



SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN
SEWA-MENYEWA STATUS BADAN HUKUM
KOPERASI SEBAGAI SUATU BENTUK
PERJANJIAN KERJASAMA**

***JURIDICAL REVIEW ABOUT TENANCY AGREEMENT
OF COOPERATIVE LEGAL STATUS AS A FORM
COOPERATION AGREEMENT***

**GALUNG PRASETYO
NIM. 060710101075**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2011**

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN
SEWA-MENYEWA STATUS BADAN HUKUM
KOPERASI SEBAGAI SUATU BENTUK
PERJANJIAN KERJASAMA**

***JURIDICAL REVIEW ABOUT TENANCY AGREEMENT
OF COOPERATIVE LEGAL STATUS AS A FORM
COOPERATION AGREEMENT***

**GALUNG PRASETYO
NIM. 060710101075**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER
2011**

MOTTO

**“UNTUK MENCAPAI HAL-HAL BESAR DIMASA DEPAN
HENDAKNYA KITA TIDAK PERNAH SEKALIPUN MEREMEHKAN
HAL-HAL KECIL YANG SERING KALI TERJADI DAN TANPA
DISADARI HAL-HAL KECIL TERSEBUT ADALAH ANAK TANGGA
BAGI KITA MENUJU KEBERHASILAN TERBESAR DIMASA YANG
AKAN DATANG”**

(Mario Teguh, Motivator Nasional)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Galung Prasetyo

NIM : 060710101178

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA-MENYEWA STATUS BADAN HUKUM KOPERASI SEBAGAI SUATU BENTUK PERJANJIAN KERJASAMA” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian, pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 4 Januari 2011

Yang Menyatakan,

Galung Prasetyo

NIM. 060710101075

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan :

1. Kedua orang tuaku tercinta, kepada ayah dan ibuku terimakasih atas segala bimbingan, petunjuk dan doa-doanya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
2. Alma Mater yang kubanggakan, Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Bapak dan Ibu Dosenku yang telah membimbingku dalam menuntut ilmu.

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN
SEWA-MENYEWA STATUS BADAN HUKUM
KOPERASI SEBAGAI SUATU BENTUK
PERJANJIAN KERJASAMA**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember**

**GALUNG PRASETYO
NIM. 060710101075**

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
JEMBER
2011**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 13 DESEMBER 2010**

Oleh

Pembimbing

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Pembantu Pembimbing

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H.
NIP. 196812302003122001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN
SEWA-MENYEWA STATUS BADAN HUKUM
KOPERASI SEBAGAI SUATU BENTUK
PERJANJIAN KERJASAMA**

Oleh :

GALUNG PRASETYO
NIM. 060710101075

Pembimbing

Pembantu Pembimbing

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

IKARINI DANI W, S.H., M.H
NIP. 196812302003122001

Mengetahui :
Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,

Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum.
NIP. 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa
Tanggal : 4 (empat)
Bulan : Januari
Tahun : 2011

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
195701051986031002

Yusuf Adiwibowo, S.H., LL.M.
197810242005011002

Anggota Penguji :

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

IKARINI DANI W., S.H., M.H.
NIP. 196812302003122001

UCAPAN TERIMA KASIH

Pertama-tama saya panjatkan puji syukur kehadiran Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan lancar.

Terimakasih tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang selalu memberikan motivasi pada penulis;
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., Pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, pengarahan dan kesempatan berkarya sehingga skripsi ini terselesaikan;
3. Ibu Ikarini Dani Wdiyanti, S.H., M.H., Pembantu pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, evaluasi dan kemudahan selama proses penyusunan skripsi ini dengan penuh kesabaran;
4. Ketua Panitia Penguji Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.
5. Sekretaris Panitia Penguji Bapak Yusuf Adiwibowo, S.H., LL.M.
6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis;
7. Segenap karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Ayahandaku Nanang dan ibundaku Sulkhawati yang telah memberikan semangat, dorongan serta segala yang terbaik termasuk doa-doanya yang begitu tulus;
9. Kakakku satu-satunya, Donny Setiawan yang menjadi salah satu motivasi terbaikku untuk maju;
10. Lailatul Qodariyah, yang selalu mendampingiku serta memberiku semangat saat aku terjatuh dan mengajakku bersyukur atas setiap pencapaianku;
11. Bapak dan Ibu kost, atas kesabaran dan dukungannya yang begitu tulus;
12. Semua teman dan sahabat, yang begitu besar pengertian dan keberadaannya bagi penulis;

13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan dorongan semangat pada penulis.

