Analysis of the Administrative Process of MSME Business Contracts in the Rest Area at PT. Jasamarga Related Business

by Jurnal Emba Review

Submission date: 23-Apr-2022 11:03AM (UTC+0900)
Submission ID: 1817801301
File name: 4._Idzni_Hadziyah.pdf (559.5K)
Word count: 4388
Character count: 26421

JURNAL EMBA REVIEW
JURNAL EKONOMI, MANAJEMEN, BISNIS DAN AKUNTANSI
Homepage: https://penerbitadm.com/index.php/JER

Analysis of the Administrative Process of MSME Business Contracts in the Rest Area at PT. Jasamarga Related Business

Analisis Proses Administrasi Kontrak Usaha UMKM di Kawasan Rest Area pada PT. Jasamarga Related Business

Idzni Hadziyah [1]; Marliyah [2]
[1,2] *Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara*
Email: [1] hadziyahidzni@gmail.com; [2] marliyah@uinsu.ac.id

How to Cite :
Hadziyah, I., Marliyah. (2022). *Analysis of the Administrative Process of MSME Business Contracts in the Rest Area at PT. Jasamarga Related Business.* JURNAL EMBA REVIEW, *2*(1). DOI: https://doi.org/10.53697/emba.v2i1

ARTICLE HISTORY
Received [9 April 2022]
Revised [13 April 2022]
Accepted (22 April 2022]

KEYWORDS
Administration, Contracts, UMKM

This is an open access article under the CC–BY-SA license

ABSTRAK

Pembuatan kontrak merupakan suatu bagian terpenting dalam menjalani hubungan bisnis, dengan adanya kontrak usaha menjadikan hal terpenting untuk para pelaku usaha sebelum mereka melakukan kerjasama. Penelitian bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses administrasi kontrak usaha UMKM dikawasan Rest Area pada PT. Jasamarga Related Business. Penelitian menggunakan metode kualitatif atau deskriptif analisis yaitu penelitian yang dimaksud untuk mengetahui keadaan, kondisi, peristiwa, kegiatan dan hal-hal lain, atau metode kualitatif adalah metodelogi dengan menggunakan analisis konten, yang didalam penulisannya memerlukan langkah-langkah yang akan dilewati untuk mencapai tujuan dan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara-cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang hendak dibahas. Jenis penelitian yaitu studi lapangan dan studi pustaka. Hasil dari penilitian ini dapat disimpulkan bahwa dengan adanya proses kontrak usaha atau perjanjian diawal sebelum memulai kerja sama bisnis antara tenan dan PT. Jasamarga Related Business Cabang Belmera sangat berpengaruh karena hal ini menunjukkan bahwa dalam kontrak kegiatan sewa menyewa dapat diterapkan sebagai jembatan bagi pihak tenan dan pihak PT. Jasamarga Related Business ,dengan perjanjian kontrak sebagai alat bukti dan media untuk membangun kerjasama, dan kontrak dalam bentuk perjanjian tertulis yang dapat memberikan kepastian hukum bagi parak pihak yang terkait dalam kerjasama. Dengan adanya kontrak yang berfungsi sebagai pengikat bagi para pihak yang terkait kerjasama, maka dengan ini kegiatan sewa-menyewa dapat berjalan dengan baik. Dalam memberikan persyaratakan kontrak usaha, si pemberi dan yang diberi persyaratakan juga tidak boleh adanya paksaan harus dengan kemauan dari dalam diri mereka untuk menerima apa saja persyaratan yang diberikan.

ABSTRACT

Contract making is an important part of running a business relationship, with a business contract making it the most important thing for business actors before they cooperate. This study aims to determine how the administrative process of MSME business contracts in the Rest Area area at PT. Jasamarga Related Business. Research uses qualitative or descriptive analysis methods, namely research that is intended to determine the circumstances, conditions, events, activities and other matters, or qualitative methods are methodologies using content analysis, which in writing requires steps to be passed to achieve the goals and objectives. complete

and objective data and have certain methods and methods according to the problem to be discussed. The types of research are field studies and literature studies. The results of this research can be concluded that with the existence of a business contract process or agreement at the beginning before starting a business cooperation between the tenant and PT. Jasamarga Related Business Belmera Branch is very influential because it shows that in the lease activity contract it can be applied as a bridge for the tenant and PT. Jasamarga Related Business, with contract agreements as evidence and media to build cooperation, and contracts in the form of written agreements that can provide legal certainty for the parties involved in the cooperation. With the existence of a contract that functions as a binder for the parties involved in the cooperation, then with this leasing activity can run well. In providing the terms of the business contract, the giver and the one who is given the conditions there must also be no coercion, must be with a will from within themselves to accept whatever conditions are given..

PENDAHULUAN

Kawasan Rest Area Tol Medan-Kualanamu Tebing Tinggi ini baik kawasan rest area KM 65 A dan KM 65 B memiliki luas mencapai 4 hektar yang dilengkapi dengan sejumlah fasilitas, seperti Mesjid, Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU), toilet, mini market dan pujasera. Kedua rest area ini juga dilengkapi dengan area komersial yang berisi beragam outlet dengan mengedepankan pelaku usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM). Terdapat banyak outlet UMKM yang tersedia di kawasan rest area baik itu KM 65 A maupun KM 65 B. "Untuk rest area Km 65 A tersedia 23 outlet UMKM. Sedangkan rest area Km 65 B tersedia 23 outlet. Tersedia juga area komersial untuk retail.

Setiap manusia membutuhkan sarana-prasarana dan barang atau jasa dalam segala aspek kehidupannya. Upaya mencukupinya, manusia memerlukan kerjasama dengan orang lain. Bentuk kerjasama antara manusia satu dengan lainnya dapat dilakukan secara lisan maupun tulisan (Pidano, 2019).Upaya tersebut semestinya dibarengi pula dengan kelengkapan bukti legalitas di dalamnya agar terjamin keamanannya. Beberapa cara yang sering dilakukan oleh masyarakat terkait dengan pemanfaatan barang atau lahan tanah dapat berupa sewa-menyewa.

Oleh karena itu ini menjadi alasan bagi penulis untuk menganalis bagaimana proses administrasi kontrak usaha UMKM di kawasan Rest Area. Karena dalam suatu usaha apalagi melakukan kerjasama lebih dari satu orang itu harus adanya perjanjian antara keduanya. Dengan adanya kontrak usaha dalam kerjasama bisnis, jika sewaktu-waktu terjadinya sesuatu yang tidak diinginkan antara kedua belah pihak, yang ingin memutuskan kerjasama, bahwasanya adanya bukti kontrak yang sudah dibuat di awal mula melakukan kerjasama. Karena dimanapun berada setiap manusia tidak dapat dilepaskan dari keberadaan perjanjian.

LANDASAN TEORI

Perjanjian dibuat oleh setiap orang tanpa ada batasan umur, status, kedudukan, suku, dan lainnya baik secara lisan ataupun tulisan (Badrulzaman, 2007). Mulai dari anak kecil sampai usia senja seorang manusia pasti senantiasa berkontrak. Kontrak bisnis merupakan salah satu alat bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang membuatnya. Dengan adanya kontrak bisnis yang dibuat secara sederhana akan menjamin kepastian hukum bagi para pihak terutama mengenai hak dan kewajibannya. Kontrak (perjanjian) adalah suatu peristiwa yang dimana seorang telah berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal (Subekti,1984). Melalui kontrak akan adanya ikatan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat kontrak. Dengan kata lain para pihak terikat untuk mematuhi kontrak yang telah mereka buat tersebut.

Perjanjian merupakan suatu bentuk kesepakatan yang dibuat oleh para pihak untuk saling mengikatkan diri dalam bentuk tertulis, dalam praktik kehidupan sehari-hari yang sering disebut

JURNAL EMBA REVIEW
JURNAL EKONOMI, MANAJEMEN, BISNIS DAN AKUNTANSI
Homepage: https://penerbitadm.com/index.php/JER

dengan istilah perjanjian, walaupun hanya dibuat secara lisan atau tidak tertulis (Priyono,2018). Dalam hal ini fungsi kontrak sama dengan perundang-undangan, tetapi hanya berlaku khusus terhadap para pembuatnya saja. Pembuatan kontrak bisnis yang selama ini dilakukan dalam sejarah hukum kontrak berlaku hanya sebagai kebiasaan atau sesuai dengan kata sepakat di antara kedua belah pihak.

METODE PENILITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian menggunakan metode kualitatif atau deskriptif analisis yaitu penelitian yang dimaksud untuk mengetahui keadaan, kondisi, peristiwa, kegiatan dan hal-hal lain, atau metode kualitatif adalah metodelogi dengan menggunakan analisis konten, yang didalam penulisannya memerlukan langkah-langkah yang akan dilewati untuk mencapai tujuan dan data-data yang lengkap dan objektif serta mempunyai metode dan cara-cara tertentu sesuai dengan permasalahan yang hendak dibahas.

Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan penelitian ini, penulis mengambil data secara langsung pada ojek penelitian. Dalam penelitian lapangan tersebut penulis menggunakan beberapa prosedur yaitu :

a. Observasi yaitu pengumpulan data langsung pada objek yang akan diteliti dengan cara melakukan pengamatan dan pencatatan langsung kelapangan. Penulis dalam mengumpulkan data diantaranya juga menggunakan teknik observasi untuk meninjau langsung ke lapangan, baik untuk melihat dan mengamati secara langsung dengan melakukan pencatatan terhadap lokasi tempat penelitian atau melihat dan mengamati aktifitas yang terjadi pada lokasi target penelitian.
b. Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan langsung dengan cara tanya jawab yang dilakukan dengan perusahaan yang memiliki informasi. Teknik ini digunakan sebagai cara untuk memperoleh data secara mendalam. Penulis mengadakan tanya jawab untuk mengumpulkan data tentang Proses Administrasi Kontrak Usaha.
c. Studi Pustaka (Library Research) penelitian yang dilakukan dengan menelaah dan mempelajari dan diperoleh dari literatur data-data perusahaan, jurnal,dan internet yang dapat diajadikan sumber acuan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada zaman yang sudah berkembang saat ini masyarakat di tuntut untuk memenuhi kebutuhan mereka karena kebutuhan hidup saat ini juga meningkat. Dengan begitu disambut baik oleh para pelaku usaha dalam meningkatkan usahanya yang menurut mereka menjadi kebutuhan setiap orang saat ini. Namun dalam menjalani suatu usaha, pelaku usaha tersebut harus dapat memilih lokasi yang sering dijangkau dan strategis untuk dijadikan tempat usaha (Luh A.Y.S. Nyomas S.D, 2015).

Oleh karena itu PT. Jasamarga Related Business menyediakan lahan yang berlokasi di Kawasan Rest Area Tol Medan-Kualanamu Tebing Tinggi ini baik kawasan rest area KM 65 A dan KM 65 B. Dengan adanya lahan tersebut masyarakat sekitar rest area lebih mudah untuk melakukan usaha, karena tempat tersebut merupakan tempat persinggahan masyarakat yang sedang dalam perjalanan melewati jalan Tol. Maka dari itu dalam melakukan usaha apalagi masyarakat sekitar menggunakan lahan yang disediakan oleh PT. Jasamarga Related, harus adanya perjanjian atau kontrak usaha antara masyarakat yang ingin menyewa lahan tersebut kepada PT. Jasamarga Related Business, karena dalam proses kerja sama apalagi perihal sewa menyewa, diutamakan perjanjian secara tertulis agar kedepannya jika terjadi permasalahan dalam usahanya, sudah adanya

konsekuensi masing-masing pihak. Adapun Proses Administrasi Kontrak Usaha UMKM di Kawasan Rest Area Pada PT. Jasamarga Related Business yaitu sebagai berikut:

1. Adanya pernyataan minat yang diberikan Jasamarga Related Business kepada para tenan,yang isinya terdiri dari, nama tenan, alamat tenan, nomor telepon tenan, nama usaha tenan, nama produk , deskripsi produk, unit apa diminati oleh tenan, lalu di terterakan NPWP dan KTP tenan.
2. Adanya berita acara, setelah persetujuan dari tenan lalu pihak Jasamarga Related Business membuat berita acara yang isinya hasil kesepakatan antara pihak Jasamarga Related Business dan tenan untuk biaya sewa lahan yang ingin ditempati. Terdiri beberapa rincian :
   a. Masa sewa 1 tahun
   b. Tarif sewa.
   c. Uang jaminan apabila ada tunggakan.
   d. Total sewa dan service charge.
   e. Pembayaran tahun dimuka.
   f. Berita acara merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari surat perjanjian yang ditanda tangani antara PT. Jasamarga Related Business dengan tenan.
   g. Penggunaan listrik dan air di area sewa dibebankan kepada penyewa sesuai peraturan di rest area.
   h. Pengambilan area sewa, setelah berakhirnya masa sewa penyewa dan penyewa bertanggung jawab untuk mengembalikan kondisi area sewa ke kondisi semula.
   i. Lalu pihak setuju dengan biaya sewa termasuk didalamnnya biaya-biaya lain yang telah disepakati dan yang sudah transaksi tidak dapat dikembalikan dengan alasan apapun dan segala ketentuan dalam berita acara ini tunduk pada perjanjian.
3. Adanya bukti transfer, setelah berita acara dibuat lalu para tenan mentransfer kepada Jasamarga bahwanya siap untuk menyewa lahan yang ada direst area.
4. Adanya perjanjian sewa-menyewa, setelah adanya transfer, lalu akan dibuat surat perjanjian sewa-menyewa, terdapat pasal-pasal didalam surat perjanjian yaitu :
   a. Pasal 1 tentang ruang lingkup, pihak pertama dengan ini menyewa kepada pihak kedua, yang pengelolaannya dibawah pengelolaan pihak pertama.
   b. Pasal 2 tentang objek sewa, objek dan lokasi yang disewakan oleh pihak pertama kepada pihak kedua berdasarkan perjanjian yaitu, adanya objek sewa, nomor atau lokasi, nama usaha, total luas area, denah.
   c. Pasal 3 tentang hari kalender, hari kerja dan bulan, hari kelender yang berlaku yaitu harus sesuai dengan kalender Gregorian, hari kerja yang berlaku dalam perjanjian ini adalah hari kerja yang berlaku di pihak pertama yaitu dimulai dari hari senin sampai jumat, tidak termasuk hari sabtu atau minggu dan hari libur nasional, bulan yang berlaku dalam perjanjian adalah bulan sesuai dengan kalender Gregorian yaitu berawal dari tanggal satu pada tengah malam pukul 24.00 dibulan dimaksud dan berakhir pada akhir bulan kalender masehi pada tengah malam pukul 24.00 atau 00.00.
   d. Pasal 4 tentang hak dan kewajiban, hak dan kewajiban pihak pertama yaitu, berhak menerima pembayaran atas objek sewa yang dibayarkan oleh pihak kedua sesuai dengan ketentuan dalan pasal 6 dan 7 dalam perjanjian ini, berhak memindahkan atau merelokasi objek sewa dalam pasal 2 perjanjian ini ke objek sewa lain yang masih dalam lokasi TIP yang sama apabila akan dilakukan konstruksi atau pembangunan di lokasi objek sewa oleh pihak pertama, berhak melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu termasuk namun tidak terbatas melakukan peringatan atau penutupan sementara dan penutupan permanen atau penyitaan atas asset pihak kedua yang berada pada lokasi objek sewa jika pihak kedua melalukan tindakan-tindakan yang merugikan pihak pertama, termasuk dan tidak terkecuali pihak pertama, atau lalai dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan perjanjian, berkewajiban utuk memberikan pelayanan sesuai dalam ayat 2 huruf b dan hurf c, pasal ini kepada pihak kedua sebagai penyewa, berkewajiban untuk memenuhi dan melaksanakan semua ketentuan dalam perjanjian ini. Hak dan kewajiban pihak kedua yaitu, berhak untuk

menempati dan mempergunakan objek sewa sesuai dengan peruntukannya sebagaimana tertuang dalam perjanjian ini, behak mendapatkan fasilitas yang dibebankan kepada pihak kedua, berhak menerima segala informasi yang terkait dengan objek sewa dengan jelas dari pihak pertama, berkewajiban membayar biaya sewa dan service charge, berkewajiban untuk menaati tata tertib, dengan cara apapun pihak kedua tidak boleh dilarang untuk mengalihkan objek sewa kepada pihak lain, berkewajiban memelihara objek sewa dari kerusakan, pihak kedua wajib mendapatkan persetujuan daeri pihak pertama jika ingin memakai objek sewa untuk jenis usaha lain ditetapkan di pasal 2 perjanjian ini, berkewajiban mencantumkan daftar harga produk yang dijual, berkewajiban menjamin objek sewa tutup atau berhenti beroperasi sepanjang masa sewa.

e. Pasal 5 tentang jangka waktu perjanjian, jangka waktu perjanjian ini berlaku selama dua belas bulan, dalam hal pihak kedua akan memperpanjang jangka waktu perjanjian, maka pihak kedua harus mengajukan permohonan secara tertulis dalam bentuk surat selambat-lambatnya 30 hari sebelum perjanjian berakhir, apabila disepakati makan perjanjian ini akan diperpanjang untuk waktu tertent, terhadap perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat 2 dan ayat 3 pasal ini, pihak kedua dianggap setuju atas perubahan nilai perjanjian yang dilakukan oleh pihak pertama.
f. Pasal 6 tentang biaya sewa dan biaya lainnya, pihak kedua wajib membayar sewa dan service untuk jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 dengan tertera nya rincian perhitungan, biaya sewa dan service charge unit terhadap objek sewa sebagaimana dimaksud ayat 1 pasal ini belum termasuk biaya pemakaian listrik dan air yang dibebankan kepada pihak kedua, perubahan harga sewa atas objek sewa setelah perjanjian dengan pihak kedua berakhir merupakan hak penuh dari pihak pertama.
g. Pasal 7 tentang tata cara pembayaran, pihak kedua wajib melakukan pembayaran atas biaya sewa selama jangja waktu sewa dan service charge sesuai dengan pasal 6 ayat 1 perjanjian ini, jika batas waktu pembayaran sewa terlewati pihak kedua maka pihak pertama memberikan surat peringatan pertama dan juga terakhir kepada pihak kedua, dan berhak menutup sementara objek sewanya, jika tidak dibayar juga hingga 7 hari maka akan dilakukan penutupan permanen, khusus untuk biaya pemakaian listrik dan air selambat-lambatnya pada yang ditentukan dan pada bulan yang sama dengan penagihan, seluruh pembayaran dari pihak kedua kepada pihak pertama sebagaimana dimaksud pasal ini dilakukakan melalui transfer ke rekening bank milik pihak pertama.
h. Pasal 8 tentang berakhirnya perjanjian, perjanjian ini akan berakhir secara otomatis dengan terpenuhinya jangka waktu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 5 perjanjian ini. Adapun perjanjian ini dapat diakhiri sebelum berakhimya jangka waktu perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 perjanjian ini apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:
    1. Adanya peraturan perundang-undangan, instruksi, dekrit, ketentuan/peraturan Pemerintah atau keputusan instansi yang berwenang yang mengakibatkan perjanjian ini tidak dapat dilaksanakan atau menjadi tidak sah menurut hukum.
    2. Kesepakatan para pihak untuk mengakhiri perjanjian.
    3. Berlakunya pemutusan secara sepihak oleh pihak pertama dikarenakan pihak kedua lalai/wanprestasi sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat 2 dan/atau Pasal 7 ayat 3 dan/atau Pasal 10 ayat 3 perjanjian.
    4. Terjadinya suatu keadaan memaksa (Force Majeure) yang tidak dapat diatasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 perjanjian ini, sehingga tidak memungkinkan untuk melakukan pelaksanaan perjanjian.

Akibat pengakhiran:

a. Pihak kedua wajib mengembalikan obyek sewa dengan kondisi baik kepada pihak pertama pada akhir masa sewa dan akan dituangkan dalam berita acara serah terima pengembalian obyek sewa.

b. Dalam hal pihak kedua melakukan pembangunan di atas obyek sewa, maka pada saat Perjanjian ini berakhir pihak kedua wajib mengembalikan obyek sewa ke kondisi semula atau menyerahkan fisik bangunan tersebut kepada pihak pertama.
c. Pengakhiran perjanjian ini yang disebabkan sebagaimana dimaksud pada ayat 2, huruf a, huruf b dan huruf d Pasal ini dituangkan secara tersendiri dalam berita acara dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh para pihak.
d. Dalam hal Perjanjian diakhiri sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian sebagaimana dimaksud ayat 2 huruf c Pasal ini, maka pihak pertama tidak berkewajiban untuk mengembalikan segala biaya sewa yang telah dibayarkan pihak kedua berdasarkan Pasal 6 perjanjian ini, dan pihak kedua tidak dapat menuntut ganti rugi apapun atas hal dimaksud.

Pasal 9 tentang uang jaminan untuk menjamin pelaksanaan sewa-menyewa atas obyek sewa, pihak kedua diwajibkan untuk menyerahkan uang jaminan sebesar 10% (sepuluh perseratus) dari total biaya sewa dan service charge sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat 1 perjanjian ini kepada pihak pertama. Pihak pertama berhak menggunakan uang jaminan sebagaimana ayat 1 Pasal ini apabila terdapat tunggakan terhadap tagihan listrik, air dan/atau sebagai biaya perbaikan obyek sewa apabila pihak kedua tidak melakukan kewajiban pemeliharaan/perbaikan atas obyek sewa sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat 2 huruf h perjanjian ini. Apabila ayat 2 Pasal ini diberlakukan, dan masih terdapat kekurangan biaya dalam pelaksanaan, maka pihak pertama berhak menagihkan kekurangan biaya tersebut kepada pihak kedua dan pihak kedua wajib melakukan pembayaran atas tagihan kekurangan biaya tersebut sesudah sebagian atau seluruh.

Uang Jaminan digunakan untuk keperluan dimaksud dalam ayat 2 Pasal ini, maka pihak kedua wajib menyerahkan uang jaminan baru kepada pihak kedua dengan nilai yang sama sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini. Uang Jaminan akan dikembalikan oleh pihak pertama kepada pihak kedua paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender setelah jangka waktu perjanjian berakhir dengan ketentuan tidak ada tunggakan atas pembayaran biaya-biaya sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat 1 dan/atau Pasal 7 ayat 3 oleh pihak kedua saat berakhirnya jangka waktu perjanjian, dimana pihak kedua sebelumnya harus mengajukan permohonan pengembalian uang jaminan kepada pihak pertama dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak jangka waktu perjanjian berakhir. Dalam hal masih terdapat tunggakan atas biaya-biaya oleh pihak kedua saat jangka waktu perjanjian berakhir sebagaimana dimaksud ayat 5 Pasal ini, maka uang jaminan akan digunakan untuk melunasi tunggakan biaya dimaksud dan apabila masih terdapat kekurangan maka selisih kekurangan dimaksud wajib dibayarkan oleh pihak kedua.

Namun dalam hal masih terdapat sisa atas uang jaminan setelah digunakan melunasi tunggakan dimaksud maka terhadap sisanya dapat dikembalikan kepada pihak kedua dengan mengajukan permohonan terlebih dahulu untuk pengembalian sisa uang jaminan dari pihak kedua kepada pihak pertama, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak dilunasinya tunggakan biaya tersebut. Apabila sampai dengan jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak perjanjian berakhir, pihak kedua tidak mengajukan permohonan pengambilan uang jaminan, maka uang jaminan tersebut menjadi milik pihak pertama.

Pasal 10 tentang kelalaian dan sanksi, Apabila pihak kedua tidak melakukan kewajiban atau dinyatakan lalai atas ketentuan yang ditetapkan dalam Perjanjian ini, maka pihak pertama akan menerbitkan Surat Peringatan Pertama dan juga terakhir terhadap pihak kedua. Apabila pihak kedua tidak melakukan perbaikan atas kelalaian sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Surat Peringatan sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini, maka pihak pertama akan melakukan penutupan sementara atas obyek sewa. Dalam hal sampai dengan 14 (empat belas) hari kalender setelah penutupan sementara pihak kedua lidak juga melakukan perbaikan atas kelalaiannya dimaksud. Maka atas objek sewa dalam perjanjian ini dapat dilakukan penutupan permanen oleh pihak pertama dan pihak pertama berhak memutus perjanjian ini.

Untuk melaksanakan pemutusan sebagaimana dimaksud ayat 3 Pasal ini pihak pertama cukup memberitahukan maksud pengakhiran perjanjian ini kepada pihak kedua selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sebelum dilakukannya pengakhiran perjanjian. Bahwa atas

JURNAL EMBA REVIEW
JURNAL EKONOMI, MANAJEMEN, BISNIS DAN AKUNTANSI
Homepage: https://penerbitadm.com/index.php/JER

pemutusan tersebut di atas, maka pihak kedua setuju untuk melepaskan berlakunya ketentuan Pasal 1266 & Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 11 tentang keadaan memaksa (Force Majeure), Yang termasuk dalam keadaan memaksa (Force Majeure) adalah semua kejadian di luar kemampuan dan kekuasaan para pihak, sehingga mengakibatkan salah satu pihak tidak mampu untuk melaksanakan/melanjutkan pekerjaan. Para pihak setuju bahwa yang termasuk ke dalam peristiwa Force Majeure adalah peristiwa sebagai berikut:

a. Bencana alam, misalnya banjir luar biasa, gempa bumi luar biasa, angin topan dan kebakaran.
b. Peraturan Pemerintah mengenai keadaan bahaya yang menyebabkan pihak kedua harus menghentikan pekerjaan misalnya boikotase, pemberontakan dan perang.

Apabila terjadi Force Majeure pihak kedua harus memberitahukan secara tertulis kepada pihak pertama selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah terjadinya Force Majeure. Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat 3 Pasal ini terlampaui, maka Force Majeure yang terjadi dianggap tidak pernah ada. Atas pemberitahuan pihak kedua, maka pihak pertama akan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu atas pemberitahuan dari pihak kedua serta akan memberikan tanggapan menyetujui atau menolak secara tertulis dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya surat pemberitahuan dari pihak kedua. Jika dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat 5 Pasal ini, pihak pertama belum/tidak memberikan jawaban, maka pihak pertama dianggap menyetujui adanya Force Majeure tersebut. Apabila sebagai akibat adanya Force Majeure, perjanjian ini diputuskan berdasarkan persetujuan para pihak, maka kerugian yang timbul sebagai akibat adanya Force Majeure tersebut ditanggung oleh para pihak dan para pihak tidak dapat menuntut ganti rugi apapun terhadap pihak lainnya.

Pasal 12 tentang klaim dari pihak ketiga, pihak kedua menjamin dan membebaskan pihak pertama dari tuntutan maupun upaya hukum dari pihak ketiga yang terjadi karena kelalaian atau kesalahan pihak kedua akibat penggunaan objek sewa tersebut selama perjanjian berlangsung.

Pasal 13 tentang penyelesaian perselisihan, setiap perselisihan atau perbedaan dalam bentuk apapun yang timbul antara para pihak sehubungan dengan atau sebagai akibat dari perjanjian ini, dalam tingkat pertama akan diselesaikan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender melalui musyawarah untuk mufakat diantara para pihak.Apabila perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender melalui musyawarah untuk mufakat maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan semua perselisihan yang timbul dari perjanjian ini melalui Pengadilan Negeri Kabupaten Serdang Bedagai.

