

**ANALISA HUKUM TENTANG *MEMORANDUM
OF UNDERSTANDING* YANG DIMAKNAI
SEBAGAI PERJANJIAN SEWA MENYEWA
(Studi Kasus Putusan Nomor :120/PDT.G/2017/PN.BKS)**

SKRIPSI

Oleh:

Siti Maysarah

201610115179



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Analisa Hukum Tentang *Memorandum Of Understanding* Yang Dimaknai Sebagai Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Nomor: 120/Pdt.G/2017/Pn.Bks).

Nama Mahasiswa : Siti Maysarah

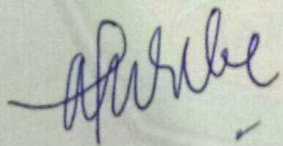
Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115179

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 6 Agustus 2020

MENYETUJUI

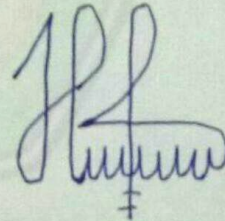
Pembimbing I



Panti Rahayu, SH, MH, M.kn

NIDN. 0322026301

Pembimbing II



Hirwansyah, SH, MH, M.kn

NIDN.0324028602

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisa Hukum Tentang *Memorandum Of Understanding* Yang Dimaknai Sebagai Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Nomor: 120/Pdt.G/2017/Pn.Bks)

Nama Mahasiswa : Siti Maysarah

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115179

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tangga Lulus Ujian Skripsi : 10 Agustus 2020

Bekasi, 14 Agustus 2020

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Andang Sari, S.H., M.H.

NIDN. 0329016101

Penguji I : Panti Rahayu, S.H., M.H, M.Kn.

NIDN. 0322026301

Penguji II : Sugeng, S.H.,M.H..

NIDN. 0304027301

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum

Jantarda Mauli Hutagalung, S.H., S.Pd., M.H.

NIDN. 0308018202

Dekan

Fakultas Hukum

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M.

NIDN. 0312117102

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Siti Maysarah

NPM : 201610115179

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya ilmiah ini yang berjudul: **Analisa Hukum Tentang Memorandum Of Understanding Yang Dimaknai Sebagai Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Nomor 120/Pdt. G/2017/Pn. Bks)** adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 2 Agustus 2020

Yang Menyatakan,



Siti Maysarah

201610115179

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Siti Maysarah
NPM : 201610115179
Program : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **ANALISA HUKUM TENTANG MEMORANDUM OF UNDERSTANDING YANG DIMAKNAI SEBAGAI PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 120/PDT. G/2017/PN. BKS)**.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui Internet selama publikasi tersebut tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Bekasi, 2 Agustus 2020

Yang Menyatakan



Siti Maysarah
201610115175

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Siti Maysarah

NPM : 201610115179

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya ilmiah ini yang berjudul: **Analisa Hukum Tentang Memorandum Of Understanding Yang Dimaknai Sebagai Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Nomor 120/Pdt. G/2017/Pn. Bks)** adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, apabila dikemudian hari terdapat kekeliruan saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 2 Agustus 2020

Yang Menyatakan,



Siti Maysarah

201610115179

ABSTRAK

Siti Maysarah, 201610115179, Analisa Hukum Tentang Memorandum Of Understanding (MoU) Yang Dimaknai Sebagai Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Nomor:120/Pdt.G/2017/Pn.Bks).

Terkait dengan putusan Nomor:120/pdt.G/2017/PN.Bks Dimana PT.Lingkar Cipta Selaras menyewakan ruangan kepada PT.Hero Supermarket didalam gedung milik PT.Lingkar Cipta Selaras dengan perjanjian yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa No.01/LS-PSM/XII/06. Dalam kasus tersebut terjadi ketidak sesuaian terkait dengan perjanjian terhadap MoU untuk penyewaan ruangan oleh konsumen kepada pelaku usaha, dimana pelaku usaha tidak memahami tentang suatu pengikatan perjanjian terhadap MoU. Penulis ingin membahas apakah MoU atau surat pernyataan kesepahaman tertulis antara kedua belah pihak sebelum memasuki sebuah kontrak. Berdasarkan latar belakang masalah atas putusan tersebut, maka dengan ini penulis akan menguraikan terkait masalah bagaimana analisa hukum terhadap MoU sehingga dapat dimaknai sebagai suatu perjanjian sewa menyewa, serta bagaimana penerapan unsur-unsur Mou oleh penggugat sehingga dapat dimaknai sebagai perjanjian sewa menyewa dalam studi kasus diatas. Pendekatan kasus (*case approach*) pendekatan kasus dalam penelitian bertujuan untuk mempelajari penerapan norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Tujuan penulisan terhadap penelitian hukum ini yaitu ntuk megetahui makna MoU sewa menyewa, serta untuk mengetahui pelaksanaan MoU dalam perjanjian sewa menyewa dalam studi kasus diatas. Manfaat penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan bahan masukan yang dapat disampaikan kepada pemerintah dan lembaga negara yang berwenang membentuk undang-undang, Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa MoU dapat dikatakan Perjanjian sewa menyewa antara para pihak bilamana dalam pelaksanaan atau pembuatan perjanjian atau isi di dalam suatu MoU memenuhi dari pengertian yang tertuang dalam Pasal 1313 KUHPerdara tentang pengertian perjanjian dan Pasal 1548 KUHPerdara tentang pengertian sewa menyewa dan juga syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara Saran yang dapat diberikan oleh penulis dalam penulisan ini yaitu perlu adanya aturan perundang-undangan yang mengatur lebih spesifik tentang MoU.