Penulis menerima kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan penulisan. Besar harapan penulis, skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak, utamanya masyarakat luas.

Jember, 13 Desember 2010

Penulis

RINGKASAN

Koperasi sebagai salah satu bentuk usaha yang ada di Indonesia, dewasa ini mulai kurang mendapat perhatian dari masyarakat. Masyarakat cenderung menjatuhkan pilihannya pada bentuk usaha lain untuk mencukupi kebutuhannya. Pemerintah telah mengupayakan berbagai kebijakan yang ditujukan pada Koperasi agar Koperasi tetap dapat ikut serta memutar roda ekonomi seperti pada masa keemasannya dulu. Adapun kebijakan pemerintah yang diterbitkan secara garis besar adalah memberi kemudahan bagi Koperasi untuk mendapatkan bantuan dalam rangka mengembangkan usahanya. Koperasi juga diberi kebebasan untuk melakukan kerjasama dengan sesama Koperasi ataupun badan usaha lainnya. Dalam situasi seperti ini, memang pertumbuhan Koperasi mengalami peningkatan, namun rupanya ada beberapa pihak yang sengaja mendirikan Koperasi semata-mata karena ingin meraup untung dengan cara\ bekerjasama dengan Koperasi yang sudah memiliki kegiatan usaha yang kokoh. Berbagai upaya kerjasamapun dilakukan dengan dalih pengembangan usaha Koperasi, hingga adanya suatu perjanjian sewa-menyewa status badan hukum Koperasi sebagai suatu bentuk perjanjian kerjasama. Perjanjian ini memang memiliki dampak positif, yaitu Koperasi dapat berkembang, akan tetapi dampak negatifnya Koperasi yang belum mempunyai status badan hukum akan selamanya menjadi Koperasi yang tidak berbadan hukum.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dirumuskan tiga permasalahan, yaitu tentang status badan hukum Koperasi yang menjadi objek perjanjian, tentang bagaimana akibat hukum adanya perjanjian sewa-menyewa status badan hukum Koperasi ditinjau dari Undang-Undang Nomor 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian, dan mengenai pembatalan secara sepihak perjanjian sewa-menyewa status badan hukum Koperasi.

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan karya ilmiah ini adalah yuridis normatif (*legal research*) yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual, sedangkan bahan hukum yang digunakan adalah bahan

hukum primer yaitu perundang-undangan, bahan hukum sekunder yaitu literatur-literatur ilmiah, buku-buku, dan bahan non hukum yaitu berupa wawancara dan internet.

Mengenai perjanjian sewa-menyewa status badan hukum Koperasi, syarat-syarat sahnya perjanjian secara umum (diatur dalam KUHPerdara) berlaku bagi perjanjian ini, begitu juga hal-hal lain yang terkait dengan perjanjian. Akibat hukum adanya perjanjian sewa-menyewa status badan hukum Koperasi berdasarkan undang-undang perkoperasian adalah sebagai penerapan dari kebijakan pemerintah terkait dengan kemudahan yang diperoleh Koperasi untuk mengembangkan kegiatan usahanya. Terkait dengan pembatalan secara sepihak perjanjian sewa-menyewa status badan hukum Koperasi, memang sangat mungkin untuk dilakukan, dengan dasar adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian. Pembatalan sepihak ini tidak serta merta dilakukan begitu saja, namun diawali dengan adanya somasi atau teguran, dan setelah pembatalan perjanjian dilakukan, akan ada tuntutan ganti rugi yang semata-mata merupakan perwujudan dari keadilan bagi para pihak yang terlibat.

