

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEWA TERHADAP  
KERUSAKAN KIOS ATAU TOKO  
DI PUSAT PASAR MEDAN  
(STUDI PERUSAHAAN DAERAH  
PASAR PUSAT PASAR  
KOTA MEDAN)**

**SKRIPSI**

**O L E H:**

**DESI SIRAIT  
NPM: 15.840.0006**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
M E D A N  
2 0 1 9**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEWA TERHADAP  
KERUSAKAN KIOS ATAU TOKO  
DI PUSAT PASAR MEDAN  
(STUDI PERUSAHAAN DAERAH  
PASAR PUSAT PASAR  
KOTA MEDAN)**

**SKRIPSI**



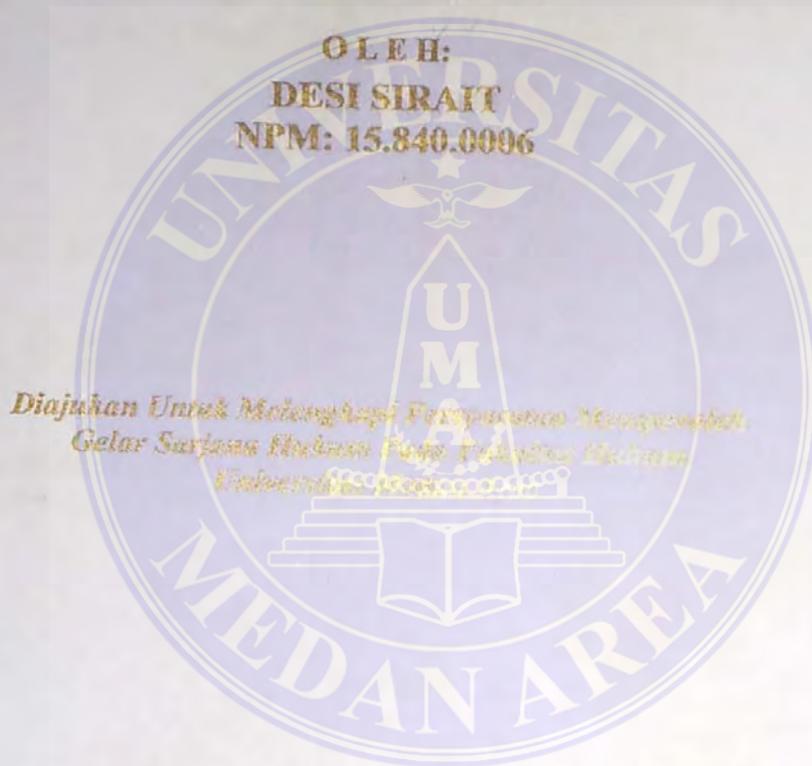
**OLEH:  
BESI SIRAIT  
NPM: 15.840.0006**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2019**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEWA TERHADAP  
KERUSAKAN KIOS ATAU TOKO  
DI PUSAT PASAR MEDAN  
(STUDI PERUSAHAAN DAERAH  
PASAR PUSAT PASAR  
KOTA MEDAN)**

**SKRIPSI**

**OLEH:  
DESI SIRAIT  
NPM: 15.840.0006**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2019**

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Tanggung Jawab Hukum Terhadap Kerusakan Kios Atau Toko  
Di Pusat Pasar Medan (Studi Perusahaan Daerah Pasar Pusat  
Pasar Kota Medan)

Nama : DESI SIRAIT

NPM : 158400006

Bidang : Ilmu Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh :

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II

  
ISNAINI, S.H, M.Hum, PhD

  
ZAINI MUNAWIR, SH, M.Hum



Tanggal Lulus : 08 April 2019

## LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, 13 Februari 2019



DESI SIRAIT  
158400006

## ABSTRAK

### TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEWA TERHADAP KERUSAKAN KIOS ATAU TOKO DI PASAR PUSAT PASAR MEDAN

(Penelitian Perusahaan Daerah Pasar Pusat Pasar Kota Medan)

OLEH :

DESI SIRAIT

158400006

#### BIDANG HUKUM PERDATA

Tanggung jawab hukum penyewa terhadap kerusakan kios atau toko yang disewakan pedagang pasar pusat pasar Medan mengacu pada suatu perjanjian antar pihak. Namun dalam hal ini, apabila terjadi kerusakan yang diakibatkan oleh bencana alam akan ditanggung oleh Perusahaan Daerah Pasar, sedangkan bila kerusakan diakibatkan oleh penyewa, penyewa berkewajiban melakukan perbaikan terhadap kios atau toko yang rusak. Berdasarkan hal tersebut rumusan yang dilakukan peneliti yaitu bagaimana atura hukum terhadap tanggung jawab sewa menyewa kios atau toko di Pasar Pusat Pasar Kota Medan oleh Perusahaan Daerah Pasar, bagaimana pertanggung jawaban terhadap kerusakan pada kios atau toko Perusahaan Daerah terhadap pedagang Pusat Pasar.

Adapun metode penelitian yang dilakukan adalah penelitian yaitu yuridis empiris dengan analisi data deskriptif kualitatif serta studi kepustakaan (*Library Research*) tentang perjanjian sewa menyewa dan penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu wawancara terkait perjanjian sewa menyewa. Sedangkan hasil penelitian dari pembahasan sebagai berikut aturan hukum mengenai tanggung jawab sewa menyewa yaitu tidak dapat menambah atap tanpa izin, meninggalkan jualan di jalan umum yang tidak khusus untuk itu, menjual barang-barang yang tidak sesuai dengan stand atau kios yang disewa. Kerusakan pada Pasar maka akan dilakukan perbaikan oleh Perusahaan Daerah tetapi jika kerusakan itu terjadi dikarenakan akibat bencana yang terjadi dan tidak membayar kontribusi serta disediakan tempat penampungan untuk berjualan sementara, jika kerusakan dilakukan oleh penyewa maka penyewa berkewajiban memperbaiki kios atau stand yang disewanya.

Kata Kunci : Perusahaan Daerah Pasar, Tanggung Jawab Hukum, Sewa Menyewa.

**ABSTRACT**  
**RESPONSIBILITIES OF THE LEGAL LAW AGAINST KIOS OR**  
**RENT IN MEDAN MARKET CENTER**

**(RESEARCH COMPANY REGIONAL MARKET CENTER MARKET MEDAN CITY)**

**BY:**

**DESI SIRAIT**

**158400006**

**FIELD OF CIVIL LAW**

*The legal responsibility of the tenant to damage the kiosk or shop that is leased by the market trader in the Medan market center refers to an agreement between the parties. But in this case, if there is damage caused by a natural disaster, it will be borne by the Regional Market Company, whereas if the damage is caused by the tenant, the tenant is obliged to make repairs to the damaged kiosk or shop. Based on this, the formulation carried out by the researcher is how the legal structure of the responsibility of renting a kiosk or shop in the Medan Central Market Market by the Regional Market Company, how is the responsibility for damage to the kiosks or stores of the Regional Company to the Central Market traders.*

*The research method used is a research that is empirical juridical analysis with qualitative descriptive data and library research (Library Research) about leasing agreements and field research, namely interviews related to leasing agreements. While the results of the study from the following discussion are the legal rules regarding leasing responsibilities, which are not able to add a roof without permission, leaving the sale on a public road that is not specifically for that, selling goods that are not in accordance with a rented stand or kiosk. Damage to the Market will be repaired by the Regional Company but if the damage occurs due to the disaster and does not pay contributions and provided a shelter for temporary selling, if the damage is done by the tenant then the tenant is obliged to repair the rented kiosk or stand.*

*Keywords: Regional Market Companies, Legal Responsibility, Rent Rent*

## KATA PENGANTAR

**Assalamualaikum.Wr.Wb.**

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan segala kesempatan sampai saat ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini disusun guna memenuhi tuntutan sesuai dengan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Sumatera Utara. Penulisan Skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEWA TERHADAP KERUSAKAN KIOS ATAU TOKO DI PUSAT PASAR MEDAN”** merupakan sebagai wahana untuk mengembangkan wawasan serta untuk menerapkan dan membandingkan teori dengan keadaan dilapangan yang sebenarnya.

Dalam penyelesaian tulisan ini, penulis telah banyak menerima bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, Sc, Selaku Rektor Universitas Medan Area
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, S.H, M.H, selaku Dekan I Fakultas Hukum Universitas Medan .
3. Ibu Anggreini Atmei Lubis, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan I Bid.Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Dr. Taufik Siregar, S.H, M.Hum selaku Dosen Ketua Pembimbing Sidang Penulis.

5. Bapak Isnaini, S.H, M.Hum, P.hD selaku Dosen Pembimbing I Penulis, yang telah meluangkan waktunya serta memberikan motivasi dan masukan-masukan kepada penulis
6. Bapak Zaini Munawir, S.H, M.Hum selaku Dosen Pembimbing II sekaligus sebagai Ketua Jurusan Bid. Hukum Keperdataan Penulis, yang telah meluangkan waktunya serta memberikan motivasi dan masukan-masukan kepada penulis
7. Ibu Marsella SH.M.Kn selaku Dosen Seketaris Penulis.
8. Terimakasih kepada Ibu Hj. Jamilah, S.H,M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis yang telah memberikan semangat terhadap penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
9. Terimakasih kepada Bapak Ibu Dosen serta seluruh unsur staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Medan Area
10. Terkhusus ucapan terimakasih kepada ayahanda Madi Sirait dan ibunda Ati Manik yang selalu memberikan dukungan baik secara doa dan materi dalam penyusunan skripsi ini dan dalam studi yang saya tempuh.
11. Terimakasih Juga kepada abangda-abangda saya beserta Istrinya, Irwanto Sirait, Leo Fernando Sirait, Ilhamdi Sirait, kakak saya Elismawati Sirait, serta adinda saya Ayuni Padila Sirait yang telah memberikan doa dan motivasi kepada penulis.
12. Terimakasih juga kepada seluruh anak kost mak Shiba, Nove Rosalina Sirait, S.Pd, Zuriatul Akhir Siregar, S.Pd, Sri Wahyuni Sinaga, Sannia Nainggolan, Adi Prayetno, Ahmad Bukhori Lubis, sekaligus sebagai sahabat yang terus memberikan doa dan motivasi kepada penulis.

13. Terima Kasih kepada abangda saya Khoiruzzaman Siregar, S.Pdi yang telah memberikan tempat yang nyaman untuk saya, memberikan nasehat dan dukungan yang sangat luar biasa.
14. Terimakasih kepada ibu Sri Susilowati beserta suami yang telah memberikan pengalaman hidup yang luar biasa kepada saya, yang telah memberikan saya tentang pengetahuan kehidupan, serta telah menjadi orang tua ketiga saya setelah ayah dan ibu serta kakak dan abang saya.
15. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada Devi Sri Rezeki Sihotang, Widia Lubis, Asnita Soraya Putri Sitanggang, Dinia Isnaini, Denny Hardi Pranata Saragih, Ervina Rossa Tambun, Raditya Fauzi Anggara, Wahyu Gantara, M.Ridho Al Hasymi Daulay, sebagai sahabat yang terus memberikan semangat yang membangun dan selalu membantu penulis.
16. Terimakasih kepada seorang yang telah bersedia menemani dan memperjuangkan saya, orang yang tak kalah penting Agung Poso Siregar sebagai kekasih saya, sahabat saya, orang tua saya, yang selalu memberikan dukungan arahan kepada saya.
17. Rekan-rekan SDS Al-Washliyah Parbutaran, SMP Negeri 2 Bosar Maligas, SMA Islam Azizi, Seluruh Anak Bidik Misi Stambuk 2015 Universitas Medan Area, UKHUWAH, Satu Almamater Stambuk 2015 di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
18. Terimakasih juga penulis ucapkan kepada anak tante serta keponakan Bou yang super sekali mengerti Rossi Imel Aulina Sirait, Irna Nabila Bilbina Sirait, Sam Corrin Palipi Sirait, Rifki Sirait, Khoiruz Shiba Siregar,

Sulaiman Zaman Bangai Siregar (adek Ai) memberikan semangat dan keceriaan pada penulis.

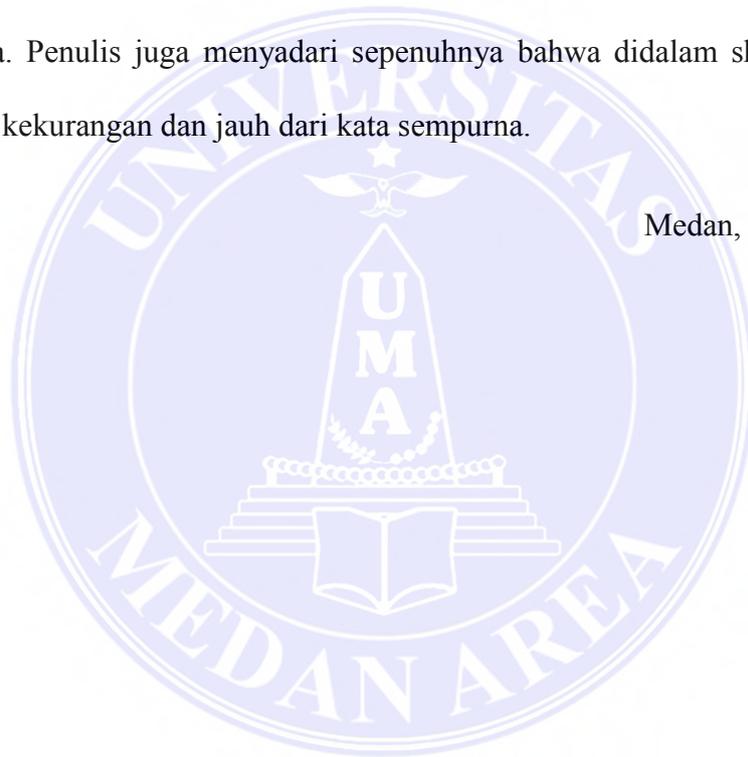
19. Terimakasih kepada seluruh keluarga yang telah memberikan saya motivasi, Do'a dan semangat untuk menyelesaikan penulisan skripsi saya ini.

Demikian ucapan terimakasih penulis. Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat dalam rangka menambah wawasan serta pengetahuan kita sebagai pembaca. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa didalam skripsi ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari kata sempurna.