Kata kunci: Analisa Hukum , *Memorandum Of Understanding* , Perjanjian Sewa Menyewa

ABSTRAK

Siti Maysarah, 201610115179, Analisa Hukum Tentang Memorandum Of Understanding (MoU) Yang Dimaknai Sebagai Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Nomor:120/Pdt.G/2017/Pn.Bks).

Terkait dengan putusan Nomor:120/pdt.G/2017/PN.Bks Dimana PT.Lingkar Cipta Selaras menyewakan ruangan kepada PT.Hero Supermarket didalam gedung milik PT.Lingkar Cipta Selaras dengan perjanjian yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa No.01/LS-PSM/XII/06. Dalam kasus tersebut terjadi ketidak sesuaian terkait dengan perjanjian terhadap MoU untuk penyewaan ruangan oleh konsumen kepada pelaku usaha, dimana pelaku usaha tidak memahami tentang suatu pengikatan perjanjian terhadap MoU. Penulis ingin membahas apakah MoU atau surat pernyataan kesepahaman tertulis antara kedua belah pihak sebelum memasuki sebuah kontrak. Berdasarkan latar belakang masalah atas putusan tersebut, maka dengan ini penulis akan menguraikan terkait masalah bagaimana analisa hukum terhadap MoU sehingga dapat dimaknai sebagai suatu perjanjian sewa menyewa, serta bagaimana penerapan unsur-unsur Mou oleh penggugat sehingga dapat dimaknai sebagai perjanjian sewa menyewa dalam studi kasus diatas. Pendekatan kasus (*caseapproach*) pendekatan kasus dalam penelitian bertujuan untuk mempelajari penerapan norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Tujuan penulisan terhadap penelitian hukum ini yaitu ntuk megetahui makna MoU sewa menyewa, serta untuk mengetahui pelaksanaan MoU dalam perjanjian sewa menyewa dalam studi kasus diatas. Manfaat penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan bahan masukan yang dapat disampaikan kepada pemerintah dan lembaga negara yang berwenang membentuk undang-undang, Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa MoU dapat dikatakan Perjanjian sewa menyewa antara para pihak bilamana dalam pelaksanaan atau pembuatan perjanjian atau isi di dalam suatu MoU memenuhi dari pengertian yang tertuang dalam Pasal 1313 KUHPerdara tentang pengertian perjanjian dan Pasal 1548 KUHPerdara tentang pengertian sewa menyewa dan juga syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara Saran yang dapat diberikan oleh penulis dalam penulisan ini yaitu perlu adanya aturan perundang-undangan yang mengatur lebih spesifik tentang MoU.

Kata kunci: Analisa Hukum , *Memorandum Of Understanding* , Perjanjian Sewa Menyewa

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Hirobill Alamin. Puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: “Analisa Hukum Tentang *Memorandum Of Understanding* Yang Dimaknai Sebagai Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Nomor 120/Pdt. G/2017/Pn. Bks)” yang merupakan salah satu syarat dalam gelar Sarjana Strata (SI) pada Fakultas Hukum Bhayangkara Jakarta Raya, Bekasi.

Banyak hambatan yang penulis jumpai dalam penyusunan skripsi ini, diantaranya adalah pada saat penulis melakukan penelitian di Pengadilan Negeri, karena sulit untuk mendapatkan kasus yang sesuai dengan materi skripsi ini. Akhirnya penulis dapatkan kasus yang sesuai dengan materi skripsi di Pengadilan Bekasi.

Penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi kemajuan dikemudian hari. Tak lupa penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada Ibu dan Bapak Sebagai Dosen Pembimbing materi dan Sebagai Dosen Pembimbing Teknis yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk mengarahkan Penulisan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Pada kesempatan ini pula Penulis mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr.Drs. Inspektur Jendral Polisi (Purn) Bambang Karsono, SH., MM. selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
2. Ibu Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH., MH., MM. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
3. Ibu Panti Rahayu, SH., MH., M.Kn. selaku Pembimbing Akademik dan Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan serta nasihat dengan penuh kesabaran selama penyusunan skripsi dari awal sampai dengan akhir skripsi saya selesai;

4. Bapak Hirwansyah, SH., MH., M.Kn. selaku Pembimbing Akademik dan Pembimbing Skripsi, yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan serta nasihat dengan penuh kesabaran selama penyusunan skripsi dari awal sampai dengan akhir skripsi saya selesai;
5. Seluruh Dosen Pengajar dan para staf serta karyawan Akademik Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang namanya tidak dapat penulis tuliskan satu persatu namun tidak mengurangi rasa hormat dan terimakasih penulis;
6. Kedua Orang Tua, Bapak Rochmat Riyanto dan Ibu Sri Utami yang selalu memberikan kasih sayang, dukungan dan doanya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Saudara Ku Aal, Iqbal, Reza, Rehan, Luthfi, Farhan, Refa, Tante Emi, Tante Yani, Tante Dian, Om Sohirin, Om Tomi yang selalu membeikan perhatiannya kepada penulis.
8. Kepada sahabat dekatku, Iqbal, Alfin, Hafid, Regita, Ana, Riri, Rambang;
9. Kepada teman-teman seperjuangan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, khususnya Della, Lena, Annisa, Tika, Caca, Pandu, Amel, April, Rachma, serta teman-teman kelas 8A2 angkatan 2016 lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang sudah membantu dan mendukung untuk menyelesaikan penulisan ini;

Semoga allah memberikan balasan yang setimpal. Akhirnya penulis berharap skripsi ini bermanfaat bagi pembaca, dan khususnya bagi teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 17 Juli 2020

Penulis



DAFTAR ISI

COVER.....	I
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR SINGKATAN.....	Xiii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	Xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	7
1.3. Rumusan Masalah.....	9
1.4. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian.....	9
1.4.1 Tujuan Penelitian.....	9
1.4.2. Manfaat Penelitian.....	10
1.5. Kerangka Teoritis, Konseptual, Kerangka Pemikiran.....	10
1.5.1 Kerangka Teoritis.....	10
1.5.2 Kerangka Konseptual.....	14
1.5.3 Kerangka Pemikiran.....	17
1.6. Metode Penelitian.....	18
1.6.1 Jenis Penelitian.....	18
1.6.2 Metode Pendekatan.....	19
1.6.3 Sumber Bahan Hukum.....	20
1.6.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	21
1.6.5 Metode Pengelolaan dan Analisis Data.....	21
1.7. Sistematika Penulisan.....	21

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
2.1. Pengertian Perjanjian.....	21
2.1.1 Asas – Asas Perjanjian.....	26
2.1.2 Jenis Jenis Perjanjian.....	31
2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian.....	33
2.2. Perjanjian Sewa Menyewa	36
2.3. Pengertian <i>Memorandum of Understanding</i>	37
2.3.1 Kedudukan <i>MoU</i> Dalam Hukum Kontra.....	38
2.4 Akibat Perjanjian.....	41
BAB III METODE PENELITIAN.....	44
3.1. Pengertian Normatif.....	44
3.1.1. Metode Penelitian Yuridis Normatif.....	44
3.2. Pendekatan Penelitian.....	45
3.3. Sumber Bahan Hukum.....	46
3.4. Teknik Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	46
3.5. Metode Analisis Bahan Hukum.....	47
3.6. Lokasi Penelitian.....	47
BAB IV PEMBAHASAAN DAN ANALISIS PENELITIAN.....	48
4.1. Memorandum Of Understnding Sebagai Perjanjian dalam Sewa Menyewa.....	48
4.1.1 Perjanjian Sewa Menyewa.....	49
4.1.2 Memorandum Of Undersatnding.....	59
4.2 Pelaksanaan Memorandum Of Undersatnding dalam sewa menyewa (studi kasus putusan No.120/pdt.G/2017/PN.Bks.)	70
4.2.1. Paparan data.....	70
4.2.2. Temuan Penelitian	85
4.2.3 Analisis Penelitian.....	88

BABV PENUTUP.....	
5.1. Kesimpulan.....	85
5.2. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN-LAMPIRAN.....	





MOTTO

“jika tidak ada perjuangan, maka tidak akan ada kemajuan”

Frederick douglas

“Jangan pernah menyerah, karena ada tempat dan saat dimana ombak paling tinggi sekalipun akan berbalik arah”.

Harriet beecher stowe

PERSEMBAHAN

Ku Persembahkan Skripsi Ini Kepada :

Kedua Orang Tua-ku

Kakak ku

Adik ku

Keluarga ku

Sahabat ku



DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
KUHP	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
MOU	Memorandum Of Understanding
PT	Perseroan Terbatas
BW	Burgelijk Wetboek
UU	Undang-Undang
RUU	Rancangan Undang-Undang
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah

