

**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS
ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PERINDUSTRIAN
DAN PERDAGANGAN KABUPATEN
SERDANG BEDAGAI
(Studi Pada Pasar Perbaungan)**

SKRIPSI

OLEH

ARGA SHINJI HARAHAP

NPM: 18 840 0049



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 21/11/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

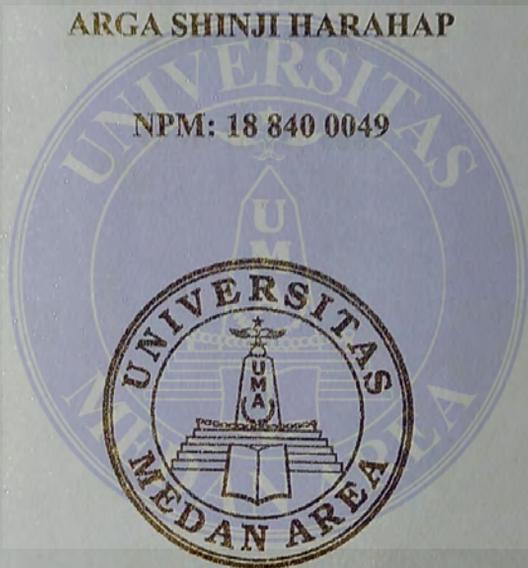
**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS
ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PERINDUSTRIAN
DAN PERDAGANGAN KABUPATEN
SERDANG BEDAGAI
(Studi Pada Pasar Perbaungan)**

SKRIPSI

OLEH

ARGA SHINJI HARAHAP

NPM: 18 840 0049



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 21/11/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

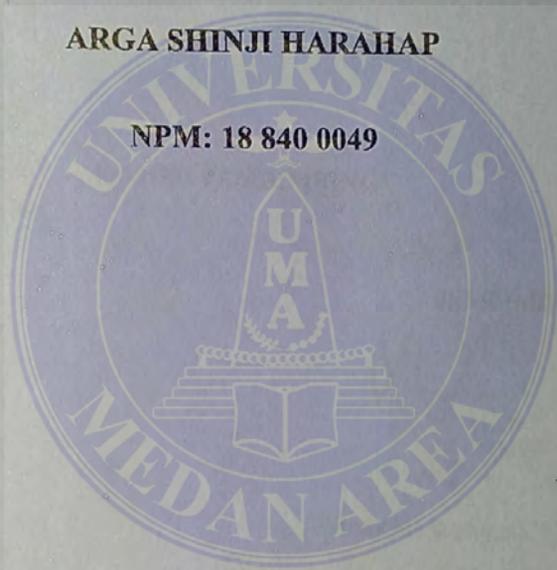
**TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKIOS
ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PERINDUSTRIAN
DAN PERDAGANGAN KABUPATEN SERDANG
BEDAGAI**

(Studi Pada Pasar Perbaungan)

**(Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum)**

SKRIPSI

OLEH



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2022

UNIVERSITAS MEDAN AREA

Document Accepted 21/11/22

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

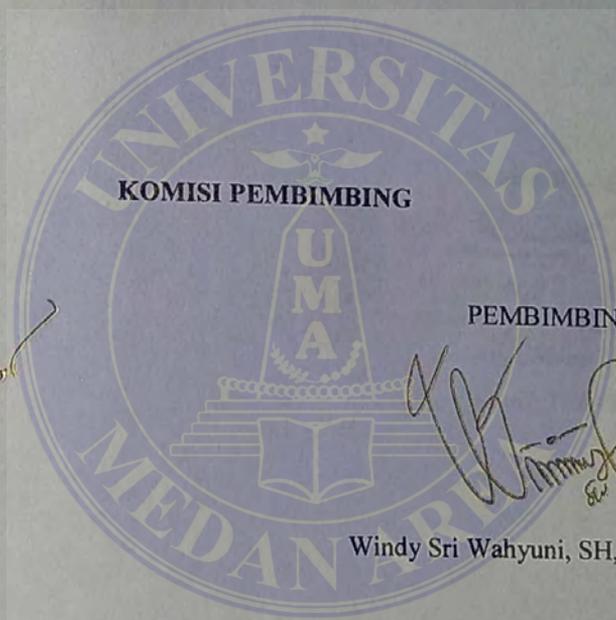
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai

Nama : Arga Shinji Harahap

NPM : 18 840 0049

Revisi : Keperdataan



PEMBIMBING I

Marsella, SH, M.Kn

PEMBIMBING II

Windy Sri Wahyuni, SH, M.H

DIKETAHUI

Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 21/11/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di mana Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis di dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka,

Bilamana di kemudian hari ditemukan kesalahan yang berakibat skripsi ini tidak dianggap sah dan menyalahi sistematika penulisan, maka penulis bersiap untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.



Medan, 02 Agustus 2022

Arga Shinji Harahap

Npm : 18.840.0049

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 21/11/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

HALAMAN PERNYATAAN PERSETJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai Civitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arga Shinji Harahap

NPM : 18.840.0049

Fakultas : Hukum

Program Studi : Hukum

Bidang : Keperdataan

Jenis Karya : Skripsi

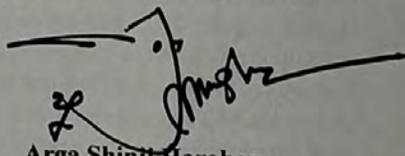
Demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul :

“Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai (Studi Pasar Perbaungan)”

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya,

Di buat di Medan
Pada tanggal 02 Agustus 2022
Yang membuat pernyataan



Arga Shinji Harahap
NPM : 18.840.0049

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 21/11/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area



ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN KABUPATEN SERDANG BEDAGAI OLEH: ARGAS SHINJI HARAHAP NPM: 188400049 HUKUM PERDATA

Setiap pelaku usaha yang akan melakukan suatu kegiatan usaha dapat menggunakan ruangan berupa toko, ataupun kios di mana pun lokasi yang akan dijangkau untuk mendukung proses kelancaran dari kegiatan usaha tersebut. Sebelum melakukan penyewaan tempat yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan usahanya, penyewa haruslah mengetahui bahwa dalam melakukan kegiatan tersebut si penyewa harus melakukan suatu perjanjian terlebih dahulu kepada pihak pengelola toko di suatu lokasi yang telah dijangkau oleh pelaku usaha tersebut agar terjadinya suatu kesepakatan atas persewaan tersebut. Berdasarkan uraian tersebut peneliti menemukan masalah terkait dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Kabupaten Serdang Bedagai pada Pasar Perbaungan, hambatan yang dihadapi Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios pada pedagang di Pasar Perbaungan, tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Kabupaten Serdang Bedagai pada Pasar Perbaungan, untuk mengetahui hambatan yang dihadapi Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios pada pedagang di Pasar Perbaungan. Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, teknik pengumpulan data yaitu dengan penelitian kepustakaan dan wawancara. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti menyimpulkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Kabupaten Serdang Bedagai pada Pasar Perbaungan Membuat pengajuan dengan melengkapi persyaratan seperti foto kopi kartu tanda penduduk (KTP), kartu keluarga (KK), pas foto berwarna 2x3 2 lembar, materai Rp.10.000 sebanyak 2 lembar, selanjutnya membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa bersedia untuk menempati kios untuk berjualan dalam hal ini kios tidak boleh digunakann tidak pada peruntukannya (tidak di jadikan sebagai gudang, tempat tinggal, tempat parkir), tidak merubah bentuk kios, tidak memindah tangankan kepada orang lain seperti disewakan dan di jual kapada orang lain, tidak menjual barang-barang yang dilarang (seperti narkoba, minuman keras) semua di tuangkan dalam surat pernyataan, hambatan yang dihadapi Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios pada pedagang di Pasar Perbaungan, tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Kabupaten Serdang Bedagai pada Pasar Perbaungan adalah beberapa pedagang/penyewa saat pengutipan retribusi harian tidak mau membayar dengan alasan belum ada penjualan dan tidak berada di kios saat pengutipan, adanya pengalihan kios, tidak berjualan selama tiga bulan berturut-turut, tidak memperpanjang sewa kios, warga membangun kios tanpa ijin

Kata Kunci: Perjanjian Sewa Menyewa Kios, Pasar

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 21/11/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)21/11/22

ABSTRACT
LEGAL REVIEW OF RENTAL AGREEMENTS OF KIOSING BETWEEN
TRADERS AND INDUSTRY AND TRADE SERVICES OF SERDANG
BEDAGAI REGENCY
BY: ARGA SHINJI HARAHAP
NPM: 188400049

Every business actor who will carry out a business activity can use a room in the form of a shop, or kiosk wherever the location will be reached to support the smooth process of the business activity. To carry out these activities, the tenant must make an agreement in advance with the store manager in a location that has been reached by the business actor so that an agreement can be reached on the rental. Based on this description, the researchers found problems related to the implementation of the kiosk rental agreement between traders and the Department of Industry and Trade in Serdang Bedagai Regency at the Perbaungan Market, the obstacles faced by the Industry and Trade Office in carrying out the kiosk rental agreement to traders at the Perbaungan Market, the purpose of this research is to find out the implementation of the kiosk rental agreement between traders and the Industry and Trade Office in Serdang Bedagai Regency at the Perbaungan Market, to find out the obstacles faced by the Industry and Trade Office in carrying out the kiosk rental agreement to traders at the Perbaungan Market. The research used is normative juridical, data collection techniques are library research and interviews. Based on the results of the research that has been done, the researcher concludes that the implementation of the kiosk rental agreement between traders and the Department of Industry and Trade in Serdang Bedagai Regency at Perbaungan Market Make a submission by completing requirements such as photocopies of identity cards (KTP), family cards (KK), 2 pieces of 2 x 3 colored photographs, 2 pieces of Rp. 10,000 stamp duty, then make a statement stating that you are willing to occupy the kiosk for selling, in this case the kiosk may not be used not for its intended purpose (not used as a warehouse, residence, parking lot)), does not change the shape of the kiosk, does not transfer to other people such as being rented and sold to other people, does not sell prohibited items (such as drugs, hard drinks) all stated in a statement, the obstacles faced by the Department of Industry and Trade in carrying out the rental agreement of the kiosk to the In Perbaungan Market, the purpose of this research is to find out the implementation of the kiosk rental agreement between traders and the Department of Industry and Trade in Serdang Bedagai Regency. At Perbaungan Market, some traders/tenants at the time of quoting the daily levy did not want to pay on the grounds that there had been no sales and were not in the market. kiosks at the time of quoting, switching kiosks, not selling for three months in a row, not extending kiosk rentals, residents building kiosks without a permit