Medan, 13 Januari 2019

Penulis

DESI SIRAIT



# DAFTAR ISI

Halaman

**Halaman Judul**

**Pengesahaan**

**Persetujuan Pembimbing**

**Persetujuan Menempuh Ujian Skripsi**

**Abstrak**

**Kata Pengantar ..... i**

**Daftar Isi ..... v**

**BAB I PENDAHULUAN ..... 1**

A. Latar Belakang ..... 1

B. Perumusan Masalah..... 9

C. Tujuan Penelitian..... 9

D. Manfaat Penelitian..... 10

E. Hipotesis ..... 10

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 12**

A. Tinjauan Mengenai Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan,  
Perjanjian, Tanggung Jawab, Sewa-Menyewa..... 12

1. Pengertian Perusahaan Daerah ..... 12

2. Pengertian Tanggung Jawab Hukum..... 15

3. Pengertian Perjanjian.....	18
4. Pengertian Sewa Menyewa.....	23
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>34</b>
A. Waktu Penelitian dan Lokasi Penelitian .....	34
1. Waktu Penelitian .....	34
2. Lokasi Penelitian.....	35
B. Metodologi Penelitian .....	35
1. Jenis Penelitian.....	35
2. Sifat Penelitian .....	35
3. Teknik Pengumpulan Data.....	36
4. Analisa Data .....	37
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>39</b>
A. Hasil Penelitian .....	39
1. Peraturan Syarat Sewa Menyewa Pemakaian Tempat Berjualan	39
2. Ketentuan Perjanjian Sewa Menyewa Tempat Berjualan Di	
Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan .....	42
a. Tarif Kontribusi Izin-Izin Pada Wilayah Pasar Kota Medan	42
b. Aturan Hukum Pemakaian Tempat Bejualan.....	43
B. Pembahasan.....	46
1. Aturan Hukum Tanggung Jawab Sewa Menyewa di Pusat	

Pasar Perusahaan Daerah Kota Medan.....	46
a. Pemakaian Tempat Berjualan.....	46
b. Hak Sewa Kios atau Stand di Pasar Pusat Pasar Medan .....	47
2. Bentuk pertanggung jawaban terhadap kerusakan pada kios atau toko Perusahaan Daerah Pasar (PD Pasar) terhadap pedagang Pusat Pasar .....	55
a. Bentuk ganti rugi kerusakan yang ditanggung oleh penyewa diakibatkan bencana alam.....	60
b. Bentuk tanggung jawab kerusakan kios atau stand yang diakibatkan penyewa.....	61
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>63</b>
A. SIMPULAN .....	63
B. SARAN.....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>66</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Organisasi bisnis yang sudah dikenal sejak zaman Hindia-Belanda, seperti firma, CV (*Commanditarie Vennootschap*), dan perseroan, dimana dalam praktik bisnis dewasa ini kerap dipakai istilah perusahaan.

Dalam pasal 1 huruf d Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan yang dimaksud dengan pengertian. “ Usaha adalah setiap tindakan, perbuatan, atau kegiatan apa pun dalam bidang perekonomian yang dilakukan oleh setiap pengusaha untuk tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba.<sup>1</sup>

Menurut Rachmadi Usman, dengan mengacu pada pengertian perusahaan menurut Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 yang meliputi bentuk usaha (*company*) dan sekaligus jenis usaha (*business*). Jadi, perusahaan adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan di bidang perekonomian (keuangan, industri, dan perdagangan), yang dilakukan secara terus-menerus atau teratur (*regelmatig*), terang-terangan (*openlijk*), dan dengan tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba (*wints oogmerk*).<sup>2</sup>

Salah satu jenis perusahaan yaitu Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) perusahaan yang didirikan dan dimiliki oleh pemerintah daerah. Kewenangan pemerintah daerah untuk membentuk dan mengelola BUMD diatur dalam Pasal

---

<sup>1</sup>Salim, Abdul.R, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta : Prenamedia Group, hal. 81

<sup>2</sup> Ibid, hal. 83

16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yang dinyatakan bahwa “Bidang Pemerintah Daerah dilaksanakan oleh daerah Kabupaten dan daerah Kota meliputi pekerjaan umum, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan, pertanian, perhubungan, perdagangan dan industry, penanaman modal, lingkungan hidup, pertanahan, koperasi, dan tenaga kerja. Sebagai tindak lanjut dari ketentuan diatas, dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Provinsi Sebagai Daerah Otonom. Ketentuan tersebut menentukan bahwa tujuan dibentuknya BUMD tersebut adalah untuk melaksanakan pembangunan daerah melalui pelayanan jasa kepada masyarakat, penyelenggaraan kemanfaatan umum dan peningkatan penghasilan pemerintahan daerah. Berdasarkan tujuan tersebut BUMD diharapkan mampu tampil profesional dengan menghasilkan keuntungan bagi perusahaan dan daerahnya tanpa mengabaikan kewajiban melayani masyarakat. (pengelolaan BUMD berdasarkan prinsip tata kelola perusahaan yang baik (*good corporate governance*)).<sup>3</sup>

Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan adalah salah satu Badan Usaha Milik Daerah BUMD yang merupakan peralihan dari Dinas Pasar Kotamadya Tk.II Medanyang ditetapkan berdasarkan keputusan Walikota Nomor. 188784SK 1993. Pada awalnya Perusahaan ini dikelola berdasarkan Peraturan Daerah No. 15 Tahun 1992 Tentang pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan, kemudian diubah dengan Peraturan Daerah Kota Medan No. 08 tahun 2001 tentang pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan kemudian diubah

---

<sup>3</sup>Gayo, Ahyar Ari, 2013, *Pengelolaan BUMD Berdasarkan Prinsip Tata Kelola Perusahaan Yang baik*, Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, hal. 1-2

sesuai Peraturan Daerah Kota Medan No. 10 Tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan.

Selanjutnya untuk melaksanakan Peraturan Daerah tersebut, diterbitkan Keputusan Walikota Nomor 28 Tahun 2001 tentang Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan. Sementara sebagai landasan manajemen didasari kepada Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 1997 tentang Status Badan Pengawas, Direksi, dan Kepegawaian Perusahaan Daerah dan Surat Keputusan Walikota Medan Nomor 188.342SK1998 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah No. 05 tahun 1997 jo, Surat Keputusan Walikota Medan Nomor 14 tahun 2004 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan.

Sedangkan landasan operasional didasari kepada Peraturan Daerah No. 31 tahun 1993 tentang Pemakaian Tempat Berjualan dan Surat Walikota Medan Nomor 188.342834SK1994 tentang Pelaksanaan Perda No. 31 Tahun 1993 dan Surat keputusan Direksi PD. Pasar Kota Medan No.9741332PDPKM20043 tanggal 05 Maret 2003 tentang Klasifikasi dan Besarnya tarif kontribusi pada pasar-pasar di wilayah tingkat II Medan yang di sahkan Badan Pengawas PD. Pasar Kota Medan dengan Surat keputusan Badan Pengawas PD. Pasar Kota Medan No. 3604BPPD20003 tanggal 13 Maret 2003. Badan Usaha Milik Negara BUMD sebagaimana dijelaskan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh pemerintah daerah melalui penyertaan secara langsung yang berasal dari kekayaan daerah yang dipisahkan.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> <http://pemkomedan.go.id/hal-perusahaan-daerah-pasar.com> diakses pada tanggal 15 November 2018, pukul 15.30 Wib

BUMD (Badan Usaha Milik Daerah) merupakan salah satu pelaku kegiatan ekonomi dalam perekonomian daerah di samping usaha swasta dan koperasi yang berdasarkan pada demokrasi ekonomi. Dalam sistem perekonomian daerah, BUMD (Badan Usaha Milik Daerah) ikut berperan menghasilkan barang dan atau jasa yang diperlukan dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Peran BUMD (Badan Usaha Milik Daerah) dirasakan semakin penting sebagai pelopor dan atau perintis dalam sektor-sektor usaha yang belum diminati usaha swasta.

BUMD (Badan Usaha Milik Negara) juga mempunyai peran strategis sebagai pelaksana pelayanan publik, penyeimbang kekuatan-kekuatan swasta besar, dan turut membantu pengembangan usaha kecil koperasi. BUMD (Badan Usaha Milik Daerah) juga merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang signifikan dalam bentuk berbagai jenis pajak, dividen dan hasil privatisasi. Maksud dan tujuan pendirian BUMD (Badan Usaha Milik Daerah) ditegaskan dalam Pasal 2 Ayat 1 Undang-Undang Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), yaitu:

1. Memberikan sumbangan bagi perkembangan perekonomian daerah pada umumnya dan penerimaan negara pada khususnya; Dengan tujuan ini BUMD diharapkan dapat meningkatkan mutu pelayanan pada masyarakat sekaligus memberikan kontribusi dalam meningkatkan pertumbuhan ekonomi daerah dan membantu penerimaan keuangan negara.
2. Menyelenggarakan kemanfaatan umum berupa penyediaan barang dan atau jasa yang bermutu tinggi dan memadai bagi pemenuhan hajat hidup orang banyak; Dengan maksud dan tujuan seperti ini, setiap hasil usaha dari Badan

Usaha Milik Daerah, baik barang maupun jasa, diharapkan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.

3. Menjadi perintis kegiatan-kegiatan usaha yang belum dapat dilaksanakan oleh sektor wisata dan koperasi; Kegiatan perintisan merupakan suatu kegiatan usaha untuk menyediakan barang dan jasa yang dibutuhkan oleh masyarakat, namun kegiatan tersebut belum dapat dilakukan oleh swasta dan koperasi karena secara komersial tidak menguntungkan. Oleh karena itu, tugas tersebut dapat dilakukan melalui penugasan kepada Badan Usaha Milik Daerah.
4. Badan Usaha Milik Daerah yang mempunyai fungsi pelayanan kemanfaatan umum untuk melaksanakan program kemitraan dengan pengusaha golongan ekonomi lemah.
5. Turut aktif memberikan bimbingan dan bantuan kepada pengusaha golongan ekonomi lemah, koperasi dan masyarakat. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1962, yang dimaksud perusahaan daerah adalah semua perusahaan yang didirikan berdasarkan Undang-Undang ini yang modalnya untuk seluruh atau untuk sebagian merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan, kecuali ditentukan lain dengan atau berdasarkan Undang-Undang. Dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Perusahaan Daerah ditentukan, perusahaan daerah didirikan dengan peraturan daerah PERDA atas kuasa Undang-Undang ini. Perusahaan daerah merupakan badan hukum yang kedudukannya sebagai badan hukum diperoleh dengan berlakunya PERDA yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 5 ayat 1 dan ayat 2 Undang-Undang Perusahaan Daerah, perusahaan daerah merupakan badan usaha yang

bersifat memberi jasa, menyelenggarakan kemanfaatan umum, dan memupuk pendapatan. Tujuan perusahaan daerah ialah untuk turut serta melaksanakan pembangunan daerah khususnya dan pembangunan ekonomi nasional umumnya dalam rangka ekonomi terpimpin untuk memenuhi kebutuhan rakyat dengan mengutamakan industrialisasi dan ketenteraman serta ketenangan kerja dalam perusahaan, menuju masyarakat yang adil dan makmur.

Sejak dibentuknya PD. Pasar Kota Medan, Modal yang berasal dari Pemerintah Kota Medan memang telah dipisahkan dari total kekayaan milik Pemerintah Daerah itu sendiri (Pasal 8 ayat 2 Perda Kota Medan No 10 Tahun 2014). Lebih jauh lagi, dalam penjelasan UU Perusahaan Daerah (yang menjadi acuan setiap PD) pada penjelasan Pasal 2 menyatakan "Kekayaan Daerah yang dipisahkan berarti Kekayaan Daerah yang dilepaskan dari penguasaan umum yang dipertanggung jawabkan melalui anggaran Belanja Daerah dan dimaksudkan untuk dikuasai dan dipertanggung jawabkan tersendiri". Hal ini menyatakan bahwa pengelolaan keuangan PD Pasar Kota Medan dilakukan terpisah dan tidak dicampurkan dengan pengelolaan keuangan Pemerintah Kota Medan.<sup>5</sup>

Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan memiliki visi menyediakan pasar tradisional dan modern yang bersih, nyaman, aman dan berwawasan lingkungan serta memenuhi kebutuhan barang dan jasa yang lengkap, segar, murah dan bersaing. Adapun Misi Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan adalah menjadikan pasar tradisional dan modern sebagai sarana unggulan dalam penggerak perekonomian daerah provinsi Sumatera Utara.

---

<sup>5</sup> Yahya Harahap, 2009, *Hukum Perseroan Terbatas*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 74

Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan sebagai badan hukum yang melakukan kegiatan usaha, tentu memiliki maksud dan tujuan sendiri, yang tertera dalam Perda Kota Medan No. 10 Tahun 2014. Dalam menjalankan kepengurusannya untuk mencapai tujuan tersebut, maka Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan melakukan hubungan hukumnya sendiri kepada pihak ketiga, bukan sebagai perantara antara Pemerintah Kota Medan dengan pihak ketiga. Sebagai badan hukum, Perusahaan Daerah Pasar kota medan adalah unit hukum (*legal unit*) dengan kewenangan dan kapasitas yang terpisah dengan Pemerintah Kota Medan untuk mengelola keuangan, membuat kontrak, menggugat atau digugat, melanjutkan hidup dan eksistensi meskipun Kepala Daerah sudah berganti bahkan saat direksi Perusahaan Daerah Pasar diberhentikan atau diganti, karena harta kekayaan, hak dan ,kepentingan serta tanggung jawab Perusahaan Daerah Pasar terpisah dari Pemerintah Kota Medan. Dengan kata lain Pemerintah Kota Medan mempunyai imunitas (*immunity*) dari kewajiban dan tanggung jawab Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan, karena antara mereka terdapat perbedaan (*distinction*) dan pemisahan (*separation*) personalitas hukum (*legal personality*).<sup>6</sup>

Sebagai Penyedia sarana Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan memiliki tanggung jawab yang besar memberikan media untuk bertemunya pedagang dan pembeli pada pasar yang dikelola. Penyediaan sarana distribusi juga merupakan hal mendasar bagi pasar sebagai pihak penyedia sarana. Pengelolaan yang baik tentunya akan meningkatkan motivasi masyarakat untuk melakukan transaksi yang jika dilakukan secara terus menerus akan meningkatkan pertumbuhan

---

<sup>6</sup> *Ibid*, Hlm 75

ekonomi, sesuai dengan pendapat David Ricardo yang menyatakan “*trade is a stimulus to growth*”.<sup>7</sup>

Pengelolaan pasar yang dilakukan oleh Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan inilah yang dilaksanakan untuk meningkatkan performa pasar-pasar yang ada di Kota Medan yang selanjutnya menjadi motivasi meningkatnya pertukaran uang yang terjadi dalam pasar. Kemudian fasilitas lain yang dimaksud ini termasuk tersedianya lapangan parkir yang memadai. Kata memadai disini mencakup luasnya lahan parkir, juru parkir yang baik, kenyamanan lahan parkir (tanahnya kering dan tidak berlubang, bahkan telah diaspal), keamanan parkir juga merupakan hal yang perlu diperhatikan. Selanjutnya tersedianya toilet dalam pasar juga merupakan hal mendasar bagi pengunjung pasar maupun pedagang untuk bertransaksi disana. Namun, tidak cukup hanya dengan tersedianya toilet saja. Toilet yang dimaksud harus terjaga kebersihannya dan kenyamanannya. Faktor tarif juga merupakan hal yang kalah pentingnya untuk dijaga dan jangan sampai merugikan pengunjung baik tarif parkir maupun tarif toilet. Hal yang juga perlu diperhatikan adalah keamanan dari premanisme dan pungutan liar terhadap penjual/pengguna lapak.

Namun, usaha untuk melindungi hak-hak pedagang pasar serta tanggung jawab perusahaan daerah pasar terhadap pedagang pasar Pusat Pasar Kota Medan tidak cukup hanya penggusuran pedagang liar serta pemungutan liar yang ada disekitar Pusat Pasar Kota Medan. Hal ini merupakan salah yang menjadi perhatian untuk perlindungan hukum kepada pedagang Pusat Pasar Kota Medan dalam memperjuangkan hak apabila sewaktu-waktu pihak pasar melakukan

---

<sup>7</sup> Wasis, 1997, *Pengantar Ekonomi Perusahaan*, Bandung: Alumni , Hlm 4-5.

penertiban dengan cara penggusuran, serta apabila terjadi kerusakan terhadap kios atau toko pedagang.

Berdasarkan Latar Belakang tersebut, maka saya melakukan penulisan skripsi dengan judul **“Tanggung Jawab Hukum Penyewa Terhadap Kerusakan Kios Atau Toko Di Pusat Pasar Medan”**, untuk melengkapi data yang terkait dengan hal ini penulis melakukan penelitian pada sebuah Perusahaan Daerah yaitu Perusahaan Daerah (PD) Pasar Pusat Pasar Kota Medan yang terletak di jalan .

## **B. Perumusan Masalah**

Adapun yang menjadi perumusan masalah di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut ;

1. Bagaimana aturan hukum terhadap tanggung jawab sewa menyewa kios atau toko di pasar Pusat Pasar Kota Medan oleh Perusahaan Daerah Pasar (PD Pasar)?
2. Bagaimana pertanggung jawaban terhadap kerusakan pada kios atau toko Perusahaan Daerah Pasar (PD Pasar) terhadap pedagang Pusat Pasar?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui aturan hukum tentang tanggung jawab di pasar Pusat Pasar yang dikelola Perusahaan Daerah Pasar (PD Pasar)
2. Untuk mengetahui pertanggung jawaban terhadap kerusakan pada kios atau toko Perusahaan Daerah Pasar (PD Pasar) terhadap pedagang Pusat Pasar.

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat terhadap penulisan penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut :

### **1. Manfaat Teoritis**

Memberikan pengetahuan yang besar bagi penulis sendiri mengenai hal-hal yang berkaitan dengan Status Hukum dan Tanggung Jawab Perusahaan Daerah Pasar terhadap Kerusakan Kios atau Toko Pedagang di Pusat Pasar Kota Medan serta memberikan pembangunan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum perdata.

### **2. Manfaat Praktis**

Diharapkan agar tulisan ini dapat menjadi masukan bagi para pembaca, baik di kalangan akademisi maupun peneliti yang mengkaji masalah yang sejenis ke dalam suatu pemahaman yang komprehensif tentang penyelesaian tanggung jawab Perusahaan Daerah Pasar terhadap kerusakan kios atau toko yang sebagai upaya perlindungan terhadap kepentingan pedagang di Pusat Pasar.

## **E. Hipotesis Penelitian**

Penelitian yang dilakukan untuk keperluan penulis ilmiah pada umumnya membutuhkan hipotesis merupakan jawaban sementara terhadap perumusan masalah penelitian. Oleh karena itu rumusan masalah penelitian ini disusun dalam bentuk kalimat pertanyaan karna jawaban yang diberikan baru didasarkan pada teori relevan, belum berdasarkan data empiris melalui pengumpulan data.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Sugiono, 2002, *metode penelitian administrasi*, Jakarta : Alfabeta, Hlm 39

1. Bagaimana aturan hukum terhadap tanggung jawab sewa menyewa kios atau toko di pasar Pusat Pasar Kota Medan oleh Perusahaan Daerah Pasar (PD Pasar) adalah pedagang mendapatkan hak-haknya yang sudah dibuat dalam perjanjian yang dibuat dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 10 Tahun 2014 dalam Pasal 46 ayat (1) mengenai tuntutan dan ganti rugi yang berbunyi:

“Tuntutan pendaharaan dan tuntutan ganti rugi terhadap bukan bendaharawan berlaku juga terhadap Direksi dan pegawai/karyawan Perusahaan Daerah yang dibebani tugas menerima, menyimpan, membayar, dan menyerahkan uang, surat-surat berharga dan barang-barang, karena tindakan melanggar hukum atau melalaikan tugas dan wewenangnya yang telah dibebankan kepada mereka langsung atau tidak langsung telah menimbulkan kerugian pada Perusahaan Daerah diwajibkan mengganti kerugian dan mempertanggung jawabkannya”.

2. Bagaimana pertanggung jawaban terhadap kerusakan pada kios atau toko Perusahaan Daerah Pasar (PD Pasar) terhadap pedagang Pusat Pasar adalah Pedagang mempunyai hak untuk mendapatkan fasilitas dari Perusahaan Daerah pasar (PD Pasar) contohnya: seperti lampu, pintu dan atap. Jika hal tersebut terjadi kerusakan maka Perusahaan Daerah Pasar (PD Pasar) berkewajiban memberikan hak pedagang untuk membenahi kerusakan tersebut.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Mengenai Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan, Tanggung Jawab Perjanjian, Sewa-Menyewa.

##### 1. Pengertian Perusahaan Daerah

Undang-Undang Hukum Dagang (WvK) perusahaan adalah keseluruhan perbuatan, yang dilakukan secara tidak terputus-putus, dengan terang-terangan, dalam kedudukan tertentu dan untuk mencari laba (bagi diri sendiri).

Beberapa sarjana memberikan definisi perusahaan sebagai berikut :

- a. Molengraaf, perusahaan adalah keseluruhan perbuatan yang dilakukan secara terus-menerus, bertindak keluar, untuk mendapatkan penghasilan, dengan cara memperniagakan barang-barang, menyerahkan barang-barang, atau mengadakan perjanjian-perjanjian perdagangan.
- b. Polak, baru ada perusahaan bila diperlukan adanya perhitungan-perhitungan tentang laba rugi yang dapat diperkirakan, dan segala sesuatu itu dicatat dalam pembukuan.
- c. Rachmadi Usman, perusahaan adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan di bidang perekonomian (keuangan, industri, dan perdagangan), yang dilakukan secara terus menerus atau tergantung (*regelmatig*), terang-terang (*openlijk*), dan dengan tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba (*wints oogmerk*). Badan usaha ini bisa dijalankan oleh perorangan, persekutuan, atau badan hukum. Dengan kata lain, perusahaan adalah ekonomi yang berupa

membeli barang dan menjualnya lagi atau menyewakannya dengan tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba.<sup>1</sup>

Salah satu jenis perusahaan yaitu Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) perusahaan yang didirikan dan dimiliki oleh pemerintah daerah. Perusahaan Daerah adalah perusahaan yang modalnya untuk seluruhnya terdiri dari kekayaan Daerah yang dipisahkan. Artinya, Perusahaan Daerah adalah perusahaan yang sepenuhnya dikuasai oleh pemerintah. Dengan latar belakang pemikiran seperti itu, saham Perusahaan Daerah dibedakan menjadi saham prioritas hanya bisa dikuasai oleh daerah, baik Daerah Tingkat I ataupun Daerah Tingkat II. Namun, apabila modal Perusahaan Daerah seluruhnya terdiri atas kekayaan satu daerah, maka modalnya tidak diperlukan berupa saham-saham. Menurut Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 10 Tahun 2014 „Perusahaan Daerah adalah Badan Hukum yang melaksanakan kegiatan usahanya berdasarkan Peraturan Daerah ini.

Jenis perusahaan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) perusahaan daerah pasar yang mana menurut Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 10 Tahun 2014 tentang Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan berfungsi sebagai alat pengembangan ekonomi Daerah dan Salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah. Menurut Pasal 1 ayat (6) „Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan adalah suatu badan usaha yang modalnya merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan dan pendiriannya diprakarsai oleh Perusahaan Daerah”. Dengan tugas dan fungsi terdapat dalam Pasal 6 dan Pasal 7 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar sebagai berikut :

---

<sup>1</sup>Saliman, Abdul R, 2011, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus Cetakan ke-6*, Jakarta : Kencana, hlm 90

Perusahaan Daerah memiliki tugas pokok :

- a. Membantu dan menunjang kebijaksanaan umum Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat khususnya dalam penyediaan dan peningkatan sarana dan prasarana pasar.
- b. Melaksanakan pengelolaan Perusahaan Daerah sesuai dengan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik.
- c. Menyusun dan melaksanakan perencanaan pasar termasuk pembangunan, pemeliharaan, dan pengawasan.
- d. Melaksanakan pengendalian, paman faatan, dan pengembangan operasional baik di dalam area pasar maupun di luar area sekitar pasar yang mempengaruhinya.
- e. Membina pedagang pasar.
- f. Membantu menciptakan stabilitas harga dan kelancaran distribusi barang di pasar, dan
- g. Meningkatkan kontribusi Perusahaan Daerah terhadap PAD.

Fungsi Perusahaan Daerah untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 yaitu sebagai berikut :

- a. Menyelenggarakan pelayanan umum yang berkualitas kepada masyarakat melalui penyediaan dan peningkatan sarana pasar sesuai dengan tujuan dan kegiatan usaha Perusahaan Daerah.
- b. Memperoleh keuntungan dalam rangka meningkatkan PAD, dan
- c. Berkoordinasi dengan instansi-instansi daerah terkait sehubungan dengan program-program pembangunandaerah yang terkait dengan tujuan dan kegiatan usaha Perusahaan Daerah.

Dalam Pasal 3 UU No. 5 Tahun 1962 Tentang Perusahaan Daerah dijelaskan bahwa Perusahaan Daerah adalah badan hukum dengan bunyi “terhadap badan hukum yang dimaksudkan dalam undang-undang ini....”, selanjutnya dalam pasal 4 ayat 1 Perda Kota Medan No. 10 Tahun 2014 menyatakan dengan tegas bahwa Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan adalah

Perusahaan dengan bentuk badan hukum. Dinyatakan sebagai badan hukum berarti segala perbuatan badan hukum menjadi tanggung jawab badan hukum itu sendiri, bukan tanggung jawab pengurusnya maupun tanggungjawab pribadi pengurusnya.<sup>2</sup>

Kegiatan usaha Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan dapat dilihat dalam Pasal 5 ayat 2 Perda Kota Medan No. 10 Tahun 2014, yakni :

- a. Melaksanakan, menyusun perencanaan, pembangunan, pemeliharaan, dan pengawasan pasar ;
- b. Melaksanakan pengelolaan pasar dan fasilitas lainnya;
- c. Membina pedagang pasar ;
- d. Membantu menciptakan stabilitas harga dan kelancaran distribusi barang di pasar ;
- e. Melaksanakan kegiatan usaha lainnya yang menunjang kegiatan usaha Perusahaan Daerah dalam arti yang seluas-luasnya ; dan
- f. Melaksanakan usaha lain yang ditetapkan Direksi setelah mendapat persetujuan Walikota

Dalam Pasal 1 ayat (9) Pasar adalah area /tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari 1 (satu) baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan tradisional, mini market, pertokoan/mall, plaza/pusat perdagangan maupun sebutan lain milik pemerintah daerah yang dikelola Perusahaan Daerah.<sup>3</sup>

## **2. Pengertian Tanggung Jawab Hukum**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah

---

<sup>2</sup> Gatot Supramono, 2007, *Kedudukan Perusahaan Sebagai Subjek dalam Gugatan Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Rineka Cipta, Hlm. 135

<sup>3</sup>Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan

suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.<sup>4</sup>

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.<sup>5</sup>Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggung jawabannya.<sup>6</sup>

Menurut hukum perdata dasar pertanggung jawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).<sup>7</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan

---

<sup>4</sup>Hamzah ,Andi, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia.

<sup>5</sup>Notoatmojo ,Soekidjo, 2010,*Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta : Rineka Cipta, hlm.

<sup>6</sup>Triwulan ,Titik dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta : Prestasi Pustaka , hlm 48.

<sup>7</sup>*Ibid*,Hlm 49.

sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.<sup>8</sup>

Jika ditinjau dari pengaturan KUHPerdara Indonesia tentang perbuatan melawan hukum lainnya, sebagaimana juga dengan KUHPerdara di negara sistem Eropa Kontinental, maka model tanggung jawab hukum adalah sebagai berikut :

- a. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.
- b. Tanggung jawab dengan unsur kesalahan, khususnya unsur kelalaian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara.
- c. Tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) dalam arti yang sangat terbatas sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1367 KUHPerdara.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup>Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Hlm 503.

<sup>9</sup>Fuady, Munir, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Bandung : Citra Aditya Bakti, Hlm. 3.

### 3. Pengertian Perjanjian

Kontrak atau perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>10</sup>

Dalam praktik isitilah kontrak atau perjanjian terkadang masih dipahami secara rancu. Banyak pelaku bisnis mencampuradukkan kedua istilah tersebut seolah merupakan pengertian yang berbeda. *Burgerlijk Wetboek* (BW) menggunakan istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama. Menurut beberapa pendapat sarjana mengenai perjanjian sebagai berikut :

- a. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>11</sup>
- b. KRMT Tirtodiningrat, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.<sup>12</sup>
- c. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Perdata “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

---

<sup>10</sup> Miru,Ahmadi, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, Hlm.2

<sup>11</sup> Hernoko,Agus Yudha, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Kencana,Hlm 13-14.

<sup>12</sup> Meliala,A.Qirom,1985, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta Perkembangannya*,Yogjakarta :Liberty, Hlm 8.

Ketentuan Pasal ini kurang tepat, karena ada beberapa kelemahan yang perlu dikoreksi. Kelemahan-kelemahan tersebut sebagai berikut seperti mana pendapat sarjana Suryodiningrat :

1. Hukum tidak ada sangkut pautnya dengan setiap perikatan, dan demikian pula tidak ada sangkut pautnya dengan setiap sumber perikatan, sebab apabila penafsiran dilakukan secara luas, setiap janji adalah persetujuan.
2. Perkataan perbuatan apabila ditafsirkan secara luas, dapat menimbulkan akibat hukum tanpa dimaksudkan (misal perbuatan yang menimbulkan kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum).
3. Definisi Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Perdata hanya mengenai persetujuan *obligatoir* (melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak), dan tidak berlaku bagi persetujuan jenis lainnya (misalnya perjanjian *liberatoir*/membebaskan perjanjian di lapangan hukum keluarga, perjanjian kebendaan, perjanjian pembuktian).
4. Definisi Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Perdata hanya mengenai persetujuan sepihak (*unilateral*), satu pihak sajalah yang berprestasi sedangkan pihak lainnya, dimana para pihak saling berprestasi.<sup>13</sup>

#### **4. Unsur-Unsur Perjanjian**

Didalam perjanjian terdapat unsure-unsur perjanjian yang dikategorikan sebagai berikut:

- 1) Adanya kaidah unsur hukum

---

<sup>13</sup>Suryodiningrat, R.M, 1985, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Bandung : Tarsito, Hlm 72-74

Kaidah dalam perjanjian dapat dibagi menjadi dua macam yakni, tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum tertulis adalah kaidah yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan perjanjian tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, hidup dalam masyarakat seperti, jual beli emas, jual beli tanah dan lain sebagainya.

## 2) Subjek hukum

Istilah dari subjek hukum adalah *recthpersoon*. *Recthpersoon* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang menjadi subjek dalam kontrak adalah debitur dan kreditur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan debitur adalah orang yang berutang.

## 3) Adanya prestasi

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan apa yang menjadi kewajiban debitur. Suatu prestasi berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.<sup>14</sup>

## 4) Kata sepakat

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata terdapat empat syarat sahnya perjanjian salah satunya adalah kata sepakat konsekus.

## 5) Akibat hukum

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup>Salim H.S,2004,*Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*,Jakarta :Sinar Grafika, Hlm 3.

<sup>15</sup>*Ibid*, Hlm 5

## 5. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Keberadaan suatu perjanjian tidak terlepas dari asas-asas yang mengikutinya yang harus dijalankan oleh para pihak untuk menciptakan kepastian hukum. Didalam perjanjian terdapat 5 (lima) asas yang dikenal menurut hukum perdata yaitu:

### a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan serta;
4. Menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan;

### b. Asas konsensualisme (*consensualism*)

Asas konsensualis dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup>Hardijan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common law*, Jakarta :Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 6.

c. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagai layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat para pihak. Asas *pacta sunt servanda* sebagaimana pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara.

d. Asas itikad baik (*good faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu debitur dan kreditur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemampuan baik dari para pihak. Asas itikad baik terbagi menjadi dua macam yakni, itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan menurut norma-norma objektif.

e. Asas keperibadian (*personality*)

Asas keperibadian merupakan asas yang menunjukkan bahwa seseorang yang akan melakukan dan membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara menyatakan :

“Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Kemudian pasal 1340 KUHPerdata menyatakan bahwa “ Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya”.<sup>17</sup>

## **B. Sewa Menyewa**

### **1. Pengertian Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam babVII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayaranya”.

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan huurenverhuur dan dalam bahasa Inggris disebut dengan rent atau hire .Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik.Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.<sup>18</sup>

Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

---

<sup>17</sup>Ibid, Hlm 10.

<sup>18</sup>Waridah, Ernawati, dan Suzanna, 2014, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Bandung : Kawan Pustaka Hlm. 833.

Menurut Wiryono Projudikoro sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik<sup>19</sup>.

Beberapa pengertian perjanjian sewa-menyewa di atas dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri dari perjanjian sewa-menyewa, yaitu:

a. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri

Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.

b. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.<sup>20</sup>

c. Ada kenikmatan yang diserahkan. Kenikmatan dalam hal ini adalah penyewa dapat menggunakan barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang

---

<sup>19</sup>Yahya, M. Harahap, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni, Hlm 220

<sup>20</sup>Subekti, 1977, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Cipta Aditya Bakti, Hlm. 40

tersebut. Bagi pihak yang menyewakan akan memperoleh kontra prestasi berupa uang, barang, atau jasa menurut apa yang diperjanjikan sebelumnya.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga. Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa-menyewa dalam praktek khususnya sewa-menyewa bangunan dibuat dalam bentuk tertulis. Para pihak yang menentukan substansi atau isi perjanjian sewa-menyewa biasanya yang paling dominan adalah pihak yang menyewakan dikarenakan posisi penyewa berada dipihak yang lemah.

## **2. Subyek dan Obyek Perjanjian Sewa Menyewa**

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian sewa-menyewa adalah:

### **a. Pihak yang menyewakan**

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

## b. Pihak Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*).

Tujuan dari diadakanya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan bersetatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Jadi benda yang dapat disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak pakai, hak sewa (hak sewa kedua) dan hak guna bangunan.

Perjanjian sewa-menyewa menurut Van Brekel, bahwa harga sewa dapat berwujud barang-barang lain selain uang, namun barang-barang tersebut harus merupakan barang-barang bertubuh, karena sifat dari perjanjian sewa-menyewa akan hilang jika harga sewa dibayar dengan suatu jasa.

Pendapat tersebut bertentangan dengan pendapat dari Subekti yang berpendapat bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan apabila harga sewa tersebut berupa uang, barang ataupun jasa.<sup>21</sup> Jadi obyek dari perjanjian sewa-menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud.

---

<sup>21</sup> Ibid, Hlm 91

### c. Hak dan Kewajiban Para pihak

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian. Kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan di dalam pasal 1550 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu :

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang terteram dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut bukan hak milik. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1551 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi:

“Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa.”

Pasal 1552 KUH Perdata mengatur tentang cacat dari barang yang disewakan. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menanggung semua cacat dari barang yang dapat merinangi pemakaian barang yang disewakan walaupun sewaktu perjanjian dibuat pihak-pihak tidak mengetahui cacat tersebut. Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa maka pihak yang

menyewakan diwajibkan untuk mengganti kerugian. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin tentang gangguan atau rintangan yang mengganggu penyewa menikmati obyek sewa yang disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1556 dan 1557 KUH Perdata. Jika terjadi yang demikian, maka penyewa berhak menuntut suatu pengurangan harga sewa menurut imbangan, asalkan gangguan dan rintangan tersebut telah di beritahukan kepada pemilik. Akan tetapi pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk menjamin sipenyewa terhadap rintangan-rintangan dalam menggunakan barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa yang tidak berkaitan dengan tuntutan atas hak milik atas barang sewa.

Pihak yang menyewakan disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1548 KUH Perdata, yaitu:

- a. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- b. Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibannya dengan baik.

Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUH Perdata menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan.

- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa.
- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan adat kebiasaan setempat.

Pihak penyewa memiliki hak, yaitu menerima barang yang disewa, memperoleh kenikmatan yang terteram atas barang yang disewanya selama waktu sewa. Menuntut pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa, apabila pembetulan-pembetulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.

### **3. Risiko dalam Perjanjian Sewa-Menyewa**

Risiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek dari suatu perjanjian.<sup>22</sup>Risiko merupakan suatu akibat dari suatu keadaan yang memaksa (*Overmacht*) sedangkan ganti rugi merupakan akibat dari wanprestasi.

Pembebanan risiko terhadap obyek sewa didasarkan terjadinya suatu peristiwa diluar dari kesalahan para pihak yang menyebabkan musnahnya barang / obyek sewa. Musnahnya barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa dapat dibagi menjadi dua macam yaitu :

- a. Musnah secara total (seluruhnya). Jika barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa musnah yang diakibatkan oleh peristiwa di luar kesalahan para pihak maka perjanjian tersebut gugur demi hukum. Pengertian musnah disini

---

<sup>22</sup> Ibid, Hlm 92

berarti barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa tidak lagi bisa digunakan sebagai mana mestinya, meskipun terdaat sisa atau bagian kecil dari barang tersebut masih ada.

Ketentuan tersebut diatur di dalam pasal 1553 KUH Perdata yang menyatakan jika musnahnya barang terjadi selama sewa-menyewa berangsur yang diakibatkan oleh suatu keadaan yang diakibatkan oleh suatu keadaan yang tidak bisa dipertanggung jawabkan pada salah satu pihak maka perjanjian sewa-menyewa dengan sendirinya batal.

b. Musnah sebagian Barang yang menjadi obyek perjanjian sewa-menyewa disebut musnah sebagian apabila barang tersebut masih dapat di gunakan dan dinikmati kegunaanya walaupun bagian dari barang tersebut telah musnah. Jika obyek perjanjian sewa-menyewa musnah sebagian maka penyewa mempunyai pilihan, yaitu :

1. Meneruskan perjanjian sewa-menyewa dengan meminta pengurangan harga sewa.
2. Meminta pembatalan perjanjian sewa-menyewa.

Mengulang sewakan dan melepas sewa kepada pihak ke tiga Pihak penyewa dilarang untuk mengulang sewakan obyek sewa kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pemilik obyek sewa. Mengenai hal ini diatur di dalam Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa:

“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperzinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, ataupun melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan pengantian

biaya, rugi, dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.”

Dari ketentuan yang berlaku dari Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa:

- a. Mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan di dalam perjanjian sewa-menyewa atau disetujui oleh para pihak.
- b. Jika pihak penyewa mengulang sewakan obyek sewa dalam masa sewa maka pihak yang menyewakan obyek sewa dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum.

Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui tentang istilah mengulang sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa. Meskipun demikian perbuatan-perbuatan tersebut boleh dilakukan oleh penyewa jika sebelumnya telah diperjanjikan sebelumnya.

Berikut ini perbedaan kedua perbuatan tersebut:

Mengulang sewakan yaitu penyewa bertindak sendiri sebagai pihak yang menyewakan obyek sewa dalam suatu perjanjian sewa-menyewa yang diadakan olehnya dengan pihak ketiga.

Melepaskan sewa adalah pihak penyewa mengundurkan diri sebagai pihak yang menyewa dan menyuruh pihak ketiga untuk menggantikan

kedudukannya sebagai penyewa sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan obyek sewa.

#### **4. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian berakhir secara umum diatur di dalam undang-undang. Penentuan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa terkait dengan bentuk perjanjian. Ketentuan hukum perjanjian sewa-menyewa di dalam KUH Perdata membedakan antara perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisan dan tertulis. Berikut ini cara-cara berakhirnya perjanjian sewa-menyewa:

a. Berakhir sesuai dengan batas waktu tertentu yang sudah ditentukan

1. Perjanjian sewa-menyewa tertulis

Diatur di dalam Pasal 1570 KUH Perdata yang berbunyi: “jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukannya suatu pemberitahuan untuk itu”.

2. Perjanjian sewa-menyewa lisan

Diatur dalam Pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi: “jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

b. Batas akhir sewa-menyewa tidak ditentukan waktunya.

Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa-menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur

berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu, sehingga penghentiannya diserahkan pada kesepakatan kedua belah pihak.<sup>23</sup>

c. Berakhirnya sewa-menyewa dengan ketentuan khusus

a. Permohonan/pernyataan dari salah satu pihak.

Penghentian perjanjian sewa-menyewa hanya dapat dilakukan atas persetujuan dua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Penghentian karena kehendak para pihak ini bisa dilakukan tanpa putusan dari pengadilan. Di atur di dalam Pasal 1579 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pemilik barang tidak dapat menghentikan sewa dengan mengatakan bahwa ia akan menggunakan sendiri barangnya, kecuali apabila waktu membentuk perjanjian sewa-menyewa ini diperbolehkan.

b. Putusan Pengadilan.

Penghentian hubungan sewa-menyewa yang dikehendaki oleh salah satu pihak saja, hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan seperti yang diatur di dalam pasal 10 ayat (3) PP No. 49 Tahun 1963 jo PP No. 55 Tahun 1981 Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.

c. Benda obyek sewa-menyewa musnah.

Pasal 1553 KUH Perdata mengaur apabila benda sewaan musnah sama sekali bukan karena kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dengan demikian perjanjian berakhir bukan karena kehendak para pihak melainkan karena keadaan memaksa (*Overmacht*).<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Yahya, M. Harahap, Op. cit, Hlm 240

<sup>24</sup> <http://paringan.blogspot.com/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html>  
diakses pada tanggal 25 November 2018 pukul 22.37



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Waktu Penelitian dan Lokasi

##### 1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan November 2018 setelah dilakukan seminar Proposal dan Perbaikan Outline.

Adapun tabel penelitian adalah sebagai berikut :

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan				
		November 2018				Desember 2018				Januari 2019				Februari 2019					Maret 2019			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4
1	Seminar Proposal																					
2	Perbaikan Proposal																					
3	Acc Perbaikan																					
4	Penelitian																					
5	Penulisan Skripsi																					
6	Bimbingan Skripsi																					
7	Seminar Hasil																					
8	Meja Hijau																					

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Perusahaan Daerah Pasar Pusat Pasar Kota Medan M.T Haryono, Pusat Pasar Medan, Sumatera Utara Jalan Pasar Nomor 1-A Lantai 2 Sentral Pasar.

## B. Metodologi Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian adalah empiris yaitu metode penelitian yang mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan, perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum dan dapat juga berupa pendapat para sarjana.<sup>1</sup>

- a. Data Primer yaitu sumber data yang diperoleh secara langsung dengan mengajukan pertanyaan kepada narasumber yaitu Tanggung Jawab Hukum Penyewa Terhadap Kerusakan Kios Atau Toko Yang Di Sewa Pedagang Pasar Pusat Pasar Medan (Penelitian Perusahaan Daerah Pasar Pusat Pasar Kota Medan).
- b. Data sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku ilmiah, data *on line*, hasil-hasil penelitian berupa laporan, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) dan Peraturan Daerah Pasar Kota medan Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Kota Medan.
- c. Data tersier adalah suatu kumpulan dari data primer dan data sekunder dapat berupa kamus hukum, dan biografi.

---

<sup>1</sup><https://idtesis.com>, diakses pada tanggal 25 Januari 2018, pukul 22.38 wib.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari studi kasus Penelitian pada Perusahaan Daerah Pasar Pusat Pasar Kota Medan. Studi kasus adalah penelitian tentang Tanggung Jawab Hukum Penyewa Terhadap Kerusakan Kios Atau Toko Yang Di Sewa Pedagang Pasar Pusat Pasar Medan yang mengarah pada penelitian hukum empiris, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang empiris.<sup>2</sup>

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin dilakukan di Penelitian pada Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan terkhusus di Pusat Pasar Kota Medan mengambil beberapa data dan dengan menganalisis yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

## 3. Teknik Pengumpulan Data

Pada skripsi ini digunakan alat pengumpul data, yakni :

1. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang – Undang, buku-buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam proposal skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.
  - a. Data Primer yaitu merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli atau pihak pertama yang secara khusus dikumpulkan untuk

---

<sup>2</sup>Astri Wijayanti, 2011, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, Hlm 163

penelitian. Data primer yaitu berupa pendapat subjek (orang) baik individu maupun kelompok dan suatu kejadian.

- b. Data sekunder, yaitu bahan pustaka yang terdiri atas buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, komentar-komentar atas putusan hakim.

2. *Field Research* (Penelitian Lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke Perusahaan Daerah Pasar Pusat Pasar Kota Medan di Jalan M.T. Haryono dengan cara Wawancara.

#### 4. Analisa Data

Untuk melakukan analisa data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, majalah maupun media massa, perundang-undangan dan wawancara. Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan sesuai dengan penelitian yang di lakukan pada Perusahaan Daerah Pasar Pusat Pasar Medan.

Dari hasil penelitian tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam **“Tanggung Jawab Hukum Penyewa Terhadap Kerusakan Kios Atau Toko Di Pusat Pasar Medan (Penelitian Perusahaan Daerah**

**Pasar Pusat Pasar Kota Medan)”. Untuk memperoleh suatu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.**



## BAB V

### SIMPULAN DAN SARAN

#### A. SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan penulis, maka penulis menyimpulkan dari seluruh permasalahan yang telah dikutip oleh penulis sebagai berikut :

1. Aturan hukum terhadap tanggung jawab hukum penyewa terhadap kerusakan kios atau toko di Pusat Pasar Kota Medan mengacu kepada peraturan daerah Nomor 31 Tahun 1993 mengenai tempat berjualan serta dalam Pasal 1584 sampai Pasal 1600 KUHPerdara mengenai sewa menyewa. Dalam ketentuannya terdapat beberapa peraturan mengenai aturan sewa-menyewa kios atau stand pada Pusat Pasar Kota Medan. Perjanjian sewa menyewa pada Perusahaan Daerah Kota Medan telah ditentukan oleh pihak perusahaan yang mana ketentuan tersebut tidak lah menyeleweng terhadap ketentuan-ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam perjanjian sewa menyewa Kios atau stand pihak Perusahaan memberikan hak terhadap penyewa kios atau stand yang mana telah tercantum dalam Pasa 6 ayat (2) Keputusan Walikota Madya Kepala Daerah Tingkat II Medan Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Madya Daerah Tingkat II Medan Nomor 31 Tahun 1993 Tentang Pemakaian Tempat Berjualan sebagaimana :

“ Setiap pedagang hak sewa dari stand atau kios dan toko yang akan memasukkan aliran listrik, air ataupun penambahan atau perubahan intalasi atau reparasi dan memasang kembali dan lain-lain sebagainya

harus terlebih dahulu mendapat izin tertulis dari Direksi Perusahaan daerah dan harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku untuk itu” Hak sewa pada penyewa dapat dicabut oleh Perusahaan Daerah dapat dicabut apabila pihak penyewa tidak membayar kontribusi kepada Perusahaan Daerah serta tidak melakukan perpanjangan terhadap surat izin pemakaian tempat berjualan. Adapun sanksi-sanksi yang diberikan terhadap penyewa berdasarkan ketentuan-ketuan Peraturan Daerah Nomor 31 tahun 1993 Pasal 4 huruf (C), Jo SK. Walikota Nomor 511.2/2222/SK/1993, Jo SK Direksi Nomor 97/1332/PDKM/2003. Sanksi-sanksi berupa surat peringatan I sampai dengan surat peringatan III.

2. Peraturan pertanggung jawaban para pihak yang melakukan sewa menyewa berdasarkan perjanjian sewa menyewa dalam ketentuan Peraturan Daerah Nomor 31 Tahun 1993 Tentang Pemakaian Tempat Berjualan. Bila terjadi kerusakan pada Pasar dikarenakan akibat bencana seperti tawuran, kebakaran, serta bencana alam lainnya yang terjadi maka akan dilakukan perbaikan oleh Perusahaan Daerah tetapi jika kerusakan dan tidak membayar kontribusi serta disediakan tempat penampungan untuk berjualan sementara, jika kerusakan dilakukan oleh penyewa maka penyewa berkewajiban memperbaiki kios atau stand yang disewanya

## B. SARAN

Sebagai akhir dari penulisan skripsi ini, penulis akan menyampaikan beberapa saran yang dapat digunakan sebagai pembangun yang dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam mencermati terhadap permasalahan tanggung jawab penyewa terhadap kerusakan kios atau toko di Pusat Pasar yaitu:

1. Sebagai pengelola pasar pihak Perusahaan Pasar Daerah Kota Medan harus selalu berkoordinasi kepada para penyewa kios atau stand. Agar tidak terjadi penyelewengan hak pakai atau hak sewa yang diberikan kepada penyewa. Perusahaan Daerah Pasar harus lebih tegas dalam menyikapi hak sewa atau hak pakai yang diberikan kepada penyewa, agar tidak terjadi pengalihan yang tidak diketahui oleh pihak Perusahaan Daerah Pasar. Dalam hal kegiatan sewa menyewa yang diberlakukan oleh Perusahaan Daerah Pasar seharusnya tidak menganut Klausula Baku sebab dalam membuat perjanjian sewa menyewa pihak perusahaan terlebih dahulu membuat aturan sendiri.
2. Pedagang atau Penyewa lahan tempat berjualan di Pusat Pasar harus lebih giat berkoordinasi kepada pihak penyewa atau pengelola pasar agar hak dan tanggung jawab yang diberikan oleh pihak pengelola lebih jelas arahnya. Dalam hal melakukan pertanggung jawaban pihak penyewa maupun penyewa harus lebih cermat agar tidak ada yang merasakan kerugian.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra AdityaBakti

Fuady, Munir, 2010, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*,  
Bandung : Citra Aditya Bakti.

Gayo, Ahyar Ari, 2013, *Pengelolaan BUMD Berdasarkan Prinsip Tata Kelola  
Perusahaan Yang baik*, Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Nasional  
Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI

Gatot Supramono, 2007, *Kedudukan Perusahaan Sebagai Subjek dalam Gugatan  
Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Rineka Cipta

Hamzah ,Andi, 2005, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia.

Hernoko, Agus Yudha, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam  
Kontrak Komersial*, Jakarta : Kencana,

Hardijan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common law*, Jakarta  
: Sinar Harapan

H. Mashudi dan Moch. Chidir Ali, 2001, *Pengertian-Pengertian Elementer  
Hukum Perjanjian Perdata*, Penerbit Mandar Maju, Bandung

Miru, Ahmadi, 2011, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : Raja  
Grafindo Persada

Meliala, A. Qirom, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Beserta  
Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty

Notoatmojo , Soekidjo, 2010, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Jakarta : Rineka Cipta

Saliman, Abdul R, 2011,*Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus Cetakan ke-6*, Jakarta : Kencana

Suryodiningrat, R.M, 1985, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Bandung : Tarsito

Salim H.S, 2004, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, Jakarta : Sinar Grafika

Sutedi, Adrian, 2017, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, 1977, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Cipta Aditya Bakti

Triwulan, Titik dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta : Prestasi Pustaka

Yahya, M. Harahap, 1982, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni

Wasis, 1997, *Pengantar Ekonomi Perusahaan*, Bandung : Alumni

Waridah, Ernawati, dan Suzanna, 2014, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Bandung : Kawan Pustaka

## **B. PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*)

Peraturan Daerah Kodati II Medan Nomor 31 Tahun 1993 Tentang Pemakaian Tempat Berjualan

Peraturan Pemerintah No. 49 Tahun 1963 jo PP No. 55 Tahun 1981 Tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan

Peraturan Daerah Kota Medan No. 10 Tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan

Jo SK. Walikota Nomor 511.2/2222/SK/1993, Jo SK Direksi Nomor  
97/1332/PDKM/2003

### **C. Web Site**

<http://pemkomedan.go.id/hal-perusahaan-daerah-pasar.com>

<http://paringan.blogspot.com/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html>

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa>

### **D. Sumber Lain-Lain**

Luh Ayu Nadira Saraswati dan Nyoman Satyayudha Dananjaya, tanpa tahun,  
*Tanggung Jawab Mall Yang Mengadakan Renovasi Bangunan Terhadap  
Penyewa (Tenant) Berdasarkan Perjanjian Sewa-Menyewa*, Universitas  
Udayana

Mohammad Ervi Eridianto. 1993. *Perjanjian Pemakaian Tempat Berjualan Pasar  
Daerah (Studi Kasus di Pasar Keputran Utara Surabaya)*. Skripsi.  
Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya

Sadly Bakry, 2016, Skripsi, *Status Hukum Penyedia Lapak Di Pasar Tradisional*,  
Fakultas Hukum: UNIVERSITAS HASANUDDIN

Wawancara Kepala Pasar Pusat Pasar Kota Medan Bapak Idham Saudi Siregar



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**  
**FAKULTAS HUKUM**

Kampus I : Jalan Kolam/Jln.Gedung PBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7366878, 7366781 Medan 20223,  
Kampus II : Jln Sei Serayu No. 70A/Setia Budi No. 79B Medan Telp. 061-8225602 Medan20112,  
Fax : 061 736 8012 Email : [univ\\_medanarea@uma.ac.id](mailto:univ_medanarea@uma.ac.id) Website : [www.uma.ac.id](http://www.uma.ac.id)

Nomor : 1336 /FH/01.10/XII/2018  
Lampiran : —  
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset  
Dan Wawancara

22 Desember 2018

Kepada Yth :  
Kepala Perusahaan Daerah Pasar Pusat Pasar  
Kota Medan  
di-  
Medan

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Desi Sirait  
N P M : 158400006  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara di Perusahaan Daerah Pasar Pusat Pasar Kota Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Tanggung Jawab Hukum Penyewa Terhadap Kerusakan Kios Atau Toko Yang Disewa Pedagang Pasar Pusat Pasar Medan (Penelitian Perusahaan Daerah Pasar Pusat Pasar kota Medan)*" *Tanggung Jawab Perusahaan Daerah Pasar Dan Pedagang Pusat Pasar Medan Terhadap Kerusakan Kios Atau Toko (Penelitian Di Pusat Pasar Medan)*.

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



An. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik

*Anggreni Atmei Lubis*  
Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum

PEMERINTAH KOTA MEDAN  
PERUSAHAAN DAERAH PASAR  
KOTA MEDAN



Jl. Razak Baru No. 1-A Telp. 4567794 - 4575776 Fax 4567249 Pasar Petisah Lantai III  
Medan - 20212

Medan, 21 Januari 2019

070 / 0410 / PDPKM / 2019

Izin Selesai Riset/Pengambilan Data  
Dan Wawancara

Kepada Yth :  
Wakil Dekan Bidang Akademik  
Universitas Medan Area  
Di -  
Medan

Dengan Hormat

Bersama ini memberitahukan bahwa Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Medan Area di bawah ini:

No	N A M A	N P M	Ket
1.	Desi Sirait	158400006	

- Telah selesai melakukan riset / pengambilan data dan wawancara dalam rangka penyusunan Skripsi dengan judul "TANGGUNG JAWAB HUKUM PENYEWA TERHADAP KERUSAKAN KIOS ATAU TOKO YANG DISEWA PEDAGANG PASAR PUSAT PASAR MEDAN".
- Demikian disampaikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.

DIREKSI PERUSAHAAN DAERAH PASAR  
KOTA MEDAN

ARIFIN RAMBE, S.Kom  
Direktur Pengembangan / SDM

## Daftar Wawancara Penelitian pada Perusahaan Daerah Pasar Pusat Pasar

Kota Medan

1. Bagaimana syarat dalam mengajukan sewa menyewa pasar pada perusahaan daerah pasar pusat pasar di kota medan?

Jawaban : Penyewa wajib mempunyai surat keterangan sementara atau surat keterangan permanen yang memuat identitas dan gambar memakia serta nomor kios atau stand yang diunjuk baginya dengan membayar biaya yang ditentukan. Untuk mengajukan surat keterangan tersebut terlebih dahulu penyewa menyerahkan surat permohonan menyewa kios atau stand pasar, Kartu Tanda Penduduk, Pas Foto kepada Perusahaan Daerah Pasar.

2. Berapa luas kios atau toko yang disediakan oleh perusahaan pasar untuk disewakan?

Jawaban : Ukuran kios pada Pusat Pasar terbagi menjadi 4 yaitu,

- a. 5x5 untuk Food Court
- b.  $3 \times 2\frac{1}{2}$  untuk Kain
- c. 2x2 untuk Kain
- d.  $1\frac{1}{2} \times 1\frac{1}{2}$  untuk Ikan Basah

3. Berapa jumlah penyewa pasar pada tiga (3) tahun belakangan ?

Jawaban : Jumlah penyewa pada Pusat Pasar ± mencapai 3000 penyewa

4. Adakah pembayaran atau kontribusi yang harus diberikan pedagang pada perusahaan daerah setiap harinya selain uang sewa yang harus dibayar?

Jawaban : Ada, pembayaran ini tidak dilakukan perhari melainkan perbulan, penyewa berkewajiban membayar kontribusi yang mana biaya ini digunakan untuk kebersihan, jaga malam, listrik. Yang mana kontribusi ini biayanya berbeda-beda tergantung pada ukuran tempat yang disewa dan jenis jualan oleh penyewa. Kontribusi ini berkisar dari Rp 840 (Delapan Ratus Empat Puluh Rupiah) sampai dengan Rp. 540 (Lima Ratus Empat Puluh Rupiah) Per meter dan dikalikan selama 30 (Tiga Puluh) hari

5. Berapa lama jangka waktu sewa yang diberikan penyewa terhadap penyewa oleh perusahaan pasar?

Jawaban : Penyewa dapat menggunakan surat izin pakai dalam jangka waktu 1 (Satu) tahun, serta dapat memperpanjang surat izin pakai dengan cara melakukan administrasi ulang serta membawa Surat Izin Sewa.

6. Apa saja hak serta tanggung jawab pedagang terhadap kios atau toko yang disewakan oleh perusahaan daerah pasar? Apakah ada perbedaan?

Jawaban : Hak Penyewa yaitu mendapatkan listrik, keamanan, kebersihan, serta kenyamanan.

7. Bagaimana sanksi bagi para penyewa kios atau toko yang telat membayar sewa kios atau toko di Pusat Pasar?

Jawaban : Sanksi bagi para penyewa yang lalai dalam membayar sewa, pertama diberikan surat peringatan I (pertama) yang isinya dapat sanksi administrasi berupa Pengelakan/Pembatalan/Pencabutan

Surat Izin Pemakai Tempat Berjualan. Jika tidak diindahkan penyewa akan mendapat surat peringatan II (kedua) dengan sanksi Pembatalan/Pencabutan Surat Izin Pemakai Tempat Berjualan. Kemudian apabila penyewa tidak juga mengindahkan maka akan dikenakan Surat Peringatan III (ketiga) berupa Pembatalan/Pencabutan Surat Izin Pemakai Tempat Berjualan.

8. Bagaimana perjanjian sewa menyewa antara perusahaan daerah pasar dengan penyewa kios arau toko di Pusat Pasar?

Jawaban : Perjanjian sewa menyewa harus disahkan dan diketahui oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar dan membayar 2 (dua) kalikontribusi

9. Apakah dalam hal perjanjian sewa menyewa kios atau toko di Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan ada diatur dalam peraturan Walikota Medan?

Jawaban : Dalam perjanjian sewa menyewa kios di Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan ada diatur sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah Nomor 31 Tahun 1993 tentang Pemakaian Tempat Berjualan serta Peraturan Walikota Medan Nomor 46 tahun 2014 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 10 tahun 2014 tentang Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan.

10. Apakah ada peraturan yang dikeluarkan oleh Direksi Perusahaan Daerah Pasar dalam hal perjanjian sewa menyewa kios atau toko di pasar?

Jawaban : Ada, Direksi Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan Nomor : 974/0331/PDPKM/2015 tanggal 21 Januari 2015 tentang

Ketentuan Klasifikasi Penyesuaian Besarnya Tasrif Kontribusi  
Sewa Toko dan Izin Pada Wilayah Pasar Kota Medan.

11. Apabila sewaktu-waktu terjadi renovasi terhadap kios atau toko yang dilakukan Perusahaan Daerah Pasar bagaimana tindakan perusahaan terhadap penyewa kios atau toko oleh pedagang pasar?

Jawaban : Direksi Utama Perusahaan Daerah memilikin hak melaksanakan perluasaan, peremajaan dan penghapusan pasar. Sehingga Direksi Perusahaan Daerah Pasar dapat melaksanakan renovasi, apabila renovasi pada pasar terjadi Direksi Perusahaan Pasar memberikan tempat penampungan sementara, sampai dengan pasar selesai. Jika terjadi hal demikian penyewa hanya membayar uang kontribusi perharinya saja.

12. Bagaimana hubungan hukum antara perusahaan daerah pasar dengan penyewa atau pedagang pasar dalam hal sewa menyewa kios atau toko?

Jawaban : Hubungan hukum antara Perusahaan Daerah Pasar yaitu antara penyewa dan penyedia tempat berjualan, yang mana perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 1313 KUHPdata tentang pengertian perjanjian serta Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat-syarat sah nya suatu perjanjian, serta ketentuan lainnya seperti Peraturan Daerah, Walikota, dan Direksi Perusahaan Pasar.

13. Bagaimana bila terjadi kerusakan pada kios atau toko yang disewa kan, apakah ada faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam bertanggung jawab?

Jawaban : Bila terjadi kerusakan pada Pasar maka akan dilakukan perbaikan oleh Perusahaan Daerah tetapi jika kerusakan itu terjadi dikarenakan akibat bencana yang terjadi dan tidak membayar kontribusi serta disediakan tempat penampungan untuk berjualan sementara, jika kerusakan dilakukan oleh pentewa maka penyewa berkewajiban memperbaiki kios atau stand yang disewanya.

14. Bagaimana perlindungan hukum yang diberikan perusahaan pasar terhadap penyewa kios atau toko sebagai konsumen di bidang jasa?

Jawaban : Penyewa Kios atau Stand berhak mendapat perlindungan hukum yang diperoleh dari Perusahaan Daerah Pasar mengenai perlindungan dari keresahan dari pengutipan liar, pedagang kaki lima.

15. Bagaimana aturan hukum (tata cara) terhadap tanggung jawab sewa menyewa kios atau toko di pasar Pusat Pasar Kota Medan oleh Perusahaan Daerah Pasar?

Jawaban : Aturan hukum mengenai tanggung jawab sewa menyewa yaitu tidak dapat menambah atap tanpa izin, meninggalkan jualan dijalan umum yang tidak khusus untuk itu, menjual barang-barang yang tidak sesuai dengan stand atau kios yang disewa, tidak ada kebersihan, tidak membiarkan orang yang mempunyai luka yang menjijikan atau penyakit menular, memakai kayu bakar dan sejenisnya untuk bahan bakar selain

gas, tidak memakai tenaga penggerak mesin lebih dari 3 (tiga)  
PK tanpa izin pejabat yang ditunjuk.

Medan, 08 Januari 2019

Peneliti

Narasumber

(Desi Sirait)  
Mahasiswa



(Idham Saudi Siregar, S.H.)  
Kepala Pasar Pusat Pasar





PEMERINTAH KOTA MEDAN  
**PERUSAHAAN DAERAH PASAR**  
**KOTA MEDAN**



Jl. Razak Baru No.1-A Telp. 4567794 - 4575776 Fax. 4567249 Pasar Petisah Lantai III  
 Medan - 20212

**SURAT IZIN PEMAKAIAN TEMPAT BERJUALAN**

No. 511.3 / 1047 / SIPTB / PDPKM/20 19  
 PASAR Pusat Pasar Medan

Direksi Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan memberikan Izin kepada

Nama **JANTY**  
 Alamat **Jl. Sikambang Blk 9-A Medan**  
 Nomor KTP **12 7105 670576 0001**

Untuk menyewa Tempat Berjualan Milik PD Pasar Kota Medan Pada :

Pasar **Pusat Pasar Medan**  
 Tempat Berjualan **Stand No. 1184 Lantai-I**  
 Luas **2,00 m x 2,00 m = 4,00 m<sup>2</sup>**  
 Jenis Barang Dagangan **Ikan Asin**  
 Besar Kontribusi (sewa) **Rp. 87.800,- / bulan**  
 per-Bulan / hari  
 Kontribusi Pelayanan **Rp. 43.200,- / bulan**  
 kebersihan per-Bulan / hari  
 Klasifikasi Tempat **I-A**  
 Kondisi Bangunan **Permanen / semi permanen /**

**MASA BERLAKU SURAT IZIN PEMAKAIAN TEMPAT BERJUALAN SELAMA 1 (SATU) TAHUN S/D TGL. 14 FEB 2020**

Dasar penerbitan / perpanjangan Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan :

- a. Asli Surat Nomor **511.3/3085 / SIPTB / PDPKM / 2018**
- b. Tanggal **04 MAY 2018**
- c. \_\_\_\_\_
- d. \_\_\_\_\_

Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan Kiosk / Stand wajib diperbaharui selambat-lambatnya 7 (Tujuh) hari sebelum berakhir masa berlakunya.

*Berdasarkan Perda No. 31 Tahun 1993 dan SK. Walikotamadya KDH Tk. II Medan No. 188.342/834/SK/1994 tgl. 09-04-1994 SK Direksi PD. PASAR Kota Medan No. 974/1238/PDPKM/2012 Tgl. 02 Maret 2012, serta SK Direksi PD. Pasar Kota Medan No. 974/5319/PDPKM/ 2013 Tanggal 02 September 2013*



22 FEB 2019 20

**Drs RUSDI SINURAYA**

Direktur Utama

Pembaharuan Ke- **V**  
**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS/STAND YANG HARUS DIPATUHI  
PEMEGANG IZIN PEMAKAIAAN TEMPAT BERJUALAN YANG  
DITUNJUK PADA PASAR MILIK PD. PASAR KOTA MEDAN**

**SURAT IZIN PEMAKAIAAN TEMPAT BERJUALAN DAPAT DICABUT apabila :**

1. Pemegang Izin Hak Sewa menggunakan surat izin pemakaian tempat berjalan kepada Bank Pemerintah/Swasta dengan dalih apapun kecuali ada persetujuan Direksi PD. Pasar Kota Medan.
2. Menyerahkan atau menyuruh pakai, menyewakan/memperkongsikan, mengalihkan dalam bentuk apapun baik sebagian maupun seluruh tempat berjualan kepada orang lain, tanpa izin Direksi PD. Pasar Kota Medan.
3. Tidak membayar kontribusi tempat berjualan per-bulan/hari dan kontribusi pelayanan kebersihan.
4. Tidak membayar / melunasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dibebankan atas kios/stand sesuai dengan peraturan/ketentuan yang berlaku.
5. Menunggak pembayaran kontribusi bulanan/harian, apabila kontribusi yang ditentukan tidak di bayar selama 3 (tiga) bulan berturut-turut bagi pemakai yang kontribusinya di tentukan secara bulanan dan 30 (tiga puluh) hari bagi yang kontribusinya ditentukan secara harian atau membiarkan kosong tempat berjualan selama 30 (tiga puluh) hari berturut-turut tanpa izin Direksi PD. Pasar Kota Medan.
6. Keterlambatan pembayaran kontribusi bulanan pada tanggal yang ditentukan kepada pemegang izin (penyewa) dikenakan denda Rp. 7.000,- untuk setiap bulan keterlambatan.
7. Mengadakan perubahan/perbaikan pintu, dinding dan pemasangan aliran listrik, gas, air bersih, telepon, aiphon dan pemasangan reklame pada tempat berjualan (kios/stand) kecuali setelah mendapatkan izin Direksi PD. Pasar Kota Medan.
8. Menggelarkan (meletakkan) barang dagangan melebihi ukuran kios/stand yang di tentukan dan menumpuk barang dagangan eceran lebih tinggi dan 1.65 meter dihitung dari lantai kios/stand, kecuali setelah mendapatkan izin Direksi PD. Pasar Kota Medan.
9. Tidak menyediakan tong sampah dan membuang sampah pada tempat yang ditentukan.
10. Mempergunakan lampu teplok, strongkeng, petromak dan sejenisnya menjadi alat penerangan dalam kios/stand dan wajib menyediakan racun api yang masih berfungsi.

**Tambahan Ketentuan Untuk Pedagang Yang Khusus Berjualan Makanan/Minuman sebagai berikut :**

- a. Dilarang memakai kayu api dan sejenisnya untuk bahan bakar memasak di dalam kios/stand selain dari bahan bakar minyak lampu, gas dan sejenisnya serta mesin genset kecuali diletakkan di bagian luar bangunan pasar.
- b. Harus memeriksakan kesehatan pada Dinas Kesehatan Kota Medan dan tanda lulus kesehatan dipajangkan pada dinding kios/stand.
- c. Bagi yang mempunyai luka menjijikan atau penyakit menular tidak dibenarkan berada di dalam kios/stand.
- d. Air limbah yang berada pada tempat berjualan harus ditampung dengan baik dan dibuang pada tempat yang ditentukan. Khusus bagi pedagang yang berjualan obat-obatan harus mempunyai izin dari yang berwenang untuk itu.
- e. Khusus terhadap pedagang yang berjualan daging, dilarang memperjual belikan daging illegal.
- f. Dilarang memakai mesin diatas 3 (Tiga) PK yaitu mesin gilingan cabe, bumbu, daging cabut bulu ayam dan lain-lain sejenisnya.

**PANCKSI :**

pelanggaran atau kelalaian terhadap ketentuan dan kewajiban ataupun larangan lainnya dapat diancam Peraturan Daerah No. 31 Tahun 1993 tentang Pemakaian Tempat Berjualan Pasal 8' ayat 1 sebagai berikut:

- 1) Barang siapa melanggar atau tidak mematuhi Peraturan Daerah diancam dengan Pidana Kurungan selamamannya 6 (enam) bulan atau denda sebesar-besarnya Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah)

saya berjanji bersedia mematuhi semua ketentuan yang tercantum diatas dan peraturan lainnya dari PD. Pasar kota Medan, apabila tidak saya penuhi maka saya bersedia ditindak dengan tegas tanpa tuntutan dalam bentuk apapun dan dibawah ini saya bubuhi tanda tangan saya.

**PENYEWAWA**

Medan, ..... 06 FEB 2019 .....

No. KW: 246216

Tanggal:

KASUBBAG KAS PD. PASAR KOTA MEDAN

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© 2014 Kota Dikembangkan Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan sumber.  
2. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dan penulisan karya ilmiah.  
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UMA.

6/28/2019

PEMERINTAH KOTA MEDAN  
**PERUSAHAAN DAERAH PASAR  
KOTA MEDAN**



Jl. Razak Baru No. 1-A Telp. 4567794 - 4575776 Fax. 4567249 Pasar Petisah Lantai III  
Medan - 20212

Medan, 02 APRIL 2018.

Nomor  
Lampiran  
Hal

: 511.3/104/C.I/PDPKM/2018.

: --

: **Perpanjangan Surat Izin  
Pemakaian Tempat Berjualan.**

Kepada Sdr/i : ALI MISRAN SRG  
Pemegang Hak Sewa Kiosk/Stand  
Nomor : 1000 B Lt. II  
Pasar PUSAT PASAR  
di -

Medan

**PERINGATAN I (PERTAMA)**

Berdasarkan data pada Buku Register Pedagang yang ada di PD. Pasar Kota Medan dan laporan dari Kepala Pasar PUSAT PASAR Medan, Bahwa Saudara/i telah melakukan kelalaian sebagai berikut :

1. Tidak melakukan perpanjangan **SURAT IZIN PEMAKAIAN TEMPAT BERJUALAN** Kiosk yang telah habis masa berlakunya.
2. Untuk itu diperingatkan kepada Saudara/i agar segera mengurus perpanjangan **SURAT IZIN PEMAKAIAN TEMPAT BERJUALAN** tersebut paling lambat pada :

**Hari/Tanggal : JUM'AT, 06 APRIL 2018.**

**Pukul : 08.00 s/d 16.00 WIB**

**Tempat : Kantor Kepala Pasar PUSAT PASAR Medan**

3. Bila hal ini tidak Saudara/i indahkan, maka PD. Pasar Kota Medan akan melakukan tindakan sanksi administrasi berupa **PENGELAKAN /PEMBATALAN/PENCABUTAN SURAT IZIN PEMAKAIAN TEMPAT BERJUALAN** tersebut sesuai dengan PERDA No. 31 Tahun 1993 Pasal 4 huruf (C), Jo SK. Walikota No. 511.2/2222/SK/1993, Jo SK. Direksi No. 974/1332/PDPKM/2003.

Demikian peringatan ini disampaikan untuk menjadi perhatian dan dipatuhi sebagaimana mestinya. Atas perhatian dan kerjasama Saudara/i, diucapkan terima kasih.

AN DIREKSI PD. PASAR KOTA MEDAN  
KEPALA CABANG - I

FRIZAL LUBIS, S.Sos =

NIPP : 01800465

PEMERINTAH KOTA MEDAN  
PERUSAHAAN DAERAH PASAR  
KOTA MEDAN



Jl. Rasek Baru No. 1-A Telp. 4587794 - 4575776 Fax. 4587240 Pasar Petisah Lantai III  
Medan - 20212

Medan, 15 DESEMBER 2017.

: 974/095/C.I/PDPKM/2017.

: --  
: Pembayaran Tunggakan Kontribusi Tempat Berjualan dan Keb.Bulanan dan Listrik di Pasar PUSAT PASAR Medan.

Kepada Sdr/i : PAUSIA  
Pemegang Hak Sewa KIOSK.  
Nomor : 527 LT. III  
Pasar PUSAT PASAR  
Di

Medan

**PERINGATAN-II (KEDUA)**

Menghubungi Surat Peringatan - I PD. Pasar Kota Medan No : 974/088/C.I/PDPKM/2017 tanggal 06 DESEMBER 2017 , ternyata sampai saat ini Surat Peringatan tersebut tidak Saudara indahkan di mana tunggakan - tunggakan kontribusi di maksud belum saudara lunasi yaitu :

1. Kontribusi TB. Bulanan	Bulan 09 / 2014 s/d 12 / 2017	Rp. 7.659.000,-
2. Kontribusi Keb. Bulanan	Bulan 09 / 2014 s/d 12 / 2017	Rp. 1.932.000,-
3. Kontribusi Listrik	Bulan	Rp. --
4. Jaga Malam	Bulan	Rp. 180.000,-
5. Denda		Rp. 126.000,- +
Jumlah		Rp. 9.897.000,-

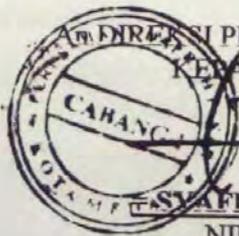
( Sembilan Juta Delapan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu Rupiah )

Selubungan dengan hal tersebut di atas, dengan ini diperingatkan kepada Saudara/i agar segera melunaskan tunggakan tersebut selambat-lambatnya pada :

Hari/Tanggal : **RABU, 20 DESEMBER 2017**  
Pukul : **09.00 s/d 15.00 WIB**  
Tempat : **Kantor Kepala Pasar PUSAT PASAR Medan.**

Apabila peringatan ini tidak Saudara/i indahkan, maka PD.Pasar Kota Medan akan mengambil tindakan tegas sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku berupa **PEMBATALAN/PENCABUTAN** Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan sebagaimana yang dimaksud pada pasal (4) huruf (B) PERDA No.31 tahun 1993.

Demikian disampaikan untuk dipatuhi dan diindahkan.

  
SYA FRIZAL LUBIS, S.Sos =  
NIPP : 01800465.

PEMERINTAH KOTA MEDAN  
**PERUSAHAAN DAERAH PASAR  
KOTA MEDAN**



Jl. Razak Baru No. 1-A Telp. 4567794 - 4575776 Fax. 4567249 Pasar Petisah Lantai III  
Medan - 20212

Medan, 06 APRIL 2018.

: 974/038/C.I/PDPKM/2018.

: --  
: Pembayaran Tunggakan Kontribusi  
Tempat Berjualan, Keb. Bulanan, Listrik  
dan Jaga Malam di Pasar PUSAT PASAR Medan.

Kepada Sdr/i : MUNAWARMAN BR SIAHAAN  
Pemegang Hak Sewa Kiosk / Stand  
Nomor : 196 LANTAI I  
Pasar PUSAT PASAR  
Di

Medan

**PERINGATAN - III (KETIGA)**

Menghubungi Surat Peringatan - II PD. Pasar Kota Medan No 974/032/C.I/PDPKM/2018 tanggal 05 Maret 2018, ternyata sampai saat ini surat peringatan tersebut tidak Saudaraindahkan di mana tunggakan - tunggakan kontribusi di maksud belum saudara lunasi yaitu :

1. Kontribusi TB. Bulanan Bulan 10 / 2017 s/d 03 / 2018	Rp. 340.200,-
2. Kontribusi Keb. Bulanan Bulan 10 / 2017 s/d 03 / 2018	Rp. 259.200,-
3. Listrik	Rp. 529.862,-
4. Denda TB	Rp. 35.000,-
5. D. Listrik	Rp. 20.000,-
6. Jaga Malam	Rp. 360.000,- +
Jumlah	Rp. 1.544.262,-

(SATU JUTA LIMA RATUS EMPAT PULUH EMPAT RIBU DUA RATUS ENAM PULUH DUA RIBU )

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, dengan ini diperingatkan kepada Saudara/i agar segera melunaskan tunggakan tersebut selambat-lambatnya pada :

**Hari/Tanggal** : KAMIS, 12 APRIL 2018.  
**Pukul** : 09.00 s/d 15.00 WIB  
**Tempat** : Kantor Kepala Pasar PUSAT PASAR Medan.

Apabila peringatan ini tidak Saudara/iindahkan, maka PD.Pasar Kota Medan akan mengambil tindakan tegas sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku berupa **PEMBATALAN/PENCABUTAN** Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan sebagaimana yang dimaksud pada pasal (4) huruf (B) PERDA No.31 tahun 1993.

Demikian disampaikan untuk dipatuhi dan diindahkan.



NIPP : 01800465



Pemerintah Kota Medan  
**PERUSAHAAN DAERAH PASAR  
KOTA MEDAN**



Jl. Razak Baru No. 1-A Telp. 4567794 – 4575776 – Fax. 4567249 Pasar Petisah Lantai III  
Medan – 20212

C-T

**KEPUTUSAN DIREKSI PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTA MEDAN**

Nomor: 511.3/6382/PDPKM/2017

*Tentang*

**PENCABUTAN HAK SEWA KIOSK/STAND/MEJA  
DI PASAR PUSAT PASAR MEDAN**

- Menimbang** :
1. Bahwa masih banyaknya pedagang yang membutuhkan tempat berjualan yang cukup layak dilokasi pasar PD.Pasar Kota Medan.
  2. Bahwa kiosk/stand/meja yang dicabut hak sewanya tersebut dapat dimanfaatkan menampung Pedagang Informal yang ada di sekitar pasar, disamping membantu penertiban pedagang dan kebersihan juga sekaligus dapat meningkatkan penerimaan PD. Pasar Kota Medan.
  3. Bahwa untuk melaksanakan pencabutan terhadap kiosk/stand/meja yang berada di Pasar-pasar wilayah PD.Pasar Kota Medan perlu ditetapkan dengan Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang No. 05 Tahun 1962 tentang Perumahan Daerah jo Undang-undang No. 09 Tahun 1969 Tentang Bentuk – Bentuk Usaha Negara.
  2. Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 No. 125, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4437) sebagai mana telah diubah dengan Undang-Undang No. 08 tahun 2005 tentang Penetapan Pemerintah pengganti Undang-Undang No. 03 Tahun 2005 tentang Perubahan Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah menjadi Undang-Undang.
  3. Keputusan Menteri dalam Negeri No. 50 Tahun 1999 tentang Kepengurusan Badan Usaha Milik Daerah.
  4. Peraturan Daerah No. 31 Tahun 1993, tentang Pemakaian Tempat Berjualan.
  5. Surat Keputusan Walikotaamadya KDH Tk-II Medan No. 188.342/843 /SK/ 94 tanggal 09-04-1994, tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah No. 31 Tahun 1993, tentang Pemakaian Tempat Berjualan.
  6. Surat Keputusan Walikota Medan No. 14 Tahun 2004 Tgl. 26 Maret 2004 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan.
  7. Surat Keputusan Direksi PD.Pasar Kota Medan No. 300/6545 /PDPKM / 2017 tanggal 30 Desember 2016 tentang Pembentukan tim peng-lakan Kiosk/ Stand/ Meja/Toko pada Pasar-pasar dibawah pengelolaan PD.Pasar Kota Medan.
  8. Keputusan Direksi Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan No. 974/1238/PDPKM/2012 tanggal 02 Maret 2012 tentang Ketentuan Klasifikasi penyesuaian besarnya tarif kontribusi Sewa Toko dan Izin pada wilayah Pasar Kota Medan.
- Membaca** :
1. Surat Peringatan I (Pertama) Cabang I PD. Pasar Kota Medan No. 974/ 090/C.I / PDPKM/2015 tanggal 01 Oktober 2015, No.974/004/C-I/PDPKM/2017 tgl 16 Jan 2017, No. 974/036/C-I/PDPKM/2017 tgl 11 Juli 2017.
  2. Surat Peringatan II (Kedua) Cabang I PD. Pasar Kota Medan No. 974/ 071/C-I /2016 tanggal 20 Sept 2016. No.974/014/C-I/PDPKM/2017 tgl 13 Feb 2017, No. 974/046/C-I/PDPKM/2017 tgl 19 Juli 2017
  3. Surat Peringatan III (Ketiga) Cabang I PD. Pasar Kota Medan No. 974/ 013/ C.I/2017 tanggal 13 Februari 2017, No.974/018/C-I/PDPKM/2017 tgl 01 Maret 2017, No. 974/050/C-I/PDPKM/2017 tgl 27 Juli 2017 tentang tidak membayar Kontribusi Tempat Berjualan dan Kebersihan Bulanan
  4. Berita acara pengelakan Kiosk Pasar Pusat Pasar tanggal 30 Mei 2017 dan 12 September 2017 oleh petugas yang dihunjuk sesuai dengan SK Direksi No. 800/6545/PDPKM / 2017 tanggal 30 Desember 2016 berdasarkan surat usulan Kepala Pasar Pusat Pasar yang diketahui Kepala Cabang I No. 296/ PP/C-I /2017 tanggal 09 Oktober 2017 dengan disposisi Direksi PD. Pasar Kota Medan No. 511.3 /5461/ PDPKM / 2017 tanggal 09 oktober 2017 dan SPT Pengelakan No. 800 /2856 / PDPKM / 2017 tanggal 26 Mei 2017. Dan SPT No. 800/4579/PDPKM/ 2017 tanggal 29 Agustus 2017.

MEMUTUSKAN

**Menetapkan PERTAMA** : Mencabut / membatalkan dan menyatakan tidak berlaku lagi surat-menyurat yang berhubungan dengan Hak Sewa Kiosk/Stand/Meja di Pasar Pusat Pasar Medan, yaitu sebagai berikut :

Kiosk Lt. I	1141	1	Unit
Kiosk Lt. II	925	1	Unit
Kiosk Lt. III	SKY Croos	1	Unit
Jumlah .....		3	Unit

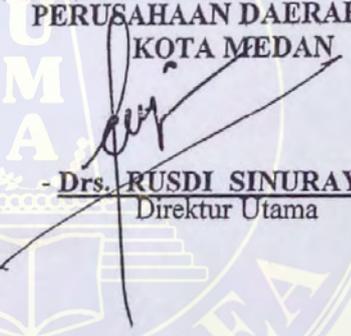
**KEDUA** : Kepada para Pedagang yang berminat untuk memperoleh Hak Sewa kiosk yang dicabut tersebut diatas dapat mengajukan permohonan ke Direksi Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan, untuk dihunjak melalui proses Bea Balik Nama (BBN).

**KETIGA** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

**KEEMPAT** : Segala sesuatunya akan diadakan perubahan dan perbaikan kembali jika ternyata dikemudian hari terdapat kesalahan atau kekeliruan dalam Surat Keputusan tersebut.

DITETAPKAN DI : MEDAN  
PADA TANGGAL : 28 November 2017

PERUSAHAAN DAERAH PASAR  
KOTA MEDAN

  
- Drs. RUSDI SINURAYA -  
Direktur Utama

**Tembusan :**

1. Sdr. Direksi PD Pasar Kota Medan
2. Ka. SPI PD. Pasar Kota Medan
3. Kabag. Usaha & Perizinan PD Pasar Kota Medan
4. Kabag. Keuangan PD. Pasar Kota Medan
5. Kabag. Hukum & Humasy PD. Pasar Kota Medan
6. Kabag. Penertiban PD. Pasar Kota Medan
7. Ka. Cabang I PD Pasar Kota Medan
8. Kasubbag Pemasaran PD Pasar Kota Medan
9. Kepala Pasar Pusat Pasar Medan
10. Pertinggal

1. PERATURAN DAERAH KODATI II MEDAN

NO. : 31 TAHUN 1993

TENTANG

*PEMAKAIAN TEMPAT BERJUALAN*

2. KEPUTUSAN WALIKOTAMADYA KDH TK II MEDAN

NO. : 188.342/834/SK/1994

TENTANG

*Pelaksanaan Perda Kodati II Medan*

No. : 31 Tahun 1993

TENTANG

*Pemakaian Tempat Berjualan*

3. KEPUTUSAN WALIKOTAMADYA KDH TK II MEDAN

No. : 511.2/2222/SK/1993

TENTANG

*Penentuan Klasifikasi dan*

*Besarnya Tarif Kontribusi*

4. PERATURAN DAERAH KODATI II MEDAN

No. : 15 Tahun 1992

TENTANG

*Pembentukan Perusahaan Daerah Pasar*

*Kotamadya Daerah Tk II Medan*

5. KEPUTUSAN WALIKOTAMADYA KDH TK II MEDAN

No. : 539/918/SK/1993

TENTANG

*Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perusahaan*

*Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tk II Medan*

## PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN

NOMOR : 31 TAHUN 1993

TENTANG

PEMAKAIAN TEMPAT BERJUALAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II MEDAN

: bahwa untuk mewujudkan Pasar yang tertib dan teratur dirasa perlu menga-  
tur Pemakaian Tempat Berjualan di Lingkungan Pasar yang ditetapkan dalam  
Peraturan Daerah.

1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah.
2. Undang-Undang No. 8 Dst Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Besar dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara, jo. Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 1973 tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan.
3. Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, jo. Peraturan Pemerintah NO. 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang - Undang Hukum Acara Pidana.
4. Undang-Undang No. 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup.
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1974 tentang Bentuk Peraturan Daerah.
6. Peraturan Menteri Kehakiman No. M-05.PW.07.03 Tahun 1984 tentang Ketentuan Pelaksanaan, Pengangkatan dan Pemberhentian Penyidik Pegawai Negeri Sipil.
7. Keputusan Menteri Kehakiman No. M-04.PW.07.03 Tahun 1984 tentang Wewenang Penyidik Pegawai Negeri Sipil.
8. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 23 Tahun 1986 tentang Ketentuan Umum Mengenai Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah.

Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan,

## M E M U T U S K A N

: PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN TENTANG PEMAKAIAN TEMPAT BERJUALAN.

## BAB I

## KETENTUAN UMUM

## Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan.
- b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan.
- c. Kepala Daerah adalah Walikota Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II Medan.
- d. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan.
- e. Tempat Berjualan adalah suatu tempat yang dipergunakan untuk transaksi jual beli yang terletak di lingkungan Pasar milik Pemerintah Daerah.

BAB II .....

BAB II  
PEMAKAIAN TEMPAT BERJUALAN

Pasal 2

Barang atau Badan yang diizinkan memakai tempat berjualan berkewajiban memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- 1) Penyewa wajib mempunyai surat keterangan sementara atau surat keterangan permanen yang memuat identitas dan gambar memakai serta nomor kios atau stand yang diunjuk baginya dengan membayar biaya yang ditentukan untuk itu.
- 2) Penyewa harus menempati atau memakai sendiri stand atau kios yang diizinkan baginya dalam tempo selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari setelah penghunjukan.
- 3) Tidak membiarkan kosong ataupun tidak menempatnya atau tidak membukanya sebagai tempat berjualan lebih dari 10 (sepuluh) hari berturut-turut tanpa surat keterangan dari Direksi PD. Pasar.
- 4) Tidak menyewakan atau menyuruh pakai sebagian atau seluruh tempat berjualan kepada orang lain dengan surat kuasa maupun dengan bentuk apapun sebelum mendapat izin Direksi PD. Pasar.
- 5) Tidak menyewakan, memperkongsikan, mengalihkan dalam bentuk apapun sebagian atau seluruhnya tempat berjualan kepada orang lain, sebelum mendapat izin dari Direksi PD. Pasar.
- 6) Pembayaran kontribusi setiap bulannya dilakukan secara bulanan dan harian.
- 7) Tidak boleh tinggal atau bermalam atau memberi kesempatan bermalam ditempat berjualan.

Pasal 3

Stand, kios atau bangunan milik Pemerintah Daerah, baik yang pembangunannya dibayar oleh Pemerintah Daerah, maupun atas swadaya masyarakat yang berada didalam Komplek Pasar milik Pemerintah Daerah yang digusur, ditertibkan dibongkar guna peremajaan Pasar atau Kota dan penertiban lainnya tidak akan diberikan ganti rugi dalam bentuk apapun kepada penyewa dengan ketentuan kepada penyewa diberikan prioritas untuk memperoleh tempat berjualan dilokasi atau tempat yang diremajakan atau tempat lain yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 4

Surat izin pemakaian tempat berjualan dapat dicabut kembali oleh Perusahaan Daerah, apabila :

- a. Pemegang izin tempat berjualan mengalihkan izin yang diberikan kepada pihak lain tanpa izin Direksi Perusahaan Daerah.
- b. Kontribusi yang ditentukan tidak dibayar selama-lamanya 3 (tiga) bulan berturut-turut bagi pemakai yang kontribusinya ditentukan secara bulanan dan 30 (tiga puluh) hari bagi pemakai yang kontribusinya ditentukan secara harian atau membiarkan kosong tempat berjualan selama 30 (tiga puluh) hari berturut-turut tanpa izin Perusahaan Daerah.
- c. Pemegang izin pemakai tempat berjualan setelah diberikan 3 (tiga) kali peringatan oleh Perusahaan Daerah, masih melakukan pengulangan pelanggaran Peraturan Daerah.

Pasal 5

Selain bangunan dan benda-benda yang dipergunakan sebagai alat tempat berjualan walaupun bukan kepunyaan Pemerintah Daerah harus dicat oleh pemiliknya dengan petunjuk dan ketentuan yang ditentukan untuk itu.

BAB III  
D A E A N G A N

Pasal 6

- (1) Didalam dan diluar kios melabakkan dan menjual barang-barang, makanan dan minuman atau usaha atau pekerjaan selain dari tempat-tempat yang telah ditentukan untuk itu.

(2) Mengambil .....

- 2) Mengambil dan mempergunakan tempat berjualan yang lain atau lebih luas dari pada yang telah ditentukan bagi sipemakai.
- 3) Merubah bentuk, mengotori dan merusak lapangan atau Loods, bangunan dan segala sesuatu yang menjadi milik Pemerintah Daerah.
- 4) Mendirikan atau memperbaiki bangunan dilapangan yang sudah ditentukan untuk tempat berjualan.
- 5) Memperdagangkan atau menyimpan atau menempatkan barang atau benda-benda yang dapat menimbulkan kerusakan, gangguan atau bahaya kebakaran.
- 6) Menumpuk barang-barang dagangan cereran lebih tinggi dari 1,65 meter dihitung dari lantai pada Loods dan Stand.
- 7) Didalam Loods yang sudah memakai dinding, membuat peti tempat menyimpan barang tanpa izin Pejabat yang dihunjuk.
- 8) Mengatapi atau menambah atap tempat berjualan tanpa izin.
- 9) Meninggalkan atau menempatkan barang-barang jualan dan alat-alat jualan dilan umum atau lapangan-lapangan atau tempat lain yang tidak khusus untuk itu.
- 10) Meninggalkan atau menempatkan barang-barang jualan dan alat-alat jualan sesudah jam tutup Pasar Pagi dan Pasar Sore di Pasar-pasar dimaksud kecuali yang mempunyai bangunan permanen.
- 11) Menjual barang-barang diluar jenis dari yang sudah ditentukan.
- 12) Membawa sepeda atau kendaraan bermotor lainnya kedalam Loods atau tempat-tempat lain.
- 13) Membiarkan kotor atau kurang bersih keadaan Stand atau Kiosk, toko sebagian maupun keseluruhannya demikian juga keadaan gang atau jalan yang ada dimuka atau dibelakang dan disampingnya.
- 14) Memakai kayu api dan sejenisnya untuk bahan bakar memasak makanan dan minuman didalam Stand atau Kiosk selain dari pada bahan bakar minyak, gas dan sejenisnya.
- 15) Bagi orang yang mempunyai luka yang menjijikkan atau penyakit menular berada didalam Loods.
- 16) Melakukan kegiatan usaha dalam lingkungan wilayah Pasar dengan memakai tenaga penggerak mesin yang tidak lebih dari 3 (tiga) PK tanpa izin Pejabat yang dihunjuk.
- 17) Melakukan usaha atau kegiatan didalam Pasar yang dapat mengganggu dan membahayakan ketertiban umum dan keamanan bangunan Pasar.

#### BAB IV

#### PENGAWASAN DAN PENYIDIKAN

#### Pasal 7

- (1) Pengawasan atas kepatuhan dari ketentuan Peraturan Daerah ini ditugaskan kepada Kepala Daerah atau Petugas yang dihunjuk.
- (2) Selain Pejabat Penyidik Umum bertugas menyidik tindak pidana penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat juga dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil berwenang :
  - a. Menerima laporan dan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana.
  - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian serta melakukan pemeriksaan.
  - c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dari perbuatannya dan memeriksa tanda-tanda tersangka.
  - d. Melakukan penyitaan benda atau surat.
  - e. Mengambil ....

- e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang.
- f. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
- g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara.
- h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik, bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya.
- i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.

Penyidik Pegawai Negeri Sipil membuat Berita Acara setiap tindakan tentang :

- a. Pemeriksaan perkara.
- b. Pemasukan rumah.
- c. Penyitaan benda.
- d. Pemeriksaan Surat.
- e. Pemeriksaan saksi.
- f. Pemeriksaan ditempat kejadian, dan mengirimkannya kepada Kejaksaan Negeri dengan tembusan kepada Penyidik Polisi Negara Republik Indonesia.

BAB V

KETENTUAN PIDANA

Pasal 8

- 1) Barang siapa melanggar atau tidak mematuhi ketentuan Peraturan Daerah ini diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda sebesar-besarnya Rp.50.000,- (Lima puluh ribu rupiah).
- 2) Tindakan dimaksud ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

- 1) Pelaksanaan Peraturan Daerah ini diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Daerah.
- 2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini maka Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1988 yang diubah dan ditambah terakhir dengan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 1992 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 8 Tahun 1988 tentang Pengelolaan Pasar-Pasar dinyatakan tidak berlaku lagi.
- 3) Peraturan Daerah ini disebut Peraturan Daerah tentang Pemakaian Tempat Berjualan.
- 4) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini akan diatur dalam Surat Keputusan Direksi Perusahaan Daerah 2089.
- 5) Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.-  
Medan, 13 Juli 1993.-

Perwakilan Rakyat Daerah  
Daerah Tingkat II Medan  
Ph. Ketua,

Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Medan,

Dto

Dto

Prof. MUHAMMAD ABDUH, SH

BACHTIAR DJAFAR

terdapat dalam Lembaran Daerah  
Daerah Tingkat II Medan

Disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I  
Sumatera Utara dengan Surat Keputusan,

: 12 Seri D No. 6

Tanggal : 31 Desember 1993.-

: 9 April 1994.-

Nomor : 188.342-143/TAHUN 1993.-

Sekretaris Kotamadya Daerah Tingkat II Medan,



DRS. ZAITUL ARIS  
NIP. 010042977.-

S A L I N A N

KEPUTUSAN WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II MEDAN  
NOMOR : 188.342/834/SK/1994.-

TENTANG

PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT  
II MEDAN NOMOR 31 TAHUN 1993 TENTANG PEMAKAIAN TEMPAT  
BERJUALAN.

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II MEDAN

- : Bahwa Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 31 Tahun 1993 tentang Pemakaian Tempat Berjualan, telah disahkan oleh Gubernur - Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara dengan Surat Keputusan Nomor 188.342-143/Tahun 1993 tanggal 31 Desember 1993 dan diundangkan dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 12 Tahun 1994 Seri D No. 6 tanggal 9 April 1994 dan untuk pelaksanaan Peraturan Daerah ini perlu dikeluarkan satu surat Keputusan.
1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah.
  2. Undang-Undang No. 8 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Besar dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara, jo. Peraturan Pemerintah No. 22 Tahun 1973 tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan.
  3. Undang-Undang No. 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, jo. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
  4. Undang-Undang No. 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup.
  5. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1974 tentang Bentuk Peraturan Daerah.
  6. Peraturan Menteri Kehakiman No. M-05.PW.07.03 Tahun 1984 tentang Ketentuan Pelaksanaan, Pengangkatan dan Pemberhentian Penyidik Pegawai Negeri Sipil.
  7. Keputusan Menteri Kehakiman No. M-04.PW.07.03 Tahun 1984 tentang Wewenang Penyidik Pegawai Negeri Sipil.
  8. Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 23 Tahun 1986 tentang Ketentuan Umum Mengenai Penyidik Pegawai Negeri Sipil dilingkungan Pemerintah Daerah.

M E M U T U S K A N

- ken : Melaksanakan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Nomor 31 Tahun 1993 tentang Pemakaian Tempat Berjualan, yang telah disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara dengan Surat Keputusan Nomor 188.342-143/Tahun 1993 tanggal 31 Desember 1993 dan diundangkan dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan No. 12 Tahun 1994 Seri D No. 6 tanggal 9 April 1994, sebagaimana terlampir dengan Surat Keputusan ini.

Pasal 1

Pelaksanaan Peraturan Daerah ini diserahkan kepada Direksi Perusahaan - Daerah Pasar Kotamadya Daerah Tingkat II Medan.

Pasal 2 .....

Pasal 2.

Pembagian kegiatan Pasar dan waktu berlakunya pasar dibagi berdasarkan klasifikasi :

Kelas.

- a. I - A : adalah Pasar yang bangunannya terdiri dari bangunan permanen dan mempunyai fasilitas yang baik seperti escalator, tempat parkir, kamar mandi/WC dan aliran listrik.
  - b. I : adalah Pasar yang bangunannya terdiri dari bangunan permanen dan semi permanen dan mempunyai fasilitas yang cukup seperti tempat parkir, kamar mandi/WC dan aliran listrik.
  - c. II : adalah Pasar yang bangunannya terdiri dari bangunan semi permanen dan mempunyai fasilitas yang belum memadai.
  - d. III : adalah Pasar yang bangunannya terdiri dari bangunan darurat yang belum mempunyai fasilitas yang layak.
  - e. IV : adalah Pasar yang mempergunakan lapangan sebagai tempat berjualan tanpa bangunan.
2. Pasar penampungan sementara akibat rencana pembangunan ditentukan menjadi Pasar Kelas IV (empot).

Waktu kegiatan.

- a. Pasar tetap yaitu Pasar yang kegiatannya terus menerus dari pagi hingga petang hari yaitu dari jam 06.00 s/d 18.00 Wib.
- b. Pasar pagi yaitu Pasar yang kegiatan harinya pada waktu pagi hari yaitu dari jam 06.00 s/d 13.00 Wib.
- c. Pasar Sore yaitu Pasar yang kegiatannya pada sore hari yaitu dari jam 13.00 s/d 18.00 Wib.
- d. Pasar malam hari yaitu Pasar yang kegiatannya hanya pada waktu malam hari yaitu dari jam 18.00 s/d 24.00 Wib.
- e. Pasar Siang malam yang kegiatannya 24 jam.

Pasal 3.

Wewenang Perusahaan Daerah Pasar adalah :

- (1). Menentukan pembagian loads-loads, lapangan-lapangan untuk tempat berjualan, menentukan lokasi penjenjangan barang-barang yang diperjual belikan, usaha-usaha yang dapat dijalankan ditempat itu serta penghunjan orang atau badan yang diberi hak menempati agar barang-barang jualan sejenis atau tempat menjalankan usaha atau usaha sejenis sedapat mungkin pada tempat yang sama.
- (2). Dengan memperhatikan ketentuan Pasal 2 Peraturan Daerah ini Perusahaan Daerah dihunjuk oleh Kepala Daerah menetapkan :
  - a. Waktu dibuka atau ditutupnya tempat berjualan dan sarana atau fasilitas di setiap Pasar.
  - b. Hari-hari ditutupnya Pasar antara lain Tahun Baru (1 Januari) Hari Proklamasi Kemerdekaan Indonesia dan hari-hari besar lainnya yang dipandang perlu.
- (3). Menghunjuk petugas yang berkewajiban memungut kontribusi tempat berjualan dan WC atau Kamar Mandi dalam lingkungan Pasar.
- (4). Memberikan Izin memakai tempat berjualan antara lain :
  - a. Surat Hak Sewa Sementara untuk kios/stand dan Toko berlaku selama 3 (tiga) bulan.
  - b. Surat Hak Sewa Permanen untuk kios, stand dan Toko berlaku selama 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang.
  - c. Memberi izin untuk pendirian Pasar Sementara.

(5). Memberikan ..

- (5). Memberikan izin dan petunjuk kepada pemakai tempat berjualan, membuat peti tempat penyimpanan barang berjualan pada tempat berjualan yang membutuhkannya.
- (6). Mengatur dan menertibkan pemakaian etalase yang diperlukan untuk tempat barang-barang dagangannya.
- (7). Pengelola keamanan Pasar khususnya malam hari pada Pasar milik Pemerintah adalah wewenang Kepala Daerah atau Pejabat yang hunjuk, dengan ketentuan mendapat dukungan dari pedagang yang telah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan Kepala Daerah. Biaya keamanan khusus malam hari dibebankan kepada pedagang yang besarnya kutipannya berdasarkan musyawarah dan mufakat antara pedagang dengan petugas keamanan, setelah terlebih dahulu mendapat persetujuan Kepala Daerah atau Pejabat yang di hunjuk.
- (8). Mengutip biaya pemakaian listrik, air dan WC atau kamar mandi dari pemakaiannya.
- (9). Memberikan izin pemakaian mesin-mesin dan alat-alat lainnya yang berkapasitas tidak lebih dari 3 (tiga) PK.
- (10). Menetapkan besarnya biaya yang dikenakan terhadap pemakai listrik dan air dengan berpedoman kepada tarif dari PLN dan PDAM Tirtanadi Medan.
- (11). Penghunjukan dan pencabutan hak sewa terhadap tempat-tempat berjualan, kiosk, stand toko dan Gudang atau ruang lainnya diberi wewenang untuk menanda tangani, Surat Perjanjian sewa menyewa, surat pencabutan atau pembatalan hak sewa hal-hal yang menyangkut pengembalian kredit kepada Pemerintah.
- (12). Tanggakan kontribusi tempat-tempat berjualan kiosk, stand toko yang telah disebut hak sewanya, yang tidak memungkinkan untuk ditagih kembali, dapat dihapuskan oleh Direkdi Perusahaan Daerah.

#### Pasal 4.

- (1). Direktur Utama Perusahaan Daerah Pasar dengan persetujuan Badan Pengawas dapat :
  - a. Melaksanakan perluasan, pemertajaaan dan penghapusan Pasar.
  - b. Penetapan lokasi Pasar yang baru.
- (2). Direktur Utama PD. Pasar dapat melaksanakan renovasi, perubahan peruntukan dan penambahan Kiosk, Loods dan merehab Pasar-Pasar dalam Kotamedya Daerah Tingkat II Medan.

#### Pasal 5. ....



Pasal 9.

Segala sesyotunya akan diadakan perubahan dan perbaikan kembali jika ternyata dikemudian hari terdapat kesalahan dan atau kekeliruan dalam Surat Keputusan ini.

DITETAPKAN DI : M E D A N.-

PADA TANGGAL : 9 April 1994.-

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II MEDAN

Dto.

BACHTIAR DJAFAR

dan :

- 1. Gubernur KBH Tk. I Sumatera Utara.
  - 2. Gubernur Gubsu Wil. III di Medan.
  - 3. Ketua DPRD Kodati II Medan.
  - 4. Gubernur Walikotamadya Wil. I dan II.
  - 5. Kepala Itwilde Kodati II Medan.
  - 6. Sekretaris PD. Pasar Kodati II Medan.
  - 7. Kepala Pengadilan Hukum Kodati II Medan.
  - 8. Ketua Kakan/Kadis/Kabag dilingkungan Kota Tk. II Medan,
- dan s.d.p.-

Disalin sesuai dengan bunyi asli Keputusan tsb,  
SEKRETARIS KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II MEDAN

