

**ANALISIS HUKUM TERHADAP TINGKAT EFEKTIVITAS PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA KIOS UMKM (USAHA MIKRO, USAHA KECIL, DAN USAHA MENENGAH) PADA REST AREA JALAN TOL YANG DIKELOLA OLEH PT HUTAMA KARYA (PERSERO)**

**Agil Aprilyanto Saputro<sup>1</sup>, Fokky Fuad Wasitaatmadja<sup>2</sup>, Suartini<sup>3</sup>**

Universitas Al Azhar Indonesia<sup>1,2,3</sup>

Email: agilapriyanto@gmail.com, fokkyf@gmail.com, tini.look@gmail.com

**ABSTRAK**

Salah satu upaya untuk mendukung pertumbuhan perekonomian nasional dengan percepatan pembangunan dan perluasan ekonomi, pemerintah mendorong pengembangan Kawasan di Pulau Sumatera. Pemerintah memberikan penugasan pengusahaan Jalan Tol di Trans Sumatera kepada PT Hutama Karya (Persero) melalui Perpres No.100/2014, Perpres No.117/2015 dan telah mengalami perubahan terakhir yaitu Perpres No.131/2022 sebagai upaya mempercepat pembangunan Jalan Tol di Pulau Sumatera. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu: Bagaimana pemenuhan aspek hukum pada perjanjian sewa-menyewa kios UMKM pada rest area jalan tol yang dikelola oleh PT Hutama Karya (Persero) yang telah diterapkan, apakah sudah memenuhi aspek hukum perjanjian sewa-menyewa? Bagaimana efektivitas perjanjian sewa-menyewa yang telah berlaku/telah digunakan selama ini, dan apakah bisa perjanjian sewa-menyewa dilakukan secara elektronik? Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normative dan metode *sosiolegal research*. Teori yang digunakan adalah teori Sistem Hukum oleh Lawrence M. Friedman. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa Penerapan perjanjian secara elektronik sebenarnya cukup efektif untuk menghadapi masalah banyak dan jarak kantor pusat PT HK dengan lokasi kios UMKM yang akan disewakan, namun banyaknya investasi yang diperlukan dan pemahaman teknologi masyarakat menjadi problem sendiri yang harus diselesaikan sebelum menggunakan perjanjian elektronik tersebut. Sehingga perjanjian yang efektif dan dapat diterapkan pada sewa-menyewa kios UMKM rest area jalan tol yang dikelola PT. Hutama Karya (Persero) adalah perjanjian yang berbentuk konvensional dan kuasa PT HK diwakili oleh seorang *Branch Manager*.

**Kata Kunci:** Sewa-menyewa; Rest area; UMKM; Perjanjian Elektronik; Pemberian Kuasa

**PENDAHULUAN**

PT. Hutama Karya (Persero) merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara (BUMN), yang dimana badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan negara yang

dipisahkan. PT. Hutama Karya (Persero) merupakan perusahaan konstruksi dan investasi nasional yang 100% kepemilikan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Republik Indonesia, melalui Kementerian Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) selaku Kuasa Pemegang Saham. Sebagai perusahaan

milik negara, Dewan Komisaris dan Direksi ditunjuk langsung oleh Pemerintah Republik Indonesia, melalui Kuasa Pemegang Saham. Tugas dan Tanggung jawab Dewan Komisaris dan Direksi diatur dalam Anggaran Dasar PT Utama Karya (Persero), dan sesuai dengan arahan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

PT. Utama Karya (Persero) selaku Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) diwajibkan memenuhi Standar Pelayanan Minimal (SPM) Jalan Tol, yang dimana salah satu substansinya adalah penyediaan tempat istirahat dan pelayanan pengguna jalan tol. Total tempat istirahat dan pelayanan pengguna jalan tol atau sering disebut sebagai rest area yang dikelola PT Utama Karya (Persero) yaitu 21 (dua puluh satu) lokasi permanent dan 4 (empat) sementara. Mengingat kedepan ruas jalan tol yang dioperasikan oleh PT. Utama Karya (Persero) akan bertambah, sehingga hal tersebut berbanding lurus dengan jumlah kios UMKM yang harus disewakan. Selain itu faktor meningkatnya jumlah kendaraan yang menggunakan jalan tol, maka akan berdampak kepada minat orang untuk menyewa kios UMKM pada rest area jalan tol.

Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah bertujuan menumbuhkan dan mengembangkan usahanya dalam rangka membangun perekonomian nasional berdasarkan demokrasi ekonomi yang berkeadilan. Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah memberikan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan bagi Koperasi dan Usaha Mikro, Kecil dan menengah dengan melakukan pembinaan dan

fasilitas. Dengan syarat pengalokasian lahan paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari total luas lahan area komersial, maka dalam satu rest area akan banyak kios UMKM yang disewakan dan serta banyak perjanjian yang harus ditanda tangani karena lahan area komersial/kios untuk UMKM yang disewakan kepada *tenant* memerlukan suatu perjanjian yang saling mengikatkan hak dan kewajiban satu sama lain. Oleh karena hal tersebut, maka PT. Utama Karya (Persero) harus mulai memikirkan perjanjian yang efektif tetapi tetap memenuhi aspek hukum.

Sesuai Pasal 103 UU Nomor 40 Tahun 2007 menyebutkan bahwa dalam menjalankan proses bisnis Direksi dapat menunjuk atau memberikan kuasa tertulis satu orang karyawan Perseroan atau lebih untuk melakukan perbuatan hukum. Berdasarkan hal tersebut, maka saat ini penandatanganan perjanjian sewa-menyewa kios UMKM pada rest area jalan tol yang dikelola oleh PT. Utama Karya (Persero) diwakili oleh *Executive Vice President* Divisi Operasi Dan Pemeliharaan Jalan Tol yang merupakan pejabat struktural (*Board of Director*) minus satu (BOD-1) PT. Utama Karya (Persero). Dimana *Executive Vice President* memiliki wewenang untuk melakukan tindakan-tindakan pengelolaan atas usaha-usaha dan kepentingan Persero yang telah ditentukan batasan wewenangnya sesuai dengan Keputusan Direksi PT. Utama Karya (Persero) dan ketetapan Akta Notaris untuk mewakili Direksi Persero dalam menjalankan keberlangsungan dan kepentingan perusahaan serta

keberlanjutan proses bisnis. Dalam menjalankan proses bisnis pengoprasian dan pemeliharaan jalan tol *Executive Vice President* dibantu oleh seorang *Branch Manager*/Kepala Cabang yang mengendalikan kegiatan di ruas jalan tol. Seorang *Branch Manager* ditunjuk melalui keputusan direksi dan surat tugas yang ditandatangani oleh Direktur *Human Capital & Legal*, serta kewenangannya dalam menandatangani perjanjian hanya ada pada penandatanganan perjanjian pengadaan barang dan/atau jasa dengan nilai maksimal sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang tertuang dalam pedoman dan prosedur pengadaan barang dan/atau jasa PT. Hutama Karya (Persero). Hal tersebut membuat seorang *Branch Manager* tidak memiliki wewenang terhadap penandatanganan perjanjian sewa-menyewa kios UMKM pada rest area, padahal seorang *Branch Manager* merupakan pejabat fungsional yang selalu berada pada ruas jalan tol. Sedangkan *Executive Vice President* memiliki tingkat kesibukan serta mobilitas yang tinggi dan sering dibutuhkan di kantor pusat Jakarta.