Berdasarkan pembahasan atas permasalahan di atas, saran dari penulis yang pertama adalah pendirian suatu Koperasi hendaknya disesuaikan dengan ketentuan tentang pendirian Koperasi yang telah diatur oleh undang-undang, disamping itu, Pemerintah diharapkan dapat lebih mengembangkan lagi kebijakan-kebijakan yang sudah ada, terkait dengan kemudahan Koperasi dalam mengembangkan usaha Koperasi, dan saran yang terakhir adalah pembatalan perjanjian secara sepihak adalah hal yang sebisa mungkin harus dihindari, karena hal ini terkait erat dengan asas kepercayaan yang menjadi salah satu dasar terwujudnya suatu perjanjian.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------|
| Halaman Sampul Depan..... | i |
| Halaman Sampul Dalam | ii |
| Halaman Motto | iii |
| Halaman Pernyataan..... | iv |
| Halaman Persembahan | v |
| Halaman Prasarat Gelar..... | vi |
| Halaman Persetujuan..... | vii |
| Halaman Pengesahan | viii |
| Halaman Penetapan Panitia Penguji | ix |
| Halaman Ucapan Terima Kasih | x |
| Halaman Ringkasan | xii |
| Halaman Daftar Isi | xiv |
| Halaman Daftar Lampiran..... | xvii |
| | |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| 1. 1 Latar Belakang | 1 |
| 1. 2 Rumusan Masalah | 3 |
| 1. 3 Tujuan Penelitian | 4 |
| 1. 3. 1 Tujuan Umum | 4 |
| 1. 3. 2 Tujuan Khusus | 4 |
| 1.4 Metode Penelitian | 4 |
| 1. 4. 1 Tipe Penelitian | 5 |
| 1. 4. 2 Pendekatan Masalah..... | 5 |
| 1. 4. 3 Bahan Hukum | 5 |
| 1. 4. 4 Analisa Bahan Hukum | 6 |

| | |
|--|-----------|
| BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA..... | 8 |
| 2. 1 Perjanjian..... | 8 |
| 2.1.1 Pengertian Perjanjian..... | 8 |
| 2.1.2 Syarat-Syarat Sah Perjanjian | 9 |
| 2.1.3 Asas-Asas Perjanjian | 10 |
| 2.2 Perjanjian Sewa-Menyewa | 13 |
| 2.2.1 Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa | 13 |
| 2.2.2 Objek dan Subjek Perjanjian Sewa-Menyewa | 14 |
| 2.2.3 Batasan Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa..... | 15 |
| 2.3 Koperasi..... | 17 |
| 2.3.1 Pengertian Koperasi | 17 |
| 2.3.2 Fungsi dan Prinsip Koperasi..... | 17 |
| 2.3.3 Bentuk dan Jenis Koperasi | 20 |
| 2.3.4 Status Badan Hukum Koperasi | 21 |
| 2.4 Perjanjian Kerjasama | 23 |
| 2.4.1 Pengertian Perjanjian Kerjasama..... | 23 |
| 2.4.2 Perjanjian Sewa-Menyewa Sebagai Bentuk Perjanjian Kerjasama | 24 |
| 2.4.3 Kerjasama Antar Koperasi Dalam Rangka Pengembangan dan Efisiensi Usaha..... | 25 |
| BAB 3 PEMBAHASAN..... | 28 |
| 3.1 Status Badan Hukum Koperasi Sebagai Objek Dari Perjanjian Sewa-Menyewa..... | 28 |
| 3.2 Akibat Hukum Adanya Perjanjian Sewa-Menyewa Status Badan Hukum Koperasi Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian | 36 |

| | |
|--|-----------|
| 3.3 Pembatalan Sepihak Perjanjian Sewa-Menyewa | |
| Status Badan Hukum Koperasi | 41 |
| 3.3.1 Pembatalan Sepihak | |
| Perjanjian Sewa-Menyewa | 41 |
| 3.3.2 Perjanjian Sewa-Menyewa | |
| Status Badan Hukum Koperasi | 44 |
| BAB 4 PENUTUP | 49 |
| 4.1 Kesimpulan | 49 |
| 4.2 Saran..... | 50 |

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran :

1. Undang-Undang Nomor 25 tahun 1992 tentang Perkoperasian
2. Surat Keputusan Nomor 032/Skep.BPU/II-2008
3. Akta Perjanjian Kerjasama antara Ketua Koperasi BINA PANCA USAHA dengan Saudara Enteng Tanamal (akta perjanjian I)
4. Akta Perjanjian bawah tangan yang berisi tentang kesepakatan sewa-menyewa status badan hukum Koperasi (akta perjanjian II)