Pasal 14 tentang pemberitahuan, semua pemberitahuan dan surat menyurat berdasarkan perjanjian sewa menyewa ini hanya dianggap telah diterima apabila dibuat secara tertulis disampaikan langsung atau melalui faksimile atau dengan surat tercatat dan disertai dengan tanda penerimaannya yang sah ke alamat:

a. Pihak pertama PT Jasamarga Related Business Kantor Wilayah VI-Medan Up Yudiana, Jl. Simpang Tanjung No. 1A Medan, 20241 Telepon: (62-61) 6611701, 6612920
b. Pihak Kedua Warung Bima, Up Dermawan Pasaribu, Dusun VI Pagar Jati, Kecamatan Lubuk Pakam Kabupaten Deli Serdang, Telepon: 085276059740

Apabila terjadi perubahan alamat dari alamat sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal ini atau alamat terakhir yang tercatat pada masing-masing pihak, maka perubahan tersebut harus diberitahukan secara tertulis kepada pihak lain dalam perjanjian ini selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja sebelum perubahan alamat tersebut berlaku efektif.

Pasal 15 tentang penutup, segala sesuatu yang belum cukup dan belum diatur dalam Perjanjian ini akan ditentukan bersama antara kedua belah Pihak dalam bentuk kesepakatan tertulis (addendum) dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian ini. Para pihak dalam perjanjian ini menyatakan dan menjamin kepada Pihak lainnya bahwa penandatanganan dari perjanjian ini adalah benar yaitu pihak-pihak yang berwenang untuk bertindak dan atas nama pihak tersebut.

Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dalam rangkap 2 (dua) asli bermaterai dan masing-masing berkekuatan hukum yang sama, satu untuk pihak pertama dan satu untuk pihak kedua, ditandatangani oleh para pihak pada hari kalender, tanggal, bulan, dan tahun seperti tersebut pada awal Perjanjian ini.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan, dapat disimpulkan bahwa dengan adanya proses kontrak usaha atau perjanjian diawal sebelum memulai kerja sama bisnis antara tenan dan PT. Jasamarga Related Business Cabang Belmera sangat berpengaruh karena hal ini menunjukkan bahwa dalam kontrak kegiatan sewa menyewa dapat diterapkan sebagai jembatan bagi pihak tenan dan pihak Jasamarga Related Business ,dengan perjanjian kontrak sebagai alat bukti dan media untuk membangun kerjasama, dan kontrak dalam bentuk perjanjian tertulis yang dapat memberikan kepastian hukum bagi parak pihak yang terkait dalam kerjasama. Dengan adanya kontrak yang berfungsi sebagai pengikat bagi para pihak yang terkait kerjasama, maka dengan ini kegiatan sewa-menyewa dapat berjalan dengan baik. Dalam memberikan persyaratakan kontrak usaha, si pemberi dan yang diberi persyaratakan juga tidak boleh adanya paksaan harus dengan kemauan dari dalam diri mereka untuk menerima apa saja persyaratan yang diberikan.

Saran

Untuk menjalankan yang namanya kontrak usaha harus benar-benar sepakat diawal, jika terdapat permasalahan seperti para tenan yang susah untuk ditagih pembayaran sewa, pihak Jasamarga Related Business yang bersangkutan harus lebih tegas. Dan untuk para tenan jika terjadi pembayaran yang melambat harus lebih meningkatkan lagi usahanya agar pembeli tertarik dan jika banyaknya pembeli pendapatan tenan juga akan meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

L. Sudirman, “PERANAN KONTRAK SEBAGAI FONDASI PEMBANGUN HUBUNGAN SEWA-MENYEWA DENGAN TENANT PADA PUSAT PERBELANJAAN DI KOTA BATAM,” vol. 9, no. 3, pp. 620–631, 2021.

Yesserie, “No Title空間像再生型立体映像の 研究動向,” *Nhk技研*, vol. 151, pp. 10–17, 2015, doi: 10.1145/3132847.3132886.

C. Adisatwa and D. Usaha, “BROILER,” vol. 4, no. 2, pp. 86–106, 2019.

H. M. Kuhperdata, “Pembuatan Kontrak Bisnis Dan Akibat Hukumnya Menurut Kuhperdata,” *Lex Soc.*, vol. 3, no. 10, pp. 109–116, 2015.

D. Transaksi, B. Usaha, and K. Menengah, “No Title,” vol. 8, no. 1, pp. 1–10.

D. H. Enel Reza Hafidzan, Ery Agus Priyono, “Diponegoro law journal,” *Serambi Huk.*, vol. 6, no. 02, pp. 1–13, 2015, [Online]. Available: https://www.academia.edu/34113996/EKSISTENSI_HUKUM_KONTRAK_INNOMINAT_DALAM_RANAH_BISNIS_DI_INDONESIA.