Keywords: Kiosk Rental Agreement, Perbaungan Market

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas perkenanNya telah memberikan karunianya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan. Skripsi ini berjudul “Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai (Studi Pada Pasar Perbaungan)”.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang. Secara khusus, penulis menghaturkan sembah sujud dan mengucapkan rasa terima kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, Ibu dan Ayah yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, Terima kasih juga diucapkan kepada abang saya tercinta yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum dan semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Medan Area
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH selaku Wakil Dekan Bidang Inovasi, Kemahasiswaan dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Medan Area
5. Ibu Marsella SH, M.Kn, selaku Pembimbing I Penulis,
6. Ibu Windy Si Wahyuni, SH, MH selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
7. Ibu Fitri Yanni Siregar, SH, MH, selaku Kepala Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Medan Area sekaligus sekretaris seminar penulis
8. Ibu Arie Kartika, SH, MH selaku Kepala Bidang Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Medan Area
9. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. Orang tua tercinta Ayahanda Emir Harahap dan Ibunda Yuki Lestari yang telah mengasuh, mendidik, membimbing, menasehati serta memberikan doa restu sehingga penulisan skripsi dapat berjalan dengan baik.

11. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2018 khususnya kelas regular C / malam Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
12. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Serdang Bedagai yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan riset dan penelitian.
13. Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara.

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, Mei 2022

Penulis

ARGA SHINJI HARAHAAP

DAFTAR ISI

ABSTRAK

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN..... 1

- A. Latar Belakang..... 1
- B. Rumusan Masalah..... 9
- C. Tujuan Penelitian 10
- D. Manfaat Penelitian 10
- E. Hipotesis 11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... 13

- A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian 13
 - 1. Pengertian Perjanjian 13
 - 2. Syarat Sah Perjanjian 16
 - 3. Jenis-Jenis Perjanjian 21
- B. Tinjauan Umum tentang Sewa Menyewa 25
 - 1. Pengertian Sewa Menyewa 25
 - 2. Objek Sewa Menyewa 30
 - 3. Hak Dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa 32
- C. Tinjauan Umum tentang Pedagang 40
 - 1. Pengertian Pedagang 40
 - 2. Perilaku Pedagang 42
 - 3. Ciri-Ciri Pedagang Tradisional 43
- D. Tinjauan Umum Tentang Kios 44

BAB III METODE PENELITIAN 45

- A. Waktu Dan Tempat Penelitian 45
 - 1. Waktu Penelitian 45
 - 2. Tempat Penelitian 45
- B. Metodologi Penelitian 46
 - 1. Jenis Penelitian 46
 - 2. Sifat Penelitian 46
 - 3. Teknik pengumpulan Data 47
 - 4. Analisis Data 49

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN..... 50

- A. Hasil Penelitian 50
 - 1. Gambaran Tentang Dinas Perindustrian dan Perdagangan 50
 - 2. Gambaran Tentang Pasar Perbaungan 60

B. PEMBAHASAN.....	61
1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pedagang dan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Di Kabupaten Serdang Bedagai Pada Pasar Perbaungan	61
2. Hambatan Yang Dihadapai Dinas Perindustrian dan Perdagangan Dalam Melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pada Pedagang Di Pasar Perbaungan	64
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	69
A. Simpulan	69
B. Saran	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kehidupan bermasyarakat menuntut manusia untuk saling berinteraksi atau melakukan hubungan-hubungan antara satu sama lain dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan hidup. Sehingga memerlukan suatu aturan yang menjadi aturan utama dalam menjalani aktifitas kehidupan untuk terciptanya ketertiban dalam masyarakat ini disebut sebagai hukum yang lahir dalam suatu negara dan mengikat warga negara serta setiap orang yang berada di dalam wilayah pasar daerah tertentu.

Setiap pelaku usaha yang akan melakukan suatu kegiatan usaha dapat menggunakan ruangan berupa toko, ruangan ataupun kios di mana pun lokasi yang akan dijangkau untuk mendukung proses kelancaran dari kegiatan usaha tersebut, baik lokasi toko tersebut di daerah pusat kota maupun di pinggiran kota, dipasar atau di stasiun.¹

Dalam hal pelaksanaan kegiatan usaha ini tentu diperlukan kerjasama antara sesama manusia, sebagaimana yang dapat kita ketahui bahwa manusia tidak dapat hidup sendirian karena manusia adalah makhluk sosial, oleh karena itu manusia harus hidup bermasyarakat ataupun saling bergantung satu sama lain

¹ Yohanes Suhardi, 2012, *Ghalia Indonesia*, Jakarta, Ghalia Indonesia, Hal. 13

dengan makhluk hidup lainnya untuk memberikan kelancaran dalam kegiatan yang dilakukan.²

Dengan adanya hubungan saling ketergantungan antar sesama manusia itu maka dapat kita lihat dalam hal pemenuhan kegiatan usaha ini untuk mendapatkan tempat yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan usaha tersebut dapat dilakukan dengan menyewa kios atau toko kepada pihak pengelola dari tempat kios tersebut apabila pelaku usaha tidak mampu untuk membeli ruko untuk melaksanakan kegiatan usahanya dikarenakan harga dari suatu bangunan relatif tinggi maka pelaku usaha tersebut dapat memilih untuk menyewa sebuah kios atau toko yang harganya lebih terjangkau dari pada dengan membeli bangunan ruko, sehingga timbul hubungan saling ketergantungan antara pelaku usaha sebagai penyewa dengan pihak yang menyewakan tersebut.

Sebelum melakukan penyewaan tempat yang akan digunakan untuk melakukan kegiatan usahanya, penyewa haruslah mengetahui bahwa dalam melakukan kegiatan tersebut si penyewa harus melakukan suatu perjanjian terlebih dahulu kepada pihak pengelola toko di suatu lokasi yang telah dijangkau oleh pelaku usaha tersebut agar terjadinya suatu kesepakatan atas persewaan tersebut.

Suatu Perjanjian atau *Overeenkomst* mengandung pengertian yaitu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang

² Sudarsono, 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan keempat, Rineka Cipta, Jakarta Hal.

memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.³

Ada beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Dengan demikian perjanjian (*overeenkomst*) adalah hubungan hukum atau *rechtsbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya.⁴

Hukum kemudian dijalankan oleh organ-organ negara yang memiliki wewenang berdasarkan konstitusi dan peraturan perundang-undangan.⁵ Hampir setiap bidang kehidupan sekarang ini di atur oleh peraturan-peraturan hukum melalui penormaan terhadap tingkah laku manusia ini hukum menelusuri hampir semua bidang kehidupan manusia campur tangan hukum yang semakin meluas kedalam bidang kehidupan masyarakat menyebabkan masalah efektifitas penerapan hukum menjadi semakin penting untuk di perhitungkan. Itu artinya, hukum bisa menjadi institusi yang bekerja secara efektif dalam masyarakat.

Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak dapat timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya “tindakan hukum” atau *rechtshandeling*. Tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihaklah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi.

³ M. Yahya Harahap, 2016. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, Hal. 6

⁴ Handri Raharjo, 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta. Hal. 42

⁵ Bambang Sugeng dan Sujayadi. 2009, *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*. Kencana, Surabaya. Hal 1

Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan “kewajiban” untuk menunaikan prestasi. Tanpa prestasi hubungan hukum yang dilakukan berdasar tindakan hukum sama sekali tidak mempunyai arti apa-apa bagi hukum perjanjian. Pihak yang berhak atas prestasi mempunyai kedudukan sebagai “*schuldeiser*” atau “kreditur”. Pihak yang wajib menunaikan prestasi berkedudukan sebagai “*schuldenaar*” atau “debitur”⁶

Perjanjian yang diatur secara khusus oleh Undang-Undang yakni perjanjian bernama seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain-lain. Diantara sekian banyak perjanjian bernama itu, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang dari dahulu sering dilakukan berbagai pihak dalam kegiatan sehari-hari. Hal ini terjadi karena ada sebagian masyarakat yang berada pada golongan menengah yang tidak mampu untuk membeli suatu bangunan maka mereka lebih memilih untuk menyewa sebuah ruangan yang harganya lebih terjangkau maka dari itu dilakukanlah perjanjian sewa menyewa.

Alternatif yang biasa diambil oleh masyarakat Indonesia adalah dengan cara menyewa tanah dan bangunannya karena dianggap praktis dan tidak memerlukan biaya yang cukup besar sehingga sangat menguntungkan. Sewa menyewa dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Adapun definisi dari pada sewa menyewa terdapat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari

⁶ M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal. 7

suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya⁷

Selain itu dikarenakan perjanjian sewa menyewa mendatangkan keuntungan bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut yakni:

- a. Bagi pihak yang menyewakan ia akan memperoleh keuntungan dari harga sewa yang diberikannya juga dapat memperluas bidang usaha yang akan dikembangkannya.
- b. Bagi pihak penyewa ia dapat menghemat sebagian dari dananya dengan cara menyewa suatu tempat atau barang dari pada ia membelinya dikarenakan harga membeli suatu barang relatif tinggi. Selain itu ia juga tidak disibukkan dalam hal pembayaran pajak terhadap barang ataupun bangunan lokasi apabila ia membeli suatu barang.