Kedepan dapat dibayangkan bahwa akan sangat sulit untuk memenuhi aspek hukum perjanjian seperti penandatanganan perjanjian dilakukan secara bersama-sama oleh para pihak, mengingat jumlah kios yang disewakan semakin banyak dan cakupan jalan tol yang dikelola oleh PT. Hutama Karya (Persero) cukup banyak dan jauh dari Jakarta.

Dalam perkembangan zaman, teknologi memiliki peranan yang penting sebagai salah satu alternatif

untuk mempermudah berbagai kegiatan. Pemanfaatan teknologi saat ini bahkan sudah dilakukan untuk kegiatan berbisnis seperti pembelian barang, penjualan barang dan beberapa bentuk jasa yang dapat dilakukan melalui internet. Diharapkan kedepan penggunaan aspek teknologi digital dapat diterapkan pada perjanjian sewa-menyewa Kios UMKM yang dikelola oleh PT. Hutama Karya (Persero) dengan bentuk perjanjian yang berupa perjanjian elektronik.

## METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah gabungan antara metode hukum normatif dan metode kajian sosio-legal (*sociolegal research*). Pada rumusan masalah yang pertama menggunakan metode hukum normatif karena penelitian menggunakan pendekatan hukum perundang-undangan. Dengan pendekatan perundang-undangan untuk mengkaji isi/klausul dalam perjanjian sewa-menyewa kios UMKM, maka dapat diketahui apakah perjanjian yang saat ini digunakan telah memenuhi aspek hukum atau belum. Sedangkan pada rumusan masalah yang kedua penulis menggunakan metode kajian sosio-legal (*sociolegal research*), metode kajian sosio-legal dinilai tepat untuk digunakan pada penelitian mengenai Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Kios UMKM yang dikelola oleh PT Hutama Karya (Persero) karena sasaran tenant/penyewa kios UMKM adalah masyarakat sekitar. Penggunaan metode tersebut akan lebih tertuju kepada hubungan timbal balik pada masyarakat, sehingga dalam upaya

tersebut akan melihat pandangan masyarakat terhadap peraturan yang diterapkan serta dampak yang ditimbulkan. Perjanjian Sewa – Menyewa Kios UMKM dikaji dari perspektif keadilan masyarakat dan respon *tenant* terhadap hukum atau aturan yang akan diberlakukan.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Kios UMKM antara PT Hutama Karya (Persero) dan Penyewa pada Rest Area Jalan Tol

Bahwa untuk percepatan pelaksanaan pembangunan Jalan Tol di Sumatera, Pemerintah menugaskan perusahaan Jalan Tol di Sumatera kepada PT Hutama Karya (Persero) melalui Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 117 Tahun 2015 dan telah mengalami perubahan terakhir yaitu Peraturan Presiden Nomor 131 Tahun 2022. Dalam pengoperasian jalan tol terdapat Standar Pelayanan Minimal Jalan Tol yang diatur sebagaimana Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 16/PRT/M/2014 tentang Standar Pelayanan Minimal (SPM) Jalan Tol. SPM Jalan Tol adalah ukuran jenis dan mutu pelayanan dasar yang harus dicapai dalam pelaksanaan penyelenggaraan jalan tol. Standar Pelayanan Minimal Jalan Tol mencakup substansi pelayanan: (1) Kondisi jalan tol; (2) Kecepatan tempuh rata-rata; (3) aksesibilitas; (4) Mobilitas; (5) Keselamatan; (6) Unit Pertolongan/ penyelamatan dan bantuan pelayanan; (7) Lingkungan; dan (8) Tempat Istirahat

(TI), dan Tempat istirahat dan pelayanan (TIP).

Adapun pengaturan mengenai TIP sesuai dengan ketentuan Pasal 7 dan Pasal 7A Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 2021 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol, pada jalan tol disediakan tempat istirahat dan pelayanan yang untuk penyelenggaraannya perlu diatur dengan pedoman. Pada Jalan tol antarkota harus tersedia tempat istirahat dan pelayanan untuk kepentingan Pengguna Jalan Tol, yang dimana Tempat Istirahat dan pelayanan sebagaimana dimaksud pada untuk setiap jarak 50 (lima puluh) kilometer pada setiap jurusan. Pada Pasal 7 ayat 6 menyebutkan “Tempat istirahat dan pelayanan dapat dikembangkan dengan menambah fasilitas penunjang lainnya berupa: (a) Penambahan area promosi usaha mikro, usaha kecil dan usaha menengah; (b) Penambahan area lokasi perpindahan untuk orang dan barang/logistik; dan/atau (c) Pengembangan untuk destinasi wisata dan kawasan industri.

Upaya Pemerintah untuk mendukung keberlangsungan UMKM dijelaskan pada Pasal 7A yang menyebutkan “(1) Pengusaha tempat istirahat dan pelayanan dilakukan dengan mengakomodasi usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah melalui pola kemitraan. (2) Untuk mengakomodasi usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Badan Usaha harus mengalokasikan lahan paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari total luas lahan area komersial untuk usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah, baik untuk Jalan Tol yang telah beroperasi maupun untuk Jalan Tol yang masih dalam perencanaan dan konstruksi. (3) Pengusaha tempat istirahat dan pelayanan sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) harus memberikan kemudahan usaha dan keringanan bagi usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah. (4) setiap usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki surat keterangan sebagai usaha mikro, usaha kecil, dan usaha menengah.

Saat ini PT. Hutama Karya (Persero) telah mengoperasikan 11 (sebelas) jalan tol, 2 (dua) Jalan Tol berada di DKI Jakarta yaitu Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta Seksi Pondok Pinang – Jagorawi (JORR”S”) dan Jalan Tol Akses Tanjung Priok (ATP). Sedangkan 9 (sembilan) ruas jalan tol lainnya berada di Sumatera yaitu Jalan Tol Bakauheni – Terbanggi Besar (BAKTER), Jalan Tol Terbanggi Besar - Pematang Panggang – Kayu Agung (TERPEKA), Jalan Tol Palembang – Indralaya (PALINDRA), Jalan Tol Bengkulu – Taba Penanjung (BENGTABA), Jalan Tol Pekanbaru – Dumai (PERMAI), Jalan Tol Pekanbaru – Bangkinang (PEKBANG), Jalan Tol Medan – Binjai (MEBI), Jalan Tol Binjai – Langsa (BINSAL); dan Jalan Tol Sigli – Banda Aceh (SIBANCEH).

Tidak semua jalan tol beroperasi memiliki rest area, adapun ruas jalan tol beroperasi saat ini yang memiliki rest area yang beroperasi berjumlah 3 (tiga) ruas yaitu Jalan Tol BAKTER, Jalan Tol TERPEKA dan Jalan Tol PERMAI. Total rest area yang dikelola PT Hutama Karya (Persero) yaitu 21 (dua puluh satu) lokasi permanent dan 4 (empat) lokasi sementara. Setiap lokasi rest area memiliki kios UMKM yang harus disewakan, dengan begitu akan ada cukup banyak kontrak/perjanjian yang diperjanjikan. Perjanjian sendiri yaitu adalah tindakan yang dilakukan oleh dua atau lebih pihak dan dimana masing-masing pihak yang didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi.

Dengan demikian maka dalam kontrak/perjanjian mengandung unsur-unsur: pihak-pihak yang berkompeten, pokok yang disetujui, pertimbangan hukum, persetujuan timbal balik, dan kewajiban timbal balik (Sutedi, 2012). Adanya akibat hukum yang timbul dari sebuah perjanjian, maka diperlukan analisa terhadap perbuatan hukum yang dilakukan para pihak yang tertuang dalam perjanjian sewa menyewa antara PT. Hutama Karya (Persero) dengan *tenant*/penyewa kios UMKM.

Proses untuk *tenant* yang akan menyewa kios sebelum membuat sebuah perjanjian yaitu perlu membuat surat pernyataan minat dan menyampaikan dokumen pendukung seperti berita acara kesepakatan harga, ktp penyewa, npwp dan surat izin usaha. Setelah semua dokumen pendukung tersebut dilengkapi, maka selanjutnya akan dilanjutkan dengan proses pembuatan perjanjian yang dimana isi perjanjian telah disampaikan saat sebelum *tenant* mengisi surat minat. Perjanjian tersebut dibuat untuk mengikat hak dan kewajiban masing-masing pihak dan apabila terjadi sebuah permasalahan hukum maka dasar dari penyelesaiannya akan merujuk pada isi atau klausul yang berada pada perjanjian tersebut.

Perjanjian sewa-menyewa kios UMKM pada rest area jalan tol yang dikelola oleh PT. Hutama Karya (Persero) adalah perjanjian yang berbentuk standar/baku. Sehingga klausul-klausul perjanjian tersebut telah ditentukan oleh PT. Hutama Karya selaku yang menyewakan kios UMKM. Dalam sebuah perjanjian yang berbentuk standar/baku sejumlah kewajiban yang harus diterima oleh pihak penyewa dalam suatu bentuk yang bersifat mutlak serta tidak dapat diubah kecuali ditentukan lain oleh pihak yang menyewakan. Meskipun perjanjian tersebut bersifat standar/baku, namun

perjanjian tersebut tidak terdapat unsur paksaan karena pihak penyewa bersedia menandatangani perjanjian sewa-menyewa tersebut. Perjanjian telah memenuhi unsur kebebasan karena tidak mengandung salah satu dari tiga unsur yang bertentangan dengan kebebasan berkontrak yaitu (1) Unsur Paksaan (*dwang*); (2) Unsur Kekeliruan (*dwaling*); dan (3) Unsur Penipuan (*bedrog*). Hal yang dimaksud dengan kekerasan/paksaan dalam kesepakatan membuat kontrak diatur dalam Pasal 1323 sampai dengan 1327 KUH Perdata, yang dimana paksaan ialah paksaan terhadap badan, paksaan terhadap jiwa, serta paksaan lain yang dilarang oleh undang-undang. Selain itu, apabila suatu pihak dengan sengaja memberikan keterangan yang tidak benar, sehingga hal tersebut dapat dikategorikan dengan unsur penipuan. Mengenai penipuan dalam kesepakatan membuat kontrak diatur dalam Pasal 1328 KUH Perdata (Purwosusilo & SH, 2017).

Dengan begitu PT. Hutama Karya (Persero) selaku pihak yang menyewakan kios UMKM telah memenuhi syarat kebebasan berkontrak. Hal tersebut terlihat dari adanya tanda tangan antar para pihak dan dapat disimpulkan bahwa telah adanya kesepakatan diantara para pihak dan pihak penyewa kios telah menerima isi dari perjanjian tersebut tanpa adanya paksaan karena pihak penyewa mau menandatangani perjanjian tersebut. Selain itu klausul atau isi perjanjian juga telah dijelaskan oleh perwakilan PT. Hutama Karya (Persero) selaku pihak yang menyewakan sebelum pihak penyewa menandatangani surat minat, sehingga tidak ada hal yang dipaksakan atau pihak penyewa merasa tertipu dengan perjanjian tersebut.

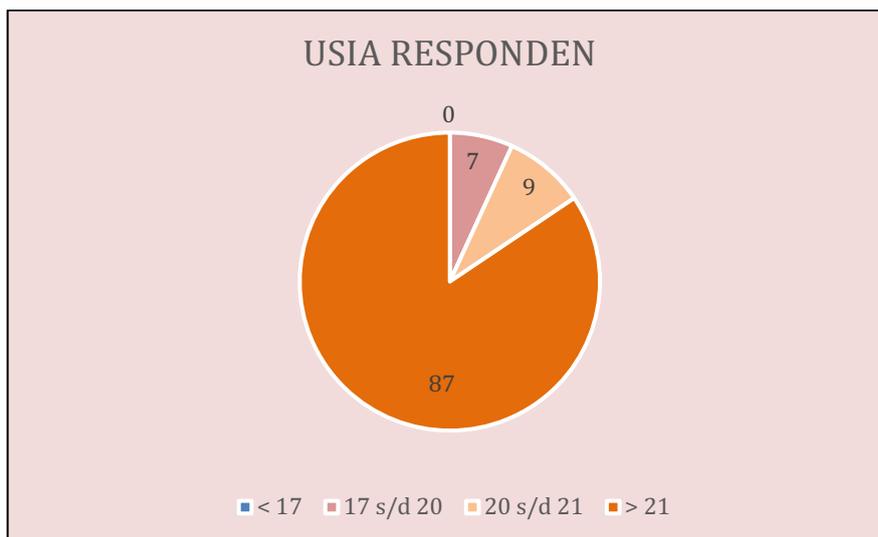
Perjanjian sewa-menyewa kios UMKM di rest area jalan tol yang dikelola PT Hutama Karya (Persero)

telah memenuhi unsur ensensialia yang dimana merupakan pokok syarat yang tidak dapat diabaikan dalam sebuah perjanjian karena jika tidak terpenuhinya unsur ensensialia maka perjanjian dinyatakan tidak sah. Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian Bernama yang diatur dalam KUH Perdata mempunyai unsur yang berbeda satu dengan lainnya (Kartini & Widjaja, 2003). Unsur ensensialia tersebut tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menyebutkan “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: (1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecapakan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu pokok persoalan tertentu; (4) suatu sebab yang tidak terlarang”. Dalam perjanjian sewa-menyewa PT. Hutama Karya selalu memastikan akan terpenuhinya Pasal 1320 KUH Perdata, hal tersebut salah satunya dibuktikan dengan *tenant* yang menyewa kios dipastikan sudah cakap melakukan perbuatan hukum dan memiliki KTP.

Sebelumnya penulis akan menjelaskan mengenai usia cakap dari berbagai peraturan. Menurut KUH Perdata Pasal 330 menyebutkan usia dewasa atau cakap yaitu mencapai genap 21 (dua puluh satu) tahun atau telah kawin, namun dalam kecakapan menikah sesuai Pasal 29 mengatur untuk laki-laki berusia 18 tahun dan perempuan berusia 15 tahun. Selain itu menurut Pasal 7 ayat (1) UU No. 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas UU No, 1 Tahun 1974 tentang perkawinan menyebutkan “*seseorang dapat melakukan pernikahan ketika telah berusia 19 tahun, baik itu laki-laki atau perempuan*”. Dan pada aturan ketenagakerjaan pasal 1 angka (26) UU Nomor 13 Tahun 2023 menyebutkan yang dimaksud dengan anak adalah setiap orang yang berumur dibawah 18

(delapan belas) tahun. Sedangkan pada aturan administrasi kependudukan sesuai UU Nomor 24 tahun 2013 menyebutkan bahwa orang yang berumur 17 (tujuh belas) tahun atau telah kawin atau pernah kawin wajib memiliki KTP-el. Dikarenakan terdapat perbedaan batas usia cakap melakukan perbuatan hukum, maka melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 mengenai Rumusan Hukum Kamar Perdata dijelaskan bahwasannya Penentuan mengenai batas usia dewasa seseorang dalam melakukan perbuatan hukum ditentukan berdasarkan Undang-Undang atau ketentuan yang mengaturnya dalam konteks perkara yang bersangkutan (kasuistis). Sehingga dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa penentuan batas usia dewasa atau cakap hukum tergantung pada dalam hal apa seseorang melakukan perbuatan hukum dan Undang-Undang yang mengaturnya. Dan untuk mengetahui apakah perjanjian tersebut memenuhi aspek hukum seperti pemenuhan usia yang dinyatakan cakap membuat sebuah perjanjian, maka penulis menggunakan

data sekunder dengan melakukan pengecekan data-data perjanjian sewa-menyewa kios UMKM dan menggunakan data primer dengan melakukan survey lapangan berupa penyebaran kuisioner kepada 103 *tenant* yang menyewa kios UMKM. Dalam penyusunan kuisioner penulis memperhatikan mengenai perlindungan data pribadi responden, dan hal tersebut penulis jelaskan pada deskripsi pada saat penyebaran kuisioner dan di dalam kuisionernya sendiri. Responden harus yakin bahwa data yang mereka berikan tidak digunakan untuk hal-hal yang negatif, sehingga responden / Subjek Data Pribadi berhak mendapatkan Informasi tentang kejelasan identitas, dasar kepentingan hukum, tujuan permintaan dan penggunaan Data Pribadi, dan akuntabilitas pihak yang meminta Data Pribadi sesuai dengan Pasal 5 UU Nomor 27 tahun 2022. Adapun hasil survey mengenai usia *tenant* atau penyewa kios UMKM yang dikelola PT Hutama Karya (Persero) sebagai berikut:



**Gambar 1. Diagram Mengenai Usia Responden Penyewa Kios UMKM**

Dari survey didapatkan hasil bahwa semua penyewa telah memenuhi usia cakap untuk melakukan tindakan

hukum berupa saling mengikatkan diri dengan membuat perjanjian sewa-menyewa kios UMKM, hal tersebut

dapat terlihat dari tidak ada penyewa kios yang berumur dibawah 17 tahun dan pada responden yang usianya dibawah 21 tahun adalah seorang wanita.

Selanjutnya dalam perjanjian sewa-menyewa kios UMKM di rest area jalan tol yang dikelola PT Utama Karya (Persero) juga terdapat unsur aksidentalita. Unsur ini akan mengikat para pihak apabila diperjanjikan. Dalam perjanjian tersebut telah tertuang mengenai Pasal Sanksi Atau Denda pada pasal 4 ayat (2), Pasal Penyelesaian Perselisihan pada pasal 7, Pasal Larangan Korupsi, Kolusi Dan Nepotisme (KKN), Penyalahgunaan Wewenang Serta Penipuan pada pasal 8 dan pada lampiran perjanjian juga dijelaskan mengenai Peraturan Dan Tata Tertib yang harus dipatuhi oleh *tenant*.

#### **Analisis Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Kios UMKM Rest Area Jalan Tol**

Perjanjian tentang sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang dimana hanya menyerahkan pemanfaatan (kenikmatan) suatu barang kepada orang lain dengan membayar sejumlah nilai tertentu dan biasanya berbentuk uang sebagai pembayarannya. Apabila dalam perjanjian jual beli yang diserahkan adalah hak kepemilikannya, maka dalam perjanjian sewa-menyewa yang diserahkan adalah pemanfaatannya dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Pada bagian komparasi perjanjian sewa-menyewa kios UMKM belum menyebutkan perjanjian tersebut ditandatangani, hanya menyebutkan waktu perjanjian tersebut ditandatangani. Ada baiknya tempat

perjanjian tersebut dibuat dapat dimasukkan ke dalam komparasi perjanjian, mengingat hal tersebut diperlukan apabila terjadi perselisihan antar para pihak. Dengan adanya tempat perjanjian, maka dapat ditentukan dimana penyelesaian perjanjian tersebut dilakukan.

Pada pihak yang menyewakan kios UMKM diwakili oleh *Executive Vice President* Divisi Operasi Dan Pemeliharaan (EVP Divisi OPT) Jalan Tol yang menandatangani Perjanjian sewa-menyewa kios UMKM di rest area jalan tol yang merupakan pejabat struktural (*Board of Director*) minus satu (BOD-1) PT. Utama Karya (Persero). EVP Divisi OPT sah untuk mewakili PT Utama Karya (Persero) karena memiliki wewenang untuk melakukan tindakan-tindakan pengelolaan atas usaha-usaha dan kepentingan Persero yang telah ditentukan batasan wewenangnya sesuai dengan Keputusan Direksi PT. Utama Karya (Persero) dan ketetapan Akta Notaris untuk mewakili Direksi Persero dalam menjalankan keberlangsungan dan kepentingan perusahaan serta keberlanjutan proses bisnis. Namun kedepannya akan sangat banyak perjanjian sewa-menyewa kios UMKM yang harus ditandatangani oleh EVP Divisi OPT karena semakin banyak jalan tol yang dioperasikan oleh PT Utama Karya (Persero) dan selain itu Jalan Tol yang dioperasikan oleh PT. HK banyak yang berada di Pulau Sumatera yang dimana letak lokasinya sangat jauh dengan kantor pusat PT. HK yang berada di Jakarta. Hal tersebut akan menjadi masalah utama untuk memenuhi aspek hukum perjanjian yang melakukan

penandatanganan perjanjian secara bersama-sama. Dalam menjalankan pengoperasian jalan tol EVP Divisi OPT dibantu oleh *Branch Manager* yang mengendalikan seluruh operasional/kegiatan di sebuah ruas jalan tol. Seharusnya perjanjian sewa-menyewa kios UMKM dapat diwakilkan kepada *Branch Manager*, karena *Branch Manager* berkantor di ruas jalan tol yang menjadi tanggung jawabnya. Saat ini *Branch Manager* dapat menandatangani sebuah perjanjian Pengadaan Barang dan/atau Jasa dengan nominal maksimal Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan mengacu kepada Pedoman Pengadaan Barang/Jasa Jalan Tol Penugasan PT Hutama Karya (Persero), namun untuk penandatanganan perjanjian sewa-menyewa tidak dapat dilakukan oleh *Branch Manager* karena belum ada dasar hukum untuk seorang *Branch Manager* menandatangani perjanjian sewa-menyewa kios UMKM. Mengacu terhadap permasalahan tersebut PT HK dapat menurunkan *treeshold* penandatanganan perjanjian sewa-menyewa kios UMKM yang sebelumnya dilakukan oleh EVP Divisi OPT dirubah menjadi *Branch Manager*, tinggal bagaimana cara memenuhi aspek hukumnya sehingga seorang *Branch Manager* dapat sah secara hukum mewakili PT HK. Seorang *Branch Manager* menjabat berdasarkan Keputusan Direksi PT HK mengenai Pembebasan Dan Pengangkatan Pejabat PT HK dan serta Surat Penugasan dari *Direktur Human Capital & Legal* dan didalamnya tidak menjelaskan kewenangan seorang *Branch Manager*. Seorang *Branch Manager* dapat

melakukan tindakan mewakili PT HK untuk menandatangani perjanjian sewa-menyewa kios UMKM apabila memiliki akta kuasa yang menjelaskan tindakan yang dapat dilakukan oleh *Branch Manager* atau paling tidak terdapat sebuah Pedoman dan/atau Prosedur yang ditetapkan melalui Keputusan Direksi yang menyatakan *Branch Manager* sah bertindak mewakili Direksi untuk melakukan atau menandatangani sebuah perjanjian sewa-menyewa kios UMKM. Dengan seperti itu diharapkan pemenuhan aspek hukum terhadap perjanjian sewa-menyewa kios UMKM dapat terpenuhi dan EVP Divisi OPT dapat menjalankan tugasnya untuk memikirkan hal yang lebih strategik mengenai Bisnis yang dibawahinya.

Objek yang menjadi dasar perjanjian telah disebutkan dengan jelas, hal tersebut dapat dilihat dari disebutkannya lokasi kios berada dan secara spesifik menyebutkan blok serta nomor blok dan luasan kios yang disewakan dan tertuang dalam isi perjanjian. Selain itu pada lampiran juga diberikan denah lokasi kios yang diperjanjikan.

Jangka waktu perjanjian sewa-menyewa telah ditentukan dan disepakati oleh para pihak. Jangka waktu yang diperjanjikan untuk sewa-menyewa Kios UMKM minimal 6 (enam) bulan dan maksimal 1 (satu) tahun. Kios UMKM pada rest area di jalan tol diperuntukkan untuk meningkatkan ekonomi daerah sekitar jalan tol, sehingga pihak penyewa kios merupakan perseorangan yang secara finansial dapat dikatakan tidak berlebih. Hal tersebut akan memberatkan

penyewa kios apabila perjanjian dilakukan dalam waktu yang cukup panjang, mengingat pembayaran uang sewa dilakukan saat perjanjian telah ditandatangani para pihak dan diajukan oleh pihak yang menyewakan.

Besaran biaya uang sewa yang akan dibayarkan oleh pihak penyewa telah tertuang dalam perjanjian, sehingga besaran uang sewa tersebut telah disepakati oleh para pihak. Uang sewa dibayar menggunakan mata uang yang berlaku secara nasional di Indonesia yaitu mata uang rupiah. Penagihan uang sewa dapat dilakukan setelah perjanjian ditandatangani dan pihak yang menyewakan mengajukan penagihan dengan melampirkan beberapa dokumen yang menjadi syarat penagihan. Mengingat pihak penyewa kios UMKM merupakan perseorangan, maka diharapkan penagihan biaya sewa dapat dilakukan setiap bulan. Dengan begitu akan membantu meringkatkan pihak penyewa dan diharapkan dapat menambah minat orang untuk menyewa kios-kios yang ada. Serta dokumen penagihan secara rutin dikirimkan kepada pihak penyewa dan dapat dibuat secara elektronik dengan mengirimkan dokumen secara email dan/atau melalui media whatsapp yang mana nomor handphone tersebut tercantum dalam perjanjian. Penagihan juga dapat dilakukan secara langsung melalui perwakilan PT HK yang berada di masing-masing ruas untuk penyewa yang tidak memiliki email atau perangkat handphone yang dapat menggunakan aplikasi whatsapp. Namun pembayaran harus tetap ditujukan kepada rekening PT. HK

sehingga menghindari terjadinya penyalahgunaan biaya uang sewa UMKM.

Peruntukan ruang sebagai objek yang disewakan telah tertuang dalam perjanjian dan lampiran perjanjian, sehingga keperuntukan kios UMKM sudah tertuang jelas sebagai area komersial.

Perjanjian sewa-menyewa kios UMKM telah memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian, hal tersebut dapat terlihat dari para pihak yang telah sepakat mengikatkan diri dengan menandatangani perjanjian tersebut. Selain itu para pihak yang menandatangani perjanjian tersebut telah memenuhi syarat kecakapan untuk membuat suatu perikatan, dari pihak yang menyewakan kios merupakan badan hukum yang diwakili oleh *Executive Vice President* yang telah menerima kuasa melalui akta notaris dan pihak yang menyewa diwakili oleh perseorangan yang mempunyai umur diatas 21 tahun sesuai dengan kartu identitas penduduk. Syarat sahnya perjanjian yang lainnya yaitu terdapat objek yang jelas dan spesifik. Serta dalam perjanjian sewa-menyewa kios UMKM merupakan sebab yang halal dan tidak dilarang oleh hukum, baik keperuntukan objek yang disewakan digunakan untuk hal-hal yang halal dan tidak dilarang.

Perjanjian sewa-menyewa kios UMKM saat ini telah menggunakan materai pada kedua belah pihak, hal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian tersebut telah membayar bea pajak dokumen. Bea materai dikenakan atas dokumen yang dibuat sebagai alat untuk

menerangkan mengenai suatu kejadian yang bersifat perdata, yang dimana dokumen yang bersifat perdata yaitu surat perjanjian, surat pernyataan, atau surat lainnya yang sejenis, beserta rangkainya.

### **Efektivitas Penggunaan Perjanjian Elektronik Pada Perjanjian Sewa-Menyewa Kios UMKM Rest Area Jalan Tol**

Perjanjian secara elektronik sebenarnya telah banyak digunakan oleh banyak orang khususnya masyarakat Indonesia, namun hal tersebut seringkali tidak disadari oleh mereka yang melakukannya. Contohnya seperti saat melakukan proses pembelian barang melalui media elektronik (*e-market place*) seperti tokopedia, shoppe dan sebagainya, tanpa disadari orang tersebut telah melakukan sebuah tindakan hukum yang dimana tindakan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak karena adanya perikatan satu sama lain. Selain itu perjanjian elektronik tidak hanya digunakan saat dalam proses pembelian barang saja, penggunaan jasa juga telah menggunakan perjanjian berbentuk elektronik. Contohnya dalam penggunaan aplikasi gojek, ketika pengguna aplikasi mengeklik tombol pesan maka saat itu telah terjadi sebuah kesepakatan/perikatan antar para pihak.

Penggunaan perjanjian sewa-menyewa pada beberapa kegiatan usaha saat ini telah menggunakan teknologi dalam proses bisnisnya, sebagai contoh yaitu saat melakukan sewa atau pemesanan kamar hotel. Selain itu terdapat sebuah perjanjian yang hanya

berbentuk digital, yang dimana perjanjian tersebut tertuang dalam bentuk *softcopy* atau tidak terdapat fisik perjanjiannya. Oleh karena perjanjian tersebut hanya berbentuk *softcopy*, maka pembubuhan tanda tangan sebagai legalitas atau persetujuan terhadap perjanjian tersebut juga menggunakan tanda tangan digital atau tanda tangan elektronik.

Salah satu Perusahaan Badan Usaha Negara (BUMN) yang telah menggunakan perjanjian elektronik pada perjanjian jasa sewa-menyewa ialah PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. Perjanjian jasa berupa penggunaan jaringan internet (*Indihome*) berbentuk perjanjian baku, yang mana klausul dalam perjanjian tersebut telah ditentukan oleh PT. Telekomunikasi Indonesia Tbk. Dalam perjanjian tersebut para pihak menggunakan tanda tangan elektronik dan dengan memberikan bukti berupa foto kartu identitas penduduk (KTP) serta foto yang memperlihatkan wajah pihak penyewa sambil menunjukkan identitas dirinya. Bukti pendukung berupa KTP dan foto *selfie* pemilik KTP sambil memegang KTP-nya sebenarnya sebagai salah satu upaya untuk pemenuhan Pasal 11 ayat (1) huruf f UU Nomor 11 Tahun 2008 yang menyebutkan “*terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa Penanda Tangan telah memberikan persetujuan terhadap Informasi Elektronik yang terkait*”. Dalam Pasal 60 PP Nomor 71 Tahun 2019 menjelaskan bahwa tanda tangan elektronik berfungsi sebagai alat autentikasi dan verifikasi, dan tanda tangan elektronik dibagi menjadi dua