Henri, “済無No Title No Title No Title,” *Angew. Chemie Int. Ed. 6(11), 951–952.*, 2018.

P. Pembuatan, P. Kontrak, U. Bisnis, D. Danurejo, and K. Magelang, “1. Pendahuluan,” vol. 05, no. 03, pp. 123–128, 2020.

S. Studies, “Proceeding of Conference on Law and Social Studies,” no. 28, 2021.

K. Kunci and A. Proporsionalitas, “ASAS PROPORSIONALITAS KONTRAK STANDAR PADA PERJANJIAN WARALABA Rachdinda Pradigda Al-Qarano Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Diterima : Abstrak Direvisi : Disetujui : Asas Proporsionalitas Kontrak Standar Pada Perjanjian Glosains : Jurnal Waralaba Glo,” vol. 2, no. 1, pp. 1–12, 2021.

Analysis of the Administrative Process of MSME Business Contracts in the Rest Area at PT. Jasamarga Related Business

ORIGINALITY REPORT

24%	24%	3%	5%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	eprints.unsri.ac.id Internet Source	2%
2	askarchitect.wordpress.com Internet Source	1%
3	mosesmelano.blogspot.com Internet Source	1%
4	journal.unpad.ac.id Internet Source	1%
5	peunebah.blogspot.com Internet Source	1%
6	repository.untag-sby.ac.id Internet Source	1%
7	repository.unpas.ac.id Internet Source	1%
8	ejournal.uniska-kediri.ac.id Internet Source	1%
9	enaldibandiesipa2.blogspot.com Internet Source	1%

10	www.liputan6.com Internet Source	1 %
11	bagusryanbudiprakasa.wordpress.com Internet Source	1 %
12	tariucul.blogspot.com Internet Source	1 %
13	astekita.files.wordpress.com Internet Source	1 %
14	www.hargarumah.id Internet Source	1 %
15	Submitted to Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia Student Paper	1 %
16	kemenperin.go.id Internet Source	1 %
17	business.blibli.com Internet Source	<1 %
18	ilmuteknik.id Internet Source	<1 %
19	ummaspul.e-journal.id Internet Source	<1 %
20	ednadisnak.blogspot.com Internet Source	<1 %
21	vdokumen.com Internet Source	

		<1 %
22	www.permatabank.com Internet Source	<1 %
23	www.pps.unud.ac.id Internet Source	<1 %
24	www.drhanindita.com Internet Source	<1 %
25	m.hukumonline.com Internet Source	<1 %
26	peraturanpajak.com Internet Source	<1 %
27	Submitted to SAE Institute (Worldwide) Student Paper	<1 %
28	hiroseuk.com Internet Source	<1 %
29	ngada.org Internet Source	<1 %
30	pemimpinbersih.blogspot.com Internet Source	<1 %
31	repository.usd.ac.id Internet Source	<1 %
32	www.pa-palu.go.id Internet Source	<1 %

33	Submitted to Universitas PGRI Semarang Student Paper	<1 %
34	jdih-gresik.net Internet Source	<1 %
35	ojs.umsida.ac.id Internet Source	<1 %
36	peraturan.go.id Internet Source	<1 %
37	repository.uir.ac.id Internet Source	<1 %
38	rumahc21mediterania.wordpress.com Internet Source	<1 %
39	sumsel.bpk.go.id Internet Source	<1 %
40	www.hanabank.co.id Internet Source	<1 %
41	digilib.uinsby.ac.id Internet Source	<1 %
42	everyonehappynow.blogspot.com Internet Source	<1 %
43	forumupklampung.blogspot.com Internet Source	<1 %
44	ortax.org Internet Source	<1 %

45	oto.per4an.com Internet Source	<1 %
46	Aini Aini Aini. "Efektivitas Hemodialisa Berdasarkan Parameter Hemoglobin, Eritrosit, Dan Hematokrit Pada Penderita Gagal Ginjal Kronik", Jurnal Analis Medika Biosains (JAMBS), 2020 Publication	<1 %
47	Peraturan.Bpk.Go.Id Internet Source	<1 %
48	banjarmasin.bpk.go.id Internet Source	<1 %
49	contohsuratberkualitas.blogspot.com Internet Source	<1 %
50	lib.ui.ac.id Internet Source	<1 %
51	media.bareksa.com Internet Source	<1 %
52	media.neliti.com Internet Source	<1 %
53	penerbitadm.com Internet Source	<1 %
54	pubs.lib.uiowa.edu Internet Source	<1 %
	watupasar.wordpress.com	

55	Internet Source	<1%
56	www.mitrariset.com Internet Source	<1%
57	keuangannegara.id Internet Source	<1%

Exclude quotes	Off	Exclude matches	Off
Exclude bibliography	On		