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.⁸

Hal-hal yang membedakan perjanjian sewa-menyewa kios dengan perjanjian jual beli adalah dalam sewa menyewa tidak ada penyerahan dalam arti pengalihan hak milik, yang ada hanyalah penyerahan kekuasaan atas suatu barang

⁷R.Subekti. dan R.Tjitrosudibio. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita. Jakarta. Hal.381

⁸ 8 R. Subekti 2015, *Aneka Perjanjian*, (cetakan x. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung: Hal. 40.

untuk dinikmati penyewa.⁹ Oleh karena itu, tidak dituntut atau tidak dipersyaratkan bahwa yang menyerahkan barang harus pemilik barang, sebagaimana halnya dalam perjanjian jual beli atau tukar-menukar. Jadi, meskipun seseorang hanya mempunyai “hak menikmati hasil” atas suatu barang dan “bukan pemilik”, yang bersangkutan sudah dapat secara sah menyewakan barang tersebut.

Perjanjian sewa menyewa menimbulkan suatu perikatan yang bersumber pada perjanjian. Perjanjian ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Perikatan. Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam wa mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.¹⁰

Di dalam sewa menyewa, si pemilik objek hanya menyerahkan hak pemakaian dan pemungutan hasil dari benda tersebut, sedangkan hak milik atas benda tersebut tetap berada di tangan yang menyewakan sebaliknya pihak penyewa wajib memberikan uang sewa kepada pemilik benda tersebut. Hubungan hukum yang ada di antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan telah timbul sejak adanya kesepakatan yang dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis secara notariil ataupun di bawah tangan yang disebut dengan Perjanjian Sewa Menyewa.

⁹ I.G. Rai Widjaya, 2008, *Merancang Suatu Kontrak, Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Kesaint Blanc, Jakarta, Hal. 168

¹⁰ Harun Al-Rasyid, 2013. *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta. Hal. 45

Sewa menyewa rumah, ruangan atau toko adalah keadaan dimana rumah, ruangan atau toko dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa menyewa. sewa menyewa merupakan bentuk dari salah satu perjanjian yang terdiri dari dua pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. perjanjian pada pokoknya mengatur hubungan dimana kedua belah pihak saling mempunyai prestasi secara timbal balik, sehingga menimbulkan suatu hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian.¹¹

Undang-undang dan pendapat para ahli melihat perjanjian sewa menyewa akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati kios atau toko yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak pemilik tempat atau kios berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan ruangan atau kios kepada penyewa untuk dinikmati pada masa waktu tertentu.

Perjanjian sewa menyewa dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Apabila benda yang dijadikan objek sewa menyewa tidak mampu dibayar oleh penyewa sesuai dengan kesepakatan, maka objek penguasaan sewa menyewa kembali kepada yang menyewakan.

Dalam ini perjanjian sewa menyewa yang akan dibahas adalah tentang sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan perdagangan yang berada di Kabupaten Serdang Bedagai yaitu pada pasar

¹¹ Ahmadi Miru, 2017. *Hukum kontrak & perancangan kontrak*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta, Hal. 34

perbaungan. Pemerintah daerah dalam mencari cara untuk meningkatkan pemasukan kas daerah dapat dilakukan dengan memanfaatkan sesuatu dari sumber daya alam yang ada didaerahnya maupun dari sumber-sumber lainnya, dalam hal sumber-sumber lainnya ini dapat dikatakan Pemerintah dalam meningkatkan pemasukan daerah salah satunya melalui sektor sewa menyewa ruangan atau kios sehingga dengan disewakannya ruangan atau kios kepada masyarakat maka pemerintah mendapatkan keuntungan untuk menambah pemasukan kas daerah.

Dinas Perindustrian Perdagangan dan Pasar Kabupaten Serdang Bedagai memberikan hak sewa kepada pedagang atas kios yang mereka tempati dan akan diperpanjang setiap tahunnya dengan biaya yang sudah ditentukan, hal ini juga berlaku pada pasar yang ada di Perbaungan. Pasar merupakan kawasan bagi masyarakat untuk melakukan transaksi ekonomi. Disana terjadi berbagai transaksi yang melibatkan banyak pihak baik pemerintah dan masyarakat. Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur dimana usaha menjual barang, jasa dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang.¹² Kegiatan yang berlangsung di pasar merupakan suatu kegiatan perekonomian yaitu barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran.

Latar belakang mengajukan judul tentang penyewaan kios, karena penyewaan kios membantu pertumbuhan perekonomian di Wilayah Dinas Perindustrian dan Perdagangan, selain itu penyewaan kios dagang yang dilakukan

¹² Sukirno S, 2011, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar, Edisi Ketiga, Cetakan Ke 26*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 20

adalah membantu para pedagang yang menyewa dengan harga standart sesuai dengan peraturan peundang-undangan yang berlaku.

Pada pasar terdapat kios-kios yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan usaha dagang. Kios merupakan benda berwujud dan tidak bergerak. Kios mengandung arti toko kecil.¹³

Para pedagang menyewa salah satu kios di pasar kepada individu dan atau pemerintah. Kegiatan sewa menyewa tersebut sah dimata hukum dan dapat dipertanggung jawabkan serta dapat memperoleh hak menikmati kios haruslah terdapat perjanjian sewa menyewa kios yang mengikat para pihak

Berdasarkan uraian di atas maka hal tersebut adalah latar belakang penulisan skripsi ini yang mana penelitian ini akan mengambil judul “**Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai (Studi Pada Pasar Perbaungan)**”.

B. Rumusan Masalah

Adapun permasalahan dalam penelitian ini berdasarkan latar belakang yang dipaparkan diatas adalah:

¹³ Fildzah Octamala, 2014, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Dalam Hal Terdapat Perbedaan Antara Kuitansi Pembayaran Dengan Uang Yang Dibayarkan*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, Hal. 11

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Kabupaten Serdang Bedagai pada Pasar Perbaungan?
2. Bagaimana hambatan yang dihadapi Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios pada pedagang di Pasar Perbaungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian yang peneliti lakukan adalah sebagai berikut:

1. Untuk memahami dan mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Kabupaten Serdang Bedagai pada Pasar Perbaungan.
2. Untuk memahami dan mengetahui hambatan yang dihadapi Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios pada pedagang di Pasar Perbaungan.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan ini antara lain :

1. Secara teori

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya mengenai sewa menyewa.

2. Secara praktis

Bahan-bahan yang diperoleh dari studi dan penelitian akan sangat berharga sekali bagi perumusan politik hukum yang tepat dan serasi atau dalam bidang hukum yang terkait yaitu sebagai berikut:

- a. Menambah ilmu pengetahuan bagi penulis dan memahami tentang suatu karya ilmiah, serta mengetahui tentang sewa menyewa kios dengan dinas perindustrian dan perdagangan.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan sewa menyewa.
- c. Semoga masyarakat memahami proses perjanjian sewa menyewa kios dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan.

E. Hipotesis

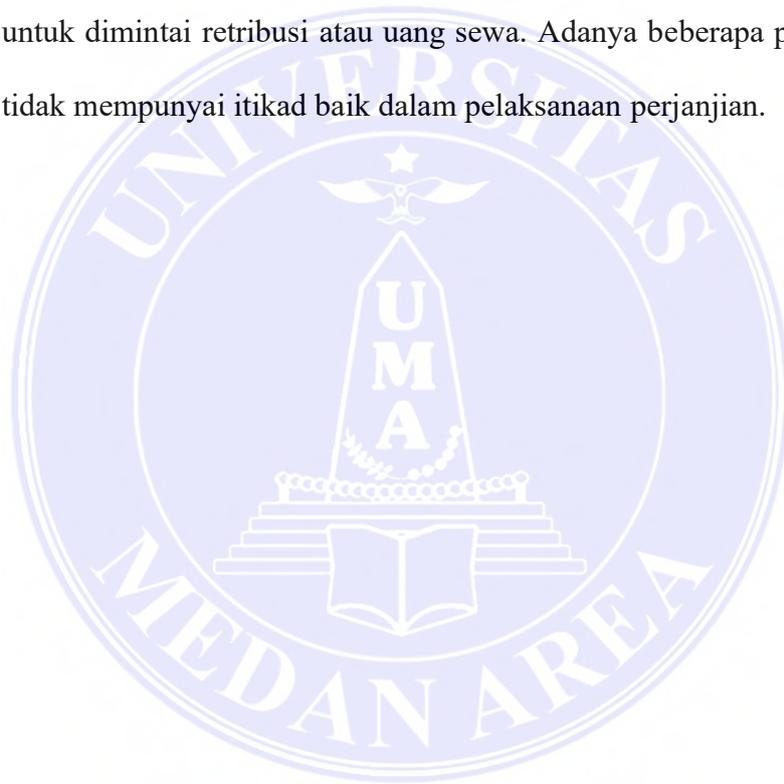
Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.¹⁴ Adapun hipotesis penulis dalam permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

1. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai di Pasar Perbaungan yaitu pihak pedagang mengajukan Surat Permohonan, Melanjutkan Surat Permohonan tersebut diajukan kepada Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kabupaten Serdang Bedagai, setelah itu Disperindag Kabupaten Serdang Bedagai memberikan

¹⁴ Syamsul Arifin, 2012, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press. Hal..38

Disposisi, apabila Surat Permohonan diterima, maka pihak Disperindag Kabupaten Serdang Bedagai memberikan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios. Apabila semua persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak.

2. Hambatan yang dihadapi oleh Disperindag dalam melakukan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yaitu adanya penyewa/pedagang yang sulit untuk dimintai retribusi atau uang sewa. Adanya beberapa pedagang yang tidak mempunyai itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Menurut Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.¹⁵

Ada beberapa penulis yang memakai perkataan persetujuan yang tentu saja tidak salah, karena peristiwa termaksud juga berupa suatu kesepakatan atau pertemuan kehendak antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan sesuatu dan perkataan persetujuan memang lebih sesuai dengan perkataan Belanda *overeenkomst* yang dipakai oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi karena perjanjian oleh masyarakat sudah dirasakan sebagai suatu istilah yang mantap untuk menggambarkan rangkaian janji-janji yang pemenuhannya dijamin oleh hukum.¹⁶

Suatu perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang,

¹⁵ R. Subekti, 1984, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, Hal. 1

¹⁶ *Ibid* Hal.14

tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan, pembentukan organisasi usaha dan sebegitu jauh menyangkut juga tenaga kerja.¹⁷

Mengenai batasan pengertian perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kurang lengkap dan bahkan dikatakan terlalu luas banyak mengandung kelemahan-kelemahan.¹⁸ Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal janji kawin, yaitu perbuatan di dalam hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga. Namun istimewa sifatnya karena dikuasai oleh ketentuan-ketentuan tersendiri. Sehingga hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara langsung tidak berlaku juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.¹⁹

Perjanjian/*verbintennis* adalah hubungan hukum/ *rechtbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan/*person* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.²⁰ Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan hukum kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, Hal. 93

¹⁸ Purwahid Patrik, 2014, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 45

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, 2015, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, Hal.18

²⁰ M. Yahya Harahap, *Lo Cit*, Hal. 6

antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Suatu perjanjian yang mengikat (perikatan) minimal harus ada salah satu pihak yang mempunyai kewajiban karena bila tidak ada pihak yang mempunyai kewajiban, maka dikatakan tidak ada perjanjian yang mengikat.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang mengatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak yaitu hukum tidak pernah berhubungan dan tidak perlu mengetahui apa yang melatar belakangi dibuatnya suatu perjanjian, melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²¹

Hukum perjanjian itu adalah merupakan peristiwa hukum yang selalu terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, sehingga apabila ditinjau dari segi yuridisnya, hukum perjanjian itu tentunya mempunyai perbedaan satu sama lain dalam arti kata bahwa perjanjian yang berlaku dalam masyarakat itu mempunyai coraknya yang tersendiri pula. Corak yang berbeda dalam bentuk perjanjian itu, merupakan bentuk atau jenis dari perjanjian.

Bentuk atau jenis perjanjian tersebut, tidak ada diatur secara terperinci dalam undang-undang, akan tetapi dalam pemakaian hukum perjanjian oleh masyarakat dengan penafsiran pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2013, *Perikata Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 47

terdapat bentuk atau jenis yang berbeda tentunya. Di dalam setiap pekerjaan timbal-balik selalu ada 2 (dua) macam subjek hukum, yang masing-masing subjek hukum tersebut mempunyai hak dan kewajiban secara bertimbang balik dalam melaksanakan perjanjian yang mereka perbuat.

2. Syarat Sah Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai perjanjian sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan, bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik, pembeli menginginkan sesuatu barang penjual.²²

Persetujuan atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Persetujuan itu juga harus diberikan bebas dari pengaruh atau tekanan yaitu paksaan. Suatu kesepakatan dikatakan mengandung cacat, apabila kehendak-kehendak itu mendapat pengaruh dari luar sedemikian rupa, sehingga dapat mempengaruhi pihak-pihak bersangkutan dalam memberikan kata sepakatnya.

Contoh dari paksaan yang dapat mengakibatkan pembatalan persetujuan ialah ancaman dengan penganiayaan, dengan pembunuhan atau dengan membongkar suatu rahasia. Dalam mempertimbangkan sifat ancaman ini harus diperhatikan kelainan serta kedudukan orang-orang yang bersangkutan.²³

Perjanjian yang diadakan dengan kata sepakat yang cacat itu dianggap tidak mempunyai nilai. Lain halnya dalam suatu paksaan yang bersifat relatif, dimana orang yang dipaksa itu masih ada kesempatan apakah ia akan mengikuti kemauan orang yang memaksa atau menolaknya, sehingga kalau tidak ada persetujuan dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa persetujuan yang telah diberikan itu adalah persetujuan yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan Undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu

²² R. Subekti, 2015 *Op.Cit*, Hal. 17

²³ Wirjono Prodjodikoro. 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung, Hal. 33.

paksaan yang membuat persetujuan atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Mengenai kekeliruan atau kesilapan Undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan. Menurut pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan terhadap unsur pokok dari barang-barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui, seandainya orang tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjiannya itu tidak akan diadakan. Jadi sifat pokok dari barang yang diperjanjikan itu adalah merupakan motif yang mendorong pihak-pihak yang bersangkutan untuk mengadakan perjanjian.

Sesuatu kekeliruan atau kesilapan untuk dapat dijadikan alasan guna menuntut pembatalan perjanjian maka haruslah dipenuhi persyaratan bahwa barang-barang yang menjadi pokok perjanjian itu dibuat, sedangkan sebagai pembatasan yang kedua dikemukakan oleh doktrin adalah adanya alasan yang cukup menduga adanya kekeliruan atau dengan kata lain bahwa kesilapan itu harus diketahui oleh lawan, atau paling sedikit pihak lawan itu sepatutnya harus mengetahui bahwa ia sedang berhadapan dengan seseorang yang silap.

Seseorang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah, tetapi kemudian ternyata hanya turunan saja. Kekhilafan mengenai orang terjadi misalnya jika seorang Direktur Opera mengadakan suatu kontrak

dengan orang yang dikiranya seorang penyanyi yang tersohor, padahal itu bukan orang yang dimaksudkan, hanyalah namanya saja yang kebetulan sama.²⁴

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan di atas adalah kekeliruan terhadap orang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Jadi orang itu mengadakan perjanjian justru karena ia mengira bahwa penyanyi tersebut adalah orang yang dimaksudkannya. Dalam halnya ada unsur penipuan pada perjanjian yang dibuat, maka pada salah satu pihak terdapat gambaran yang sebenarnya mengenai sifat-sifat pokok barang-barang yang diperjanjikan, gambaran dengan sengaja diberikan oleh pihak lawannya.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yuriprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup jika seseorang itu hanya melakukan kebohongan mengenai suatu hal saja, paling sedikit harus ada sesuatu rangkaian kebohongan. Karena muslihat itu, pihak yang tertipu terjerumus pada gambaran yang keliru dan membawa kerugian kepadanya. Syarat kedua untuk sahnya suatu perjanjian adalah, kecakapan para pihak. Untuk hal ini dikemukakan Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan:

- a. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.

²⁴ R. Subekti, 2015, *Op.Cit.*, Hal. 24

- b. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Perihal ketidakcakapan pada umumnya adalah sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada tiga, yaitu:²⁵

- a. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
- b. Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampunan
- c. Wanita yang bersuami

Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan, bahwa:

Belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya. Apabila perkawinan itu dibubarkan sebelum umur mereka genap dua puluh satu tahun, maka mereka tidak kembali berstatus dewasa.

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada ditangannya siberutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.²⁶

Menurut teori klasik hukum kontrak, asas itikad baik dapat diterapkan dalam situasi dimana perjanjian sudah memenuhi syarat hal tertentu, akibatnya

²⁵ *Ibid* Hal. 25

²⁶ Wirjono Prodjodikoro *Op Cit* Hal. 35

ajaran ini tidak melindungi para pihak yang menderita kerugian dalam tahap prakontrak atau tahap perundingan, karena dalam tahap ini perjanjian belum memenuhi syarat hal tertentu.²⁷

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan sebagai syarat ke-empat ialah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Atau seperti dikemukakan Wirjono Prodjodikoro, yaitu “Azas-azas hukum perjanjian, bahwa dengan pengertian causa adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu keadaan belaka. Dalam pandangan saya, causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu”.²⁸

3. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian terdiri dari dua (2) macam yaitu perjanjian *obligatoir* dan perjanjian *non obligatoir*.²⁹

a. Perjanjian *Obligatoir*

Perjanjian *obligatoir* adalah suatu perjanjian dimana mengharuskan/mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu, misalnya penjual harus menyerahkan barang. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Perdata perjanjian saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada

²⁷ R. Suharnoko, 2018. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta. Hal. 3

²⁸ Wirjono Prodjodikoro, 2011 *Op.Cit*, Hal. 37

²⁹ Komariah, 2015, *Hukum Perdata*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal. 169

pembeli. Fase baru ini merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (perjanjian kebendaan). Perjanjian obligatoir ada beberapa macam yaitu.³⁰

1) Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak pada pihak lain. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah dan perjanjian pinjam pakai.

2) Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak. Pihak yang berkewajiban melakukan prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi. Contoh [erjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.

3) Perjanjian Cuma-Cuma

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan tiada mendapatkan nikmat dari padanya. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian hibah.

4) Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi (memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu). Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli dan perjanjian sewa-menyewa.

5) Perjanjian *Konsensuil*

³⁰ *Ibid* Hal. 171

Perjanjian *konsensuil* adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (*consensus*) dari kedua belah pihak. Perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian pengangkutan.

6) Perjanjian Riil

Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak dengan kata sepakat. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian barang dan perjanjian pinjam pakai.

7) Perjanjian Formil

Perjanjian Formil adalah perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, bentuknya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli tanah harus dengan akte PPAT.

8) Perjanjian Bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian khusus yang ditur dan disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian penitipan barang, perjanjian pengangkutan, perjanjian asuransi, dan perjanjian pinjam pakai.

9) Perjanjian Tak Bernama

Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dan tidak disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun dalam Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

- 10) Perjanjian Campuran Perjanjian campura adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, perjanjian ini tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian sewa beli (gaungan sewa menyewa dan jual beli).

b. Perjanjian *Non Obligatoir*

Perjanjian *non obligatoir* adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/memserahkan sesuatu. Perjanjian non obligatoir ada beberapa macam yaitu:³¹

1) *Zakelijk Overeenkomst*

Zakelijk Overeenkomst adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain, objeknya adalah hak. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian balik nama atas tanah.

Bevifs Overeenkomst adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu. Perjanjian ini umumnya ditujukan pada hakim.

2) *Liberatoir Overeenkomst*

Liberatoir Overeenkomst adalah perjanjian dimana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban. Misalnya A berhutang

³¹ *Ibid* Hal. 183

kepada B, kemudian B mengadakan perjanjian liberatoir yakni mulai sekarang A tidak usah membayar hutang tersebut.

3) *Vaststelling Overeenkomst*

Vaststelling Overeenkomst adalah perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan. Contoh perjanjian ini adalah dading (perjanjian antara kedua belah pihak untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan).

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam kegiatannya sangatlah dibutuhkan suatu tempat atau lokasi yang digunakan sebagai sarana dan prasarana berlangsungnya kegiatan tersebut seperti dalam halnya kegiatan sewa menyewa yang merupakan suatu perjanjian yang sering terjadi di kalangan masyarakat yang merupakan suatu perjanjian yang konsensual yang artinya perjanjian itu sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga.³²

Dalam perjanjian sewa menyewa ini pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut disanggupi pembayarannya.

Dalam perjanjian sewa menyewa ini yang menjadi subjek perjanjian yakni si penyewa dan pihak yang menyewakan suatu barang atau benda. Subjek

³² R. Subekti 2015 *Op.Cit.*, Hal. 39

perjanjian sewa menyewa ini dapat berupa manusia pribadi dan badan hukum. Agar kedua subjek hukum dalam perjanjian itu dapat secara sah melakukan perbuatan hukum haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Orang tersebut telah dewasa.
2. Tidak dilarang oleh peraturan hukum dalam hal melakukan perbuatan hukum yang sah.
3. Orang tersebut mengerti dan mengetahui apa yang diperbuatnya.

Adapun yang dimaksud dengan orang yang sudah cakap atau telah dewasa yakni ditandai dengan dicapainya umur 21 tahun atau telah menikah, walaupun usianya belum mencapai 21 tahun.³³ Berdasarkan Pasal 433 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang berada dalam keadaan boros atau bahkan karena gila.

Suatu badan hukum dapat melakukan tindakan-tindakan hukum, mengadakan perjanjian akan tetapi tidak dapat disamakan sepenuhnya dengan subjek hukum berupa manusia pribadi oleh karena badan hukum bukanlah seorang makhluk yang mempunyai pikiran dan kehendak seperti manusia. Karena badan hukum tersebut tidak dapat melakukan perbuatan hukum sendiri maka ia bertindak dengan perantara manusia (*natuurlijk persoon*) yang menjadi alat pelengkap dari badan hukum tersebut.

Dalam perjanjian sewa menyewa ini kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan

³³ Ahmadi Miru, *Op Cit* Hal. 68.

kewajiban pihak yang terakhir adalah membayar harga sewa. Jadi barang yang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.³⁴ Sehingga penyerahannya hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Perjanjian sewa menyewa diatur didalam Pasal 1548 sampai Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena maksud dari sewa menyewa ialah untuk di kemudian hari mengembalikan barang kepada pihak yang menyewakan, maka tidak mungkin ada persewaan barang yang pemakaiannya berakibat musnahnya barang tersebut misalnya barang-barang makanan.³⁵

Maksud persetujuan sewa menyewa ialah penikmatan atas suatu barang dengan jalan membayar sewa untuk suatu jangka waktu tertentu. Penikmatan inilah sebagai salah satu unsur yang ditekankan pada Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penikmatan itu tidak terbatas sifatnya. Seluruh kenikmatan yang dapat dikecap dari barang yang disewa, harus diperuntukkan bagi si penyewa. Akan tetapi penikmatan atas seluruh barang yang disewa tidak akan menimbulkan persoalan, jika si penyewa menguasai seluruh bahagian barang.

Ada beberapa unsur dalam perjanjian sewa menyewa yaitu:

- a. Asas persetujuan
- b. Jangka waktu tertentu
- c. Objek sewa menyewa

³⁴ R. Subekti 2015 *Op.Cit.*, Hal. 40

³⁵Hasim Purba, 2010, *Modul Kuliah Hukum Perikatan*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Hal. 82

- d. Adanya suatu harga tertentu
- e. Adanya hal yang dapat dinikmati

Sewa menyewa merupakan persetujuan konsensual yang bebas bentuknya. Boleh diperbuat dengan persetujuan lisan atau tertulis. Dalam hal mengenai esensilia harga sewa atau uang sewa harus ditentukan bersama antara yang menyewakan dengan si penyewa. Oleh karena itu besarnya uang sewa harus tertentu atau sesuatu yang dapat ditentukan. Dapat ditentukan dalam bentuk sejumlah uang atau berupa prestasi lain.³⁶

Penentuan besarnya uang sewa dapat dilakukan secara tegas, penetapan besarnya uang sewa dapat juga dilakukan secara diam-diam. Maksudnya yaitu tanpa terlebih dahulu menanyakan besarnya harga sewa maka penyewa akan membayarkan suatu jumlah tertentu yang diterima baik oleh yang menyewakan. Berarti besarnya uang sewa telah ditentukan secara diam-diam. Atau si penyewa telah sering membayar jumlah yang demikian, baik hal itu berdasar kebiasaan dan kepatutan. Mungkin juga uang sewa ditentukan oleh pihak ketiga. Maka harga sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga berupa prestasi. Asalkan hal tersebut telah ditentukan sebagai pembayaran sewa. Dapat saja berupa prestasi untuk melakukan sesuatu seperti membuat lukisan atau memberi sesuatu pelajaran, dan sebagainya.³⁷

Van Brakel berpendapat bahwa, jika harga sewa menyewa juga dapat berwujud barang-barang lain daripada uang, tetapi harus barang-barang bertubuh. Jadi jika harga sewa itu berwujud menyediakan tenaga si penyewa untuk

³⁶ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, Hal. 12

³⁷ *Ibid.*, Hal. 13

kepentingan pihak yang menyewakan seperti menolongnya dalam suatu surat menyurat maka persetujuan ini tidak dapat dikatakan sewa menyewa.³⁸

Mengenai ketentuan harga sewa diatur dalam Pasal 1569 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memuat suatu peraturan tentang hal membuktikan jumlah dari harga sewa itu, apabila ada perselisihan perihal itu dan sewa menyewa dibentuk secara lisan dan lagi tiada kuitansi.

Dalam Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi:

“Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”.

Pasal ini ditujukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa menyewa dengan waktu tertentu.

Dalam hal seseorang yang sudah menyewakan barang misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya jika waktu tersebut belum habis dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi jika ia menyewakan barangnya tanpa ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asalkan mengindahkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.³⁹ Meskipun demikian, peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam bab ketujuh dari Buku III KUH Perdata berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu

³⁸ Hasim Purba., *Op Cit* Hal. 82

³⁹ R.Subekti. dan R.Tjitrosudibio, *Op Cit* Hal. 40

tertentu, oleh karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.

2. Objek Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Suatu perjanjian yang sah apabila perjanjian itu sesuai dengan persyaratan sahnya perjanjian yaitu sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yakni sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh para pihak terdapat objek perjanjian yang disewakan. Yang dapat menjadi objek perjanjian sewa menyewa yaitu benda dalam perdagangan yang dapat ditentukan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁴⁰

Pasal 1549 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (2) menyebutkan bahwa dalam sewa menyewa yang dapat menjadi objek persewaan yaitu semua jenis benda, baik benda yang bergerak dan benda yang tidak bergerak dapat disewakan dalam perjanjian sewa menyewa. Selain benda bergerak dan benda tidak bergerak yang dapat dijadikan objek sewa menyewa adalah sesuatu hak yang dimiliki oleh orang yang menyewakannya.

Adapun mengenai pengertian barang atau benda (*zaak*) yang disebut dalam persetujuan sewa menyewa, harus dibedakan dengan pengertian benda atau barang yang terdapat pada hukum kebendaan (*zaakenrecht*). Sebab pengertian

⁴⁰ Gary Hadi, 2017, *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, Jurnal Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan, Hal. 19

benda pada hukum kebendaan yakni terdapat dalam Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

“Segala barang dan hak yang dapat dijadikan objek hak milik. Hal ini berbeda dengan benda yang dimaksud dalam sewa menyewa”.

Pada sewa menyewa barang yang menjadi objek sewa menyewa yakni benda yang tidak untuk dimiliki tapi hanya untuk dinikmati. Atas dasar penikmatan inilah memungkinkan terjadinya persetujuan sewa menyewa hanya untuk sebagian saja dari suatu benda. Maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.⁴¹ Misalnya persetujuan sewa menyewa hanya untuk satu kamar dari suatu rumah. Karena penyewaan atas suatu kamar jelas dapat dipakai dan dinikmati oleh penyewa. Dengan demikian pada sewa menyewa sebahagian dari suatu benda atau barang dapat diartikan sebagai benda.

Suatu benda yang disewakan yaitu dapat berupa benda yang seutuhnya ataupun dapat berupa benda sebagian. Yang dimaksud dapat menyewa benda berupa benda seutuhnya yakni dengan menyewa sebuah mobil, menyewa seutuhnya sebuah gedung perkantoran untuk dijadikan kantor. Sedangkan benda yang disewa berupa benda sebagian yaitu dengan menyewa sebagian dinding disekitar gedung yang dimana di dinding gedung tersebut akan dipajangkan gambar iklan atau reklame dari suatu barang yang akan dipromosikan. Suatu objek sewa menyewa benda dapat dipersewakan kecuali benda-benda yang berada di luar perniagaan (*buiten de handel*), tentu tidak dapat dipersewakan.⁴²

⁴¹ R. Subekti 1984, *Op Cit.* Hal. 9

⁴² M. Yahya Harahap., *Op Cit* Hal. 15

3. Hak dan Kewajiban Dalam Sewa Menyewa

Setelah ditemukannya suatu kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa yang telah dilakukan para pihak maka para pihak yakni pihak yang menyewakan dan pihak penyewa menentukan hal-hal mengenai hak dan kewajiban yang akan dilaksanakan untuk menyepakati perjanjian yang dilakukan agar tercapai hal-hal yang diinginkan dalam perjanjian tersebut. Hak dan kewajiban dibuat dalam suatu perjanjian agar para pihak tidak saling melanggar aturan yang telah ditetapkan secara tertulis dalam suatu surat perjanjian sewa menyewa yang telah baku.

Hak pihak yang menyewakan adalah hak-hak yang akan diterima oleh pihak yang menyewakan adalah sebagai berikut:⁴³

- a. Pihak yang menyewakan berhak atas uang sewa yang harus dibayar oleh penyewa pada waktu tertentu sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.
- b. Pihak yang menyewakan berhak atas *pandbeslag*, yaitu penyitaan yang dilakukan oleh pengadilan atas permohonan yang menyewakan seperti mengenai perabot-perabot rumah yang berada dirumah yang disewakan dalam hal penyewa menunggak uang sewa rumah untuk dilelang dalam hal penyewa tidak membayar lunas tunggakan uang sewa itu.
- c. Pihak yang menyewakan berhak meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi apabila:
 - 1) Pihak penyewa mengulang sewakan barang atau benda yang disewa tersebut kepada pihak lain sedangkan hal tersebut dalam Pasal 1561

⁴³R.M. Suryodiningrat, 2012, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung. Hal. 46.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dilarang dalam perjanjian sewa menyewa.

- 2) Pihak penyewa memakai barang yang disewa secara lain dari tujuan yang dimaksud sehingga mengakibatkan kerugian kepada pihak yang menyewakan yakni suatu kerusakan atau tidak dapat dipakai kembali barang atau benda yang disewakan tersebut. Hal ini diatur dalam Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kewajiban pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan juga mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakannya dalam suatu perjanjian sewa menyewa. Menurut Pasal 1550 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak yang menyewakan berkewajiban untuk:⁴⁴

- a. Menyerahkan benda yang disewakan kepada penyewa.

Mengenai kewajiban pertama, yakni pada saat telah terjadinya kesepakatan dalam perjanjian, barang yang disewakan harus diserahkan kepada pihak penyewa untuk dapat dinikmati. Adapun mengenai penyerahan benda pada persetujuan sewa menyewa adalah penyerahan nyata atau sering disebut penyerahan secara *deliverence*. Pihak yang menyewakan harus melakukan tindakan pengosongan serta menentukan barang yang disewa. Oleh karena dalam sewa menyewa pihak yang menyewakan hanya wajib melakukan penyerahan nyata, dari padanya tidak dapat dituntut penyerahan yuridis.⁴⁵

⁴⁴ *Ibid* Hal. 47

⁴⁵ M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal. 21

- b. Memelihara benda yang disewakan sedemikian sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.⁴⁶

Dalam hal kewajiban kedua, pihak yang menyewakan wajib memelihara dan melakukan perbaikan selama perjanjian sewa menyewa masih berjalan sehingga barang yang disewa tetap dapat dipakai sesuai dengan hajat yang dikehendaki pihak penyewa, kecuali dalam hal reparasi kecil sebagaimana yang ditentukan Pasal 1551 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi selama perjanjian sewa menyewa masih berlangsung pemeliharaan dan perbaikan menjadi kewajiban pihak yang menyewakan.⁴⁷

Dalam hal barang yang diserahkan harus dalam keadaan baik maka jika ada cacat pada barang yang disewakan sehingga menghalangi pemakaian tersebut bahkan mengakibatkan kerugian kepada pihak penyewa maka pihak yang menyewakan harus memberikan ganti rugi sekalipun ia tidak mengetahui adanya cacat tersebut pada waktu perjanjian dibuat. Hal ini diatur dalam Pasal 1552 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila barang yang disewakan tersebut seluruh atau sebahagian besar rusak atau lenyap oleh sesuatu sebab yang tidak bisa di duga-duga maka untuk menghindari pihak yang menyewakan dari kewajiban yang terlampau berat sebagai akibat *overmacht*, Pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan:

Jika barang yang disewa musnah disebabkan kecelakaan, dengan sendirinya persetujuan sewa menyewa menjadi hapus menurut hukum. Jika yang musnah hanya terhadap sebahagian saja, penyewa boleh memilih meminta pengurangan harga uang sewa atau meminta pembatalan sewa menyewa.

⁴⁶ R. M. Suryodiningrat, *Op.Cit.*, Hal. 51

⁴⁷M. Yahya Harahap *Op Cit* Hal. 29

- c. Menjamin kepada penyewa kenikmatan tentram dan damai atas benda selama perjanjian sewa menyewa berlangsung.

Pada keterangan di atas, kewajiban ketiga dari pihak yang menyewakan ini dapat ditegaskan bahwa jaminan bagi penyewa untuk menikmati benda yang disewanya dengan tentram dan damai adalah kewajiban pihak yang menyewakan untuk menangkis tuntutan pihak ketiga.⁴⁸

Kewajiban memberikan kenikmatan tentram kepada penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi tuntutan hukum dari pihak ketiga misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya.⁴⁹

Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa, dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”.

Gangguan-gangguan dengan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.⁵⁰ Hakikat penikmatan yang tentram ini ditentukan dalam Pasal 1552, 1554, 1557, dan 1558 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penikmatan yang tentram ini antara lain:

⁴⁸ R. Subekti 1984 *Op Cit* Hal. 13

⁴⁹ *Ibid* Hal. 14

⁵⁰ *Ibid*.

- 1) Menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat pada barang yang disewakan.

Oleh karena itu setiap cacat yang dapat menimbulkan gangguan pemakaian, mewajibkan pihak yang menyewakan untuk mengganti kerugian. Setiap gangguan di luar akibat *overmacht* dapat dianggap sebagai keadaan “wanprestasi”. Akan tetapi sesuatu hal yang tidak dapat dianggap wanprestasi jika sesuatu hal itu hanya bersifat kurang nikmat, yang tidak merupakan akibat gangguan penikmatan. Apalagi jika hilangnya atau kurangnya penikmatan tadi oleh karena keadaan yang tidak terduga sebelumnya. Hal seperti ini tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang menyewakan.

- 2) Pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewa selama perjanjian sewa menyewa masih berlangsung. Larangan ini sesuai dengan azas penikmatan yang harus diberikan kepada penyewa yakni atas seluruh barang yang disewa. Oleh karena itu merubah atas sebahagian atau susunan barang yang disewa, sedikit banyak dapat menimbulkan gangguan atas penggunaan dan penikmatan barang.⁵¹

Hak pihak penyewa. Selain hak dan kewajiban yang diterima dan dilaksanakan oleh pihak yang menyewakan, pihak penyewa juga memiliki hak dan kewajibannya dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa. Hal-hal yang menjadi hak dari pihak penyewa yaitu:⁵²

⁵¹ M. Yahya Harahap, *Op Cit* Hal. 31

⁵² R.M. Suryodiningrat, *Op.Cit.*, Hal. 54

1. Pihak penyewa berhak atas penyerahan barang dalam keadaan terpelihara sehingga barang itu dapat dipergunakan untuk keperluan yang diperlukan.
2. Pihak penyewa berhak atas jaminan dari pihak yang menyewakan mengenai kenikmatan tentram dan damai dan tidak adanya cacat yang merintangai pemakaian barang yang disewanya.
3. Pihak penyewa berhak menghentikan sewa menyewa apabila barang yang disewakan tidak dapat dipergunakan oleh pihak penyewa. Hal ini diatur dalam Pasal 1555 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Pihak penyewa diperbolehkan pada waktu mengosongkan barang yang disewa, membongkar dan membawa segala apa yang ia miliki dengan biaya sendiri telah membawa barang pada tempat sewa, asalkan pembongkaran dan pembawaan itu dilakukan dengan tidak merusakkan barang yang disewa. Hal ini diatur dalam Pasal 1567 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kewajiban pihak penyewa sesuai dengan ketentuan Pasal 1560 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak penyewa mempunyai dua kewajiban yakni:⁵³

1. Pihak penyewa diwajibkan untuk memakai barang sewaan secara sangat berhati-hati dan menurut tujuan dan maksud dari pada persetujuan sewa menyewa.

⁵³ Hasim Purba, *Op.Cit.*, Hal. 85

2. Pihak penyewa berkewajiban untuk membayar uang sewa pada waktu-waktu yang ditentukan dalam persetujuan sewa menyewa.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1561 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “Jika si penyewa memakai barang sewa secara lain dari pada yang dimaksud atau untuk suatu keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menerbitkan suatu kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka meminta pembatalan sewanya. “Misalnya suatu rumah kediaman dipakai untuk menjalankan perusahaan yang memerlukan mesin-mesin yang sangat berat dan membuat rumah tersebut kotor, maka pihak yang menyewakan berhak menuntut pembatalan persetujuan sewa menyewa itu”

Pada kewajiban kedua pihak penyewa yaitu dengan membayar uang sewa, tidak diatur lebih lanjut oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1393 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan: “Pembayaran uang sewa ini harus dilakukan ditempat kediaman pihak yang menyewakan, jadi harus dibawa ke tempat kediamannya, kecuali apabila pihak yang menyewakan pindah ke lain kediaman, dan dalam hal mana pembayaran uang sewa harus dilakukan pada tempat kediaman si penyewa, jadi pihak yang menyewakan harus menarik sewanya ke tempat kediamannya tersebut.

Selain itu pihak penyewa berkewajiban untuk menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa menyewa.⁵⁴ Kecuali jika pihak penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya, tetapi terjadi diluar kekuasaannya. Hal ini diatur dalam Pasal 1564 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kewajiban ini berhubungan dengan kewajiban pemeliharaan. Setiap kerusakan yang ditimbulkan pihak penyewa, mewajibkan pihak penyewa tersebut “membayar ganti rugi”. Atau atas reparasi kecil yang dibiarkan pihak penyewa, dapat diperbaiki langsung oleh pihak yang menyewakan

⁵⁴ M. Yahya Harahap, *Op Cit* Hal. 34

atas beban tagihan rekening pihak penyewa. Akan tetapi mengenai “kebakaran” yang memusnahkan barang yang disewa tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak penyewa. Kecuali jika dapat dibuktikan bahwa terjadinya kebakaran akibat kesalahan dan kelalaian pihak penyewa. Berarti kebakaran yang dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak penyewa harus atas dasar “kesengajaan”, perbuatan demikian dianggap merupakan perbuatan *onrechtmatigedaad* atau perbuatan melanggar hukum yang dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak penyewa.

Pihak penyewa berkewajiban melakukan reparasi kecil dan sehari-hari, seperti yang diatur dalam Pasal 1583 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan penjelasan jika tidak ada persetujuan, maka dianggap sebagai demikian pembetulan-pembetulan lemari-lemari toko, tutupan jendela, kunci-kunci dalam, kaca-kaca jendela, baik di dalam maupun di luar rumah, dan segala sesuatu yang dianggap di dalamnya menurut kebiasaan setempat.⁵⁵

Pihak penyewa juga berkewajiban menyerahkan kembali barang sewa pada akhir persewaan.⁵⁶ Pengembalian ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1562 dan 1563 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mewajibkan pihak penyewa untuk mengembalikan barang yang disewa kepada pihak yang menyewakan sebagaimana keadaan barang itu sesuai dengan keadaan waktu diserahkan ketangan pihak penyewa. Jadi pada prinsipnya penyewa harus

⁵⁵ R. Subekti 2015 *Op.Cit.*, Hal. 43.

⁵⁶ Hasim Purba, *Op.Cit.*, Hal. 89

mengembalikan barang sebagaimana keadaan barang sewaktu diterima pihak penyewa.⁵⁷

Jika barang yang disewa terdiri atas barang yang tidak bergerak, pada saat pengembalian kepada pihak yang menyewakan maka semuanya harus sudah dikosongkan. Namun apabila pihak penyewa ingin melanjutkan kembali persewaan atas barang yang disewakan maka pihak penyewa harus melakukan perpanjangan sewa dengan persetujuan pihak yang menyewakan.

Oleh sebab itu dapat disimpulkan bahwa kewajiban dari pihak yang menyewakan merupakan hak dari pihak penyewa dan kewajiban pihak penyewa merupakan hak dari pihak yang menyewakan.

C. Tinjauan Umum Tentang Kios dan Pedagang

1. Pengertian Pedagang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pedagang adalah seseorang yang pekerjaannya adalah berdagang.⁵⁸ Sedangkan menurut kamus Ekonomi pedagang adalah seseorang atau lembaga yang membeli dan menjual barang kembali tanpa mengubah bentuk dan tanggung jawab sendiri dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan. Perdagangan pada prinsipnya adalah pertukaran suatu komoditas dengan komoditas lain yang berbeda atau komoditas satu dengan alat tukar berupa uang.

Pedagang adalah orang atau institusi yang memperjualbelikan produk atau barang, kepada konsumen baik secara langsung maupun tidak langsung. Sosiologi

⁵⁷ M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, Hal. 41

⁵⁸ Ahmad A.K. Muda, 2016, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Reality Publisher, Surabaya, Hal. 167

ekonomi membedakan pedagang berdasarkan penggunaan dan pengelolaan pendapatan yang dihasilkan dari perdagangan dan hubungannya dengan ekonomi keluarga.⁵⁹

Berdasarkan studi sosiologi ekonomi tentang pedagang yang telah dilakukan oleh Geertz dalam Damsar dapat disimpulkan bahwa pedagang dibagi atas:⁶⁰

- a. Pedagang profesional yaitu pedagang yang menganggap aktivitas perdagangan merupakan sumber utama dan satu-satunya bagi ekonomi keluarga.
- b. Pedagang semi profesional adalah pedagang yang mengakui aktivitasnya untuk memperoleh uang, tetapi pendapatan dari hasil perdagangan merupakan sumber tambahan bagi ekonomi keluarga. Derajat tambahan tersebut berbeda pada setiap orang dan masyarakat.
- c. Pedagang subsistensi merupakan pedagang yang menjual produk atau barang dari hasil aktivitas atas substensi untuk memenuhi ekonomi rumah tangga.
- d. Pedagang semu adalah orang yang melakukan kegiatan perdagangan karena hobi atau untuk mendapatkan suasana baru atau mengisi waktu luang Pedagang jenis ini tidak mengharapkan kegiatan perdagangan sebagai sarana untuk memperoleh uang,

⁵⁹ Damsar. 2009, *Pengantar Sosiologi Ekonomi*. Kencana. Jakarta, Hal. 10

⁶⁰ *Ibid.* hal.13

malahan mungkin saja sebaliknya ia akan memperoleh kerugian dalam berdagang.

2. Perilaku Pedagang

Perilaku pedagang di Pasar tradisional menurut (Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan No 23/MPP/KEP/I/1998) yaitu:⁶¹

- a. Jumlah pedagang yang saling meningkat Jumlah pedangan yang ingin berjualan di pasar tradisional dari waktu ke waktu mengalami peningkatan. Hal ini berdampak pada kebutuhan tempat yang juga semakin meningkat. Jika tempat tidak tersedia, maka timbul pemaksaan dan mengabaikan tata ruang pasar.
- b. Kesadaran yang rendah terhadap kedisiplinan, keberhasilan dan ketertiban. Para pedagang yang umumnya berpendidikan rendah, tidak memiliki kesadaran yang tinggi tentang perlunya kedisiplinan, kebersihan, dan ketertiban. Kondisi ini dibiarkan oleh para pengelola pasar tanpa ada keinginan untuk melakukan proses edukasi atau pelatihan secara berkala terhadap pedagang.
- c. Pemahaman yang rendah terhadap konsumen selalu berubah-ubah, tetapi para produsen dan pedagang tidak bisa mengikutinya karena terbatasnya pedagang pengetahuan dan informasi. Mereka pada umumnya berkembang secara alamiah tanpa ada persiapan untuk memasuki era persaingan.

⁶¹ Bukhari. 2017. *Pedagang Kaki Lima (PKL) dan Jaringan Sosial: Suatu Analisis Sosiologi*. Rineka Cipta, Jakarta, Hal. 8

Masalah yang bisa dihadapi oleh pedagang di pasar tradisional adalah kekurangan modal apalagi ditambah dengan inflasi yang tidak menentu.

3. Ciri-Ciri Pedagang Tradisional

Adapun ciri-ciri dari pedagang pasar tradisional adalah sebagai berikut:⁶²

- a. Modal yang mereka punya relative kecil Para pedagang tak mempunyai keberanian mendatangi bank umum untuk memperoleh modal, mengingat rumitnya prosedur dan persyaratan yang sulit mereka penuhi. Apalagi kebanyakan dari mereka buta huruf dan tak punya asset sebahagia jaminan. Akhirnya mereka-mereka berpaling pada rentenir, yang setiap saat mampu memberikan pinjaman dengan cepat, tanpa butuh waktu lama dan proses yang rumit.
- b. Biasanya mereka melakukan perdagangan hanya memenuhi kebutuhan saat itu. Maksudnya para pedagang tradisional biasanya kurang memperhitungkan adanya tabungan masa depan. pendapatan yang mereka dapatkan langsung mereka belikan ke barang dagangan, beli keperluan sehari-hari dan tentunya membayar cicilan hutang.
- c. Pendidikan para pedagang relative rendah bahkan buta huruf sehingga mereka kurang melihat prospek masa akan datang, bagi mereka perdagangan yang mereka lakukan selama telah memenuhi kebutuhan sudah cukup. Lebih cenderung memilih melakuan pinjaman kepada rentenir karena prosesnya mudah.

⁶² *Ibid* Hal. 11

D. Tinjauan Umum Tentang Kios

Kios adalah lahan dasaran berbentuk bangunan tetap, beratap dan dipisahkan dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai dengan langit-langit serta dilengkapi dengan pintu.⁶³ Los adalah lahan dasaran berbentuk bangunan tetap, beratap tanpa dinding yang penggunaannya terbagi dalam petak-petak. Lapak adalah tempat dasaran yang ditempatkan di luar kios dan luar los.⁶⁴



⁶³ *Ibid* Hal. 11

⁶⁴ *Ibid* Hal. 12

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu Dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu penelitian akan dilaksanakan secara singkat yaitu setelah dilakukan seminar *outline* skripsi pertama dan telah dilakukan perbaikan seminar *outline* yang akan dilakukan sekitar Bulan Maret s/d Juni 2022

Tabel Kegiatan Skripsi

No.	KEGIATAN	WAKTU PENELITIAN											
		2022											
		Maret			April			Mei			Juni		
1	Pengajuan Usulan Penelitian	■											
2	Perbaikan Usulan			■									
3	Pengajuan Data Riset				■								
4	Penyusunan Skripsi					■	■						
5	Bimbingan Skripsi										■	■	■
6	Meja Hijau												■

2. Tempat Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Pasar Perbaungan Jalan Anggrek, Batang Terap, Kec. Perbaungan, Kabupaten Serdang Bedagai, Sumatera Utara 20986.

Yang dikelola oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai.

B. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari norma-norma yang ada atau peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan yang dibahas.⁶⁵

Penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi perundang-undangan yang berlaku serta doktrin-doktrin. Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif atau pendekatan perundang-undangan.

Sumber data dalam penelitian adalah subjek dari mana data dapat diperoleh. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang dikumpulkan dan diolah sendiri oleh penulis secara langsung dari objeknya yaitu Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai Khususnya Terkait Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar . Selain itu data primer lainnya adalah subjek penelitian yang dijadikan sebagai sumber informasi penelitian dengan menggunakan bukti-bukti yang terdapat dalam peraturan tersebut.

⁶⁵ Soerjono Soekanto, 2011, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, Hal. 51

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang mendukung keterangan atau sebagai penunjang kelengkapan data primer. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri atas:

- 1) Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mengikat. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum primer adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Daerah No 2 Tahun 2011 tentang Restribusi Jasa Umum
- 2) Bahan Hukum Sekunder adalah bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Dalam penulisan skripsi ini yang menjadi bahan hukum sekunder adalah buku-buku literatur tentang perjanjian sewa menyewa, hasil penelitian ,surat pernyataan sewa kios dan fakta integritas.
- 3) Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hokum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hokum primer dan sekunder. Bahan hokum tersier dapat dicontohkan seperti. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia dan seterusnya

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah *deskriptif analitis* dari studi kasus. Studi kasus adalah penelitian tentang status subjek penelitian yang berkenaan dengan suatu fase spesifik atau kasus dari keseluruhan personalitas yang mengarah pada penelitian hukum normatif, yaitu

suatu bentuk penulisan hukum yang didasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.⁶⁶

Pada penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis dengan tujuan untuk mengadakan pendekatan terhadap permasalahan dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai pelaksanaan sewa menyewa kios antara pedagang dan Dinas Perindustrian dan Perdagangan yang berada di Kabupaten Serdang Bedagai.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk baiknya suatu karya ilmiah seharusnya didukung oleh data-data, demikian juga dengan penulisan skripsi ini penulis berusaha untuk memperoleh data-data maupun bahan-bahan yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini setidak-tidaknya dapat lebih dekat kepada golongan karya ilmiah yang baik. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah penelitian ini adalah:

a. Studi dokumen.

Yaitu bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikemukakan, hal ini dilakukan untuk memperoleh sejumlah data meliputi bahan pustaka yang bersumber dari buku-buku terhadap suatu permasalahan serta peraturan yang berhubungan dengan penelitian

b. Penelitian lapangan (*Field Research*): wawancara yaitu teknik dimana data dikumpulkan melalui teknik percakapan dengan tujuan memperoleh data

⁶⁶ Astri Wijayanti, 2011, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung, Hal. 163

atau informasi dari hasil wawancara akan diperoleh data yang valid. Data tersebut diperoleh penulis dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai yaitu terkait Pasar Perbaungan untuk melakukan pendataan sewa menyewa kios yang terjadi dengan para pedagang. faktor – factor yang mempengaruhi penggunaan wawancara sebagai alat pengumpulan data adalah kualitas pewawancara, kualitas yang diwawancarai, sifat dari masalah yang diteliti.

4. Analisis Data

Penelitian ini analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini yang menekankan pada pemahaman mengenai masalah-masalah dalam kehidupan sosial berdasarkan kondisi realitas, kompleks dan rinci.⁶⁷ Hasil wawancara yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban tentang pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan hasil yang akurat. Sedangkan data-data berupa teori yang diperoleh dikelompokkan sesuai dengan sub bab pembahasan, selanjutnya dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh gambaran yang jelas tentang pokok permasalahan.

Selanjutnya data yang disusun secara deskriptif analitis sehingga dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh terhadap gejala dan fakta dalam sewa menyewa kios antara pedagang dengan Disperindag. Dan diakhiri dengan penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode induktif sebagai jawaban dari permasalahan yang dirumuskan

⁶⁷ Syamsul Arifin, *Op Cit*, Hal. 66

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Kabupaten Serdang Bedagai pada Pasar Perbaungan dengan membuat pengajuan dengan melengkapi persyaratan seperti foto kopi kartu tanda penduduk (KTP), kartu keluarga (KK), pas foto berwarna 2x3 2 lembar, materai Rp.10.000 sebanyak 2 lembar, selanjutnya membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa bersedia untuk menempati kios untuk berjualan dalam hal ini kios tidak boleh digunakann tidak pada peruntukannya (tidak di jadikan sebagai gudang, tempat tinggal, tempat parkir), tidak merubah bentuk kios, tidak memindah tangankan kepada orang lain seperti disewakan dan di jual kapada orang lain, tidak menjual barang-barang yang dilarang (seperti narkoba, minuman keras) semua di tuangkan dalam surat pernyataan.
2. Hambatan yang dihadapi Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios pada pedagang di Pasar Perbaungan pedagang/penyewa banyak yang melanggar fakta itegritas perjanjia sewa menyewa sebagaimana yang tertulis dalam surat perjanjian seperti, ada pedagang yang tidak rutin membayar retribusi harian. Mengalihkan kios ke pedagang lain, tidak berjualan selama tiga bulan berturut-turut, tidak memperpanjang sewa kios, ada yang membangun kios di atas lahan tanpa ijin Disperindag

B. Saran

1. Saran peneliti terkait dengan Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Kabupaten Serdang Bedagai pada Pasar Perbaungan, bahwa proses pengajuan sewa di Pasar Perbaungan Disperindag lebih terbuka dan aktif mesosialisasikan proses pengajuan sewa dan lebih terbuka terkait harga sewa untuk menghindari pungutan liar dan pihak ke tiga tidak mudah untuk menerima pengalihan sewa kios secara *illegal*
2. Terkait dengan hambatan yang dihadapi Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios pada pedagang di Pasar Perbaungan, Disperindag memberi fasilitas kepada pedagang mempermudah informasi dengan menyediakan petugas di kawasan pasar agar monitoring terus berjalan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2006, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Ahmadi Miru, 2017. *Hukum kontrak & perancangan kontrak*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Ahmad A.K. Muda, 2016, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Reality Publisher, Surabaya.
- Astri Wijayanti, 2011, *Strategi Penulisan Hukum*, Lubuk Agung, Bandung.
- Bambang Sugeng dan Sujayadi. 2009, *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*. Kencana, Surabaya
- Bukhari. 2017. *Pedagang Kaki Lima (PKL) dan Jaringan Sosial: Suatu Analisis Sosiologi*. Rineka Cipta, Jakarta.
- Damsar. 2009, *Pengantar Sosiologi Ekonomi*. Kencana. Jakarta
- Handri Raharjo, 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Harun Al-Rasyid, 2013. *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Hasim Purba, 2010, *Modul Kuliah Hukum Perikatan*, Medan: Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.
- I.G. Rai Widjaya, 2008, *Merancang Suatu Kontrak, Contract Drafting Teori Dan Praktik*, Kesaint Blanc, Jakarta.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2013, *Perikata Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Komariah, 2015, *Hukum Perdata*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2016. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Mariam Darus Badruzaman, 2015, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung
- R.Subekti. dan R.Tjitrosudibio. 2014. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita. Jakarta
- R .Subekti, 1984, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung.
- _____. 2015, *Aneka Perjanjian*, (Cetakan X. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

- R.M. Suryodiningrat, 2012, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung.
- R. Suharnoko, 2018. *Hukum Perjanjian, Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta.
- Sudarsono, 2014. *Pengantar Ilmu Hukum*, cetakan keempat, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sukirno S, 2011, *Mikro Ekonomi Teori Pengantar, Edisi Ketiga, Cetakan Ke 26*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2011, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Syamsul Arifin, 2012, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press.
- Purwahid Patrik, 2014, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung,
- Wirjono Prodjodikoro. 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju, Bandung
- Yohanes Suhardi, 2012, *Ghalia Indonesia*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung,
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori&Teknik Persyaratan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

A. Jurnal dan Karya Ilmiah

- Fildzah Octamala, 2014, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Dalam Hal Terdapat Perbedaan Antara Kuitansi Pembayaran Dengan Uang Yang Dibayarkan*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok
- Gary Hadi, 2017, *Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa*, Jurnal Hukum, Universitas Sumatera Utara, Medan
- Niru Anita Sinaga, 2015, *Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Hukum, Universitas Surya Darma, Jakarta
- Dheka Mahastika Dzulhijjah, 2019, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar di Kabupaten Pemalang*, Jurnal Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate ☎ (061) 7360168, 7366878, 7364348 📠 (061) 7368012 Medan 20223
Kampus II : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A ☎ (061) 8225602 📠 (061) 8226331 Medan 20122
Website: www.uma.ac.id E-Mail: univ_medanarea@uma.ac.id

Nomor : 271 /FH/01.10/III/2022
Lampiran : ----
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

07 Maret 2022

Kepada Yth :
Kepala BAPPEDA Kabupaten Serdang Bedagai
di-
Serdang Bedagai

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

Nama : Arga Shinji Harahap
N I M : 188400049
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai (Studi pada Pasar Perbaungan)*".

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.

A.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Pendidikan, Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat

Anggreni Atnei Lubis, S.H., M.Hum



PEMERINTAH KABUPATEN SERDANG BEDAGAