disimpan di Garasi.

Dalam uraian ini berisi tentang penyelesaian dalam hal terjadi kerusakan atau kehilangan mobil yang disimpan di garasi.

### E. Pihak yang Berkewajiban Memikul Kerugian yang Timbul Apabila Terjadi Overmacht Absolut.

Dalam uraian ini berisi tentang siapa yang berkewajiban bertanggung jawab memikul kerugian yang timbul apabila terjadi *overmacht* absolut.

## BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan bab yang terakhir. Dalam bab ini akan menguraikan tentang kesimpulan dan saran.