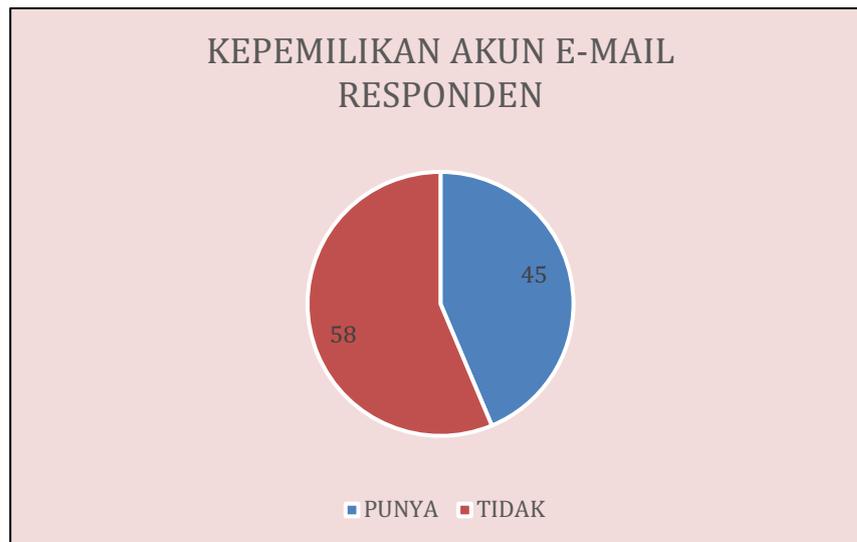
yaitu tanda tangan elektronik tersertifikasi dan tanda tangan elektronik tidak tersertifikasi. Bagi pihak penyewa Kios UMKM tanda tangan tersertifikasi akan sulit dipenuhi, mengingat tanda tangan tersertifikasi harus memenuhi keabsahan kekuatan hukum dan akibat hukum tanda tangan elektronik, serta pembuatan sertifikat elektronik harus dibuat oleh jasa Penyelenggara Sertifikasi Elektronik (PSE) Indonesia. Tanda tangan elektronik yang dibuat tanpa menggunakan Jasa PSE tidak memenuhi keabsahan kekuatan hukum, sehingga dalam pembuktiannya di hadapan pengadilan akan lebih baik tanda tangan yang tersertifikasi. Oleh karena permasalahan tersebut bukti pendukung sangatlah penting apabila menggunakan tanda tangan yang tidak tersertifikasi, karena tanda tangan yang tidak tersertifikasi dalam pembuktiannya juga dapat dilakukan melalui uji forensic digital.

Pemanfaatan teknologi informasi dan transaksi elektronik dilaksanakan salah satunya dengan tujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik. Namun terdapat hal yang perlu diperhatikan oleh PT. Utama Karya (Persero) apabila akan menggunakan sistem elektronik adalah harus menyediakan informasi yang lengkap dan benar berkaitan dengan syarat kontrak, produsen, dan produk yang ditawarkan.

Penggunaan perjanjian secara elektronik sebenarnya adalah salah satu upaya untuk pemenuhan aspek hukum pada perjanjian sewa-menyewa kios

UMKM kedepannya karena akan banyak kios UMKM yang akan disewakan oleh PT. Utama Karya (Persero) dan hal tersebut akan berdampak pada banyaknya perjanjian yang harus dibuat serta disahkan. Perjanjian secara elektronik sangat memungkinkan untuk digunakan, hal tersebut dikarenakan sesuai dengan pada pasal 18 UU Nomor 11 Tahun 2008 yang menyebutkan “*transaksi elektronik yang dituangkan ke dalam Kontrak Elektronik mengikat para pihak.*”, sehingga PT. Utama Karya (Persero) menurut pandangan penulis akan lebih efektif apabila menggunakan bentuk perjanjian tersebut.

Untuk memastikan efektivitas perjanjian sewa-menyewa yang akan diterapkan PT. Utama Karya (Persero), maka diperlukan sebuah survey kepada *tenant* yang menyewa kios UMKM karena penerapan kebijakan tersebut akan berdampak kepada mereka. Apabila penerapan perjanjian elektronik sewa-menyewa kios UMKM jadi diterapkan, dikhawatirkan tidak akan berjalan efektif akibat tidak adanya minat tenant menggunakan perjanjian elektronik, tidak adanya sarana pendukung penggunaan perjanjian elektronik dan minimnya pengetahuan masyarakat tentang pemanfaat teknologi pada perjanjian elektronik. Penulis menyebarkan kuisioner dengan memberikan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan penerapan perjanjian elektronik. Adapun hasil survey sebagai berikut:



**Gambar 2. Diagram Mengenai Kepemilikan Akun E-mail**

Penggunaan akun email sangat penting dalam proses perjanjian/kontrak secara elektronik karena beberapa proses validasi biasanya sering menggunakan akun e-mail, serta pengiriman dokumen elektronik juga menggunakan akun email sebagai sarana pengiriman dan penerimaan dokumen. Sesuai Pasal 7 & Pasal 8 ayat (3) UU Nomor 11 Tahun 2008 menyebutkan bahwa *“Setiap orang yang menyatakan hak, memperkuat hak yang telah ada, atau menolak hak orang lain berdasarkan adanya Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik harus memastikan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang ada padanya berasal dari Sistem Elektronik yang memenuhi syarat berdasarkan Peraturan Perundang-undangan. Dalam hal Penerima telah menunjuk suatu Sistem Elektronik tertentu untuk menerima Informasi Elektronik, penerimaan terjadi pada saat Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik memasuki Sistem Elektronik yang ditunjuk”*. Oleh karena hal tersebut email dapat

digunakan sebagai salah satu bukti transaksi elektronik. Selain itu saat proses pendaftaran email seseorang akan diminta mengisi identitas dan melengkapi beberapa data yang diminta sebagai syarat, sehingga identitas pemilik akun akan tercatat dalam sebuah sistem. Penggunaan email juga dapat dimanfaatkan oleh PT. Utama Karya (Persero) untuk mengirimkan dokumen penagihan biaya sewa kepada *tenant*, sehingga akan lebih efisien biaya dan waktu, serta akan lebih mempermudah proses *monitoring*.

Dari hasil survey didapatkan bahwa masih cukup banyak responden atau penyewa kios yang tidak memiliki akun email, dari total 103 responden terdapat 58 responden yang tidak memiliki akun email atau sebesar 56,31% yang tidak memiliki akun email. Hal tersebut akan menjadi masalah tersendiri apabila perjanjian dilakukan secara elektronik, karena dokumen elektronik tidak dapat diterima oleh si penyewa kios UMKM. Sedangkan kepemilikan akun aplikasi WhatsApp

lebih banyak daripada kepemilikan akun email, padahal akun WhatsApp tersebut seharusnya terintegrasi dengan akun email dan nomor ponsel. Responden yang memiliki akun aplikasi WhatsApp tetapi tidak memiliki email sebanyak 46 responden atau sebesar 44,66%. Ketika ditanyakan kepada responden mengapa bisa memiliki akun Whatsapp tapi tidak

memiliki akun email, mereka menjawab bahwa penggunaan smartphone saat awal dan pendaftaran akun Whatsapp dibantu oleh anak atau keluarganya. Jadi dapat disimpulkan bahwa masih banyak responden yang tidak mengetahui fungsi penggunaan email tersebut. Hasil survey responden yang menggunakan aplikasi WhatsApp sebagai berikut:

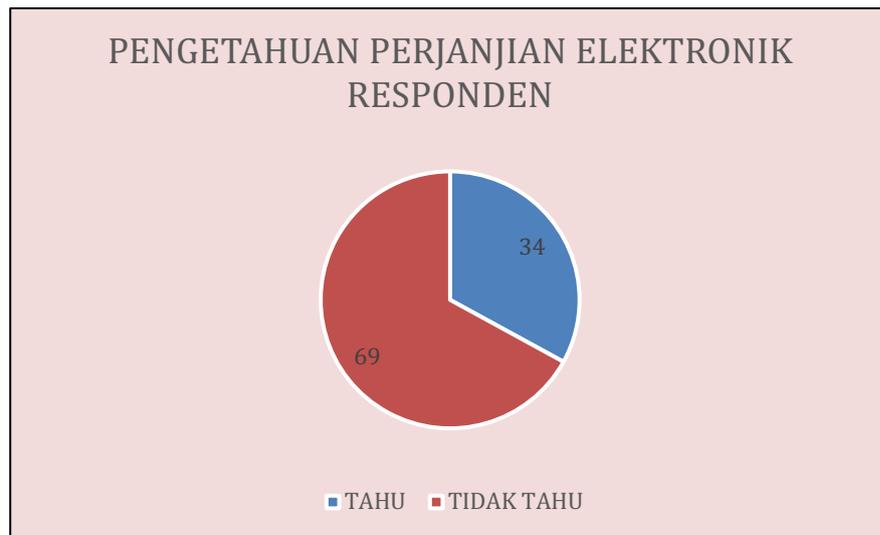


**Gambar 3. Diagram Mengenai Kepemilikan Akun WhatsApp**

Dari hasil survey didapatkan bahwa masih ada responden atau penyewa kios yang tidak memiliki akun WhatsApp, dari total 103 responden terdapat 14 responden yang tidak memiliki akun WhatsApp atau sebesar 13,59% yang tidak memiliki akun WhatsApp. Sehingga saat proses pengisian kuisioner, responden harus dibantu atau dipinjamkan *smartphone* milik orang lain untuk mengisi

kuisionernya. Selain dari email sebenarnya pengiriman dokumen elektronik juga dapat melalui aplikasi WhatsApp, namun kekurangan sarana pendukung menjadi masalah tersendiri kedepannya.

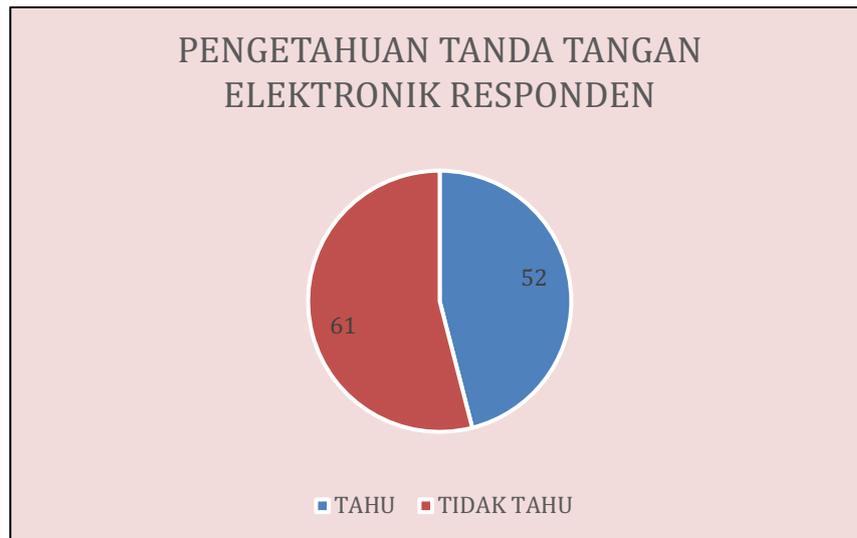
Pengetahuan masyarakat atau responden yang dalam hal ini adalah penyewa kios UMKM masih sangat minim, hal tersebut terlihat dari hasil survey sebagai berikut:



**Gambar 4. Diagram Mengenai Pengetahuan Perjanjian Elektronik**

Dari hasil survey didapatkan bahwa masih cukup banyak responden atau penyewa kios yang tidak memiliki tahu mengenai perjanjian elektronik, dari total 103 responden terdapat 69 responden yang tidak mengetahui mengenai perjanjian elektronik atau sebesar 66,99% yang tidak mengetahui mengenai perjanjian elektronik. Hal tersebut akan menjadi masalah tersendiri apabila perjanjian dilakukan secara elektronik, karena pengetahuan si penyewa kios UMKM mengenai perjanjian elektronik masih cukup rendah.

Dalam sebuah perjanjian elektronik tetap akan membutuhkan pembubuhan tanda tangan pada dokumen elektronik tersebut. Sehingga pengetahuan mengenai tanda tangan elektronik menjadi sangat penting. Selain itu perlu dipastikan bahwa *tenant* atau si penyewa kios UMKM dapat membuat tanda tangan elektronik tersebut. Adapun hasil survey responden mengenai pengetahuan tanda tangan elektronik dan pembuatan tanda tangan elektronik sebagai berikut:



**Gambar 5. Diagram Mengenai Pengetahuan Tanda Tangan Elektronik**

Dari hasil survey didapatkan bahwa masih cukup banyak responden atau penyewa kios yang tidak memiliki tahu mengenai tanda tangan elektronik, dari total 103 responden terdapat 61 responden yang tidak mengetahui

mengenai tanda tangan elektronik atau sebesar 59,22% yang tidak mengetahui mengenai tanda tangan elektronik. Sedangkan hasil survey responden yang dapat membuat tanda tangan elektronik sebagai berikut:



**Gambar 6. Diagram Mengenai Kemampuan Membuat Tanda Tangan Elektronik**

Dari hasil survey didapatkan bahwa masih cukup banyak responden atau penyewa kios yang tidak memiliki tahu cara membuat tanda tangan

elektronik, dari total 103 responden terdapat 68 responden yang tidak mengetahui cara membuat tanda tangan elektronik atau sebesar 66,02% yang

tidak mengetahui cara membuat tanda tangan elektronik. Pengetahuan mengenai tanda tangan elektronik dan cara membuat tanda tangan elektronik perlu dipertimbangkan dalam penerapan perjanjian elektronik, karena pembubuhan tanda tangan elektronik pada dokumen perjanjian elektronik sebagai salah satu bukti legalitas perjanjian tersebut dan sebagai bukti para pihak telah sepakat atas isi perjanjian yang diperjanjikan. Dalam membuat tanda tangan elektronik juga harus memperhatikan sarana perangkat yang digunakan, karena tidak semua

*smartphone* atau perangkat komputer dapat digunakan untuk membuat tanda tangan elektronik dengan mudah.

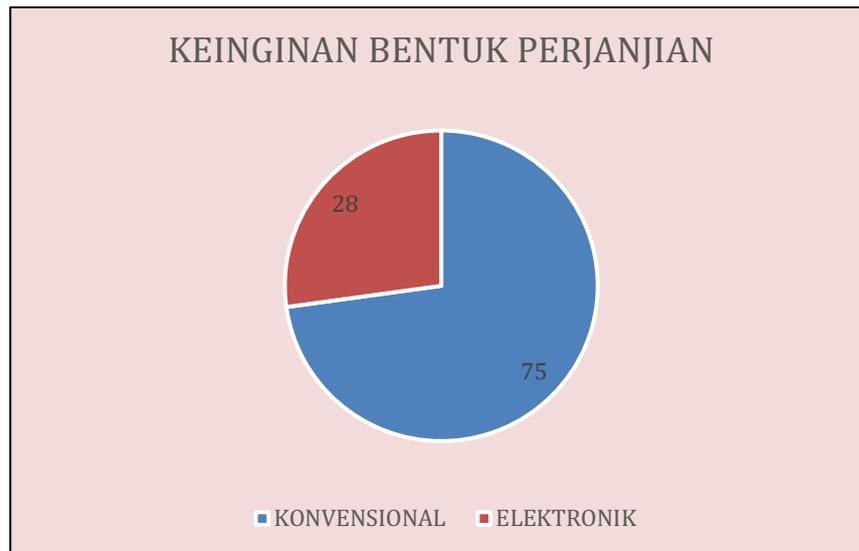
Setelah diberikan penjelasan mengenai perjanjian elektronik dan cara penerapannya pada perjanjian sewa-menyewa kios UMKM kepada para responden / si penyewa ternyata masih cukup banyak responden yang masih bingung mengenai apa itu perjanjian elektronik dan penerapan kedepannya. Adapun hasil survey mengenai penggunaan perjanjian elektronik sebagai berikut:



**Gambar 7. Diagram Mengenai Penggunaan Perjanjian Elektronik**

Masih terdapat 66 responden atau sebesar 64,08% responden yang masih merasa bingung mengenai penerapan perjanjian elektronik pada perjanjian sewa-menyewa kios UMKM setelah diberi penjelasan mengenai apa itu perjanjian elektronik. Dikarenakan nantinya perjanjian elektronik tersebut yang menggunakan adalah PT. Utama Karya (Persero) dan pihak penyewa

dalam hal ini tenant yang kebanyakan perseorangan dari masyarakat sekitar jalan tol, maka perlu dipastikan mengenai minat atau keinginan masyarakat mengenai bentuk perjanjian seperti apa yang mereka inginkan. Hasil survey mengenai minat perjanjian yang diinginkan oleh pihak penyewa adalah sebagai berikut:



**Gambar 8. Diagram Mengenai Keinginan Bentuk Perjanjian Yang Digunakan**

Dari pertanyaan kuisioner yang diajukan oleh penulis didapatkan hasil bahwa masyarakat atau pihak penyewa kios UMKM menginginkan bentuk perjanjian konvensional. Hal tersebut dapat dilihat dari 75 responden memilih perjanjian konvensional atau sebesar 72,82% responden memilih perjanjian konvensional dibandingkan perjanjian elektronik. Meskipun pemanfaatan teknologi informasi dan transaksi elektronik bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelayanan publik, namun apabila sumber daya manusia dan prasarana pendukungnya belum siap dan memadai, maka hal tersebut akan berjalan tidak efektif karena masyarakat atau si penyewa kios yang akan merasakan dampak secara langsung akibat penerapan perjanjian elektronik tersebut.

## KESIMPULAN

Perjanjian sewa-menyewa Kios UMKM di Rest Area Jalan Tol PT.

Hutama Karya (Persero) yang digunakan saat ini adalah sah dan mengikat para pihak karena telah memenuhi aspek hukum perjanjian. Hal tersebut dapat ditinjau dari terpenuhinya unsur-unsur perjanjian dan syarat-syarat sahnya sebuah perjanjian.

Saat ini pihak yang menyewakan kios UMKM adalah sebuah badan hukum yang diwakili oleh *Executive Vice President* yang berdomisili/bekerja di kantor Pusat PT. HK di Jakarta, hal tersebut akan mempersulit pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa karena kedepan akan semakin banyak perjanjian sewa-menyewa yang harus diperjanjikan.

Dalam perjanjian sewa-menyewa kios UMKM masih terdapat beberapa poin penting yang belum dimasukkan dalam isi perjanjian, seperti: (1) belum mencantumkan tempat dimana perjanjian dibuat; (2) penyelesaian sengketa tidak menyebutkan tempat penyelesaian yang dituju secara spesifik; (3) waktu pasti mengenai kapan pihak yang menyewakan akan menagih biaya sewa;

(4) tidak ada pengaturan mengenai uang jaminan.

Penggunaan perjanjian secara elektronik sebenarnya adalah salah satu upaya untuk pemenuhan aspek hukum pada perjanjian sewa-menyewa kios UMKM kedepannya. Dengan penerapan perjanjian secara elektronik sebenarnya cukup efektif untuk menghadapi masalah banyaknya perjanjian dan jarak kantor pusat PT HK dengan lokasi kios UMKM yang akan disewakan, namun pemahaman penggunaan teknologi pada sebuah perjanjian elektronik di masyarakat masih rendah dan selain itu prasarana pendukung penerapan teknologi yang masih belum mumpuni akan menjadi masalah sendiri yang harus diselesaikan sebelum menerapkan perjanjian elektronik tersebut. Pada sisi PT. HK juga harus menyiapkan investasi terhadap penggunaan teknologi seperti investasi terhadap SDM maupun perangkat pendukungnya. Hal tersebut dikarenakan apabila perjanjian dilakukan secara elektronik, maka PT. HK wajib menjamin data pribadi yang tersimpan dalam server PT. HK sesuai dengan Pasal 35 UU Nomor 27 Tahun 2022 yang menyebutkan bahwa “Pengendali Data Pribadi wajib melindungi dan memastikan keamanan Data Pribadi yang diprosesnya”.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Kartini, M., & Widjaja, G. (2003). Perikatan yang lahir dari Perjanjian. *Edisi Ke-1, Cetakan Ke-6, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014)*.
- Purwosusilo, H., & SH, M. H. (2017). *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa*. Prenada Media.
- Sutedi, A. (2012). *Aspek Hukum Pengadaan Barang dan Jasa dan Berbagai Permasalahannya*.

- Republik Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*, (1847).
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2003 Tentang Badan Usaha Milik Negara.* , (2003).
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan.* , (2003).
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.* , (2007).
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik.* , (2008).
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 23 Tahun 2006 Tentang Administrasi Kependudukan.* , (2013).
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan.* , (2019).
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 Tentang Bea Materai.* , (2020).
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2008 Tentang Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah.* , (2008).
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2022 Tentang Perlindungan Data Pribadi.* , (2022).

### Peraturan-peraturan

- Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.* (2016).
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 100 Tahun 2014 Tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol Di Sumatera.* , (2014).
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 117 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2014 Tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol Di Sumatera.* , (2015).
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2019 Tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik.* (2019)
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Kemudahan, Perlindungan, Dan Pemberdayaan Koperasi Dan Usaha Mikro, Kecil, Dan Menengah.* , (2021).
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 Tentang Jalan Tol.* , (2021).
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 131 Tahun 2022 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 100 Tahun 2014 Tentang Percepatan Pembangunan Jalan Tol Di Sumatera.* (2022).
- Kementerian PUPR Republik Indonesia. *Peraturan Menteri PUPR Nomor 16/PRT/M/2014 Tentang Standar Pelayanan Minimal Jalan Tol.* , (2014).
- Kementerian PUPR Republik Indonesia. *Peraturan Menteri PUPR Nomor 28 Tahun 2021 Tentang Tempat Istirahat Dan Pelayanan Pada Jalan Tol.* , (2014).
- Nafiatul Munawaroh, S.H., M.H., . *Keabsahan Perjanjian Elektronik dan Syaratnya.* (Hukumonline.com ; 2022)
- Rizky Amalia, S.H., M.H., *Unsur-Unsur dan Tahapan Pembentukan Kontrak.* (hukumonline.com : 2022)
- Andhika P Herzani, S.H., M.H., *Tanda Tangan Elektronik (E-Signature) di Mata Hukum Indonesia.* (Herzanilawfirm.id : 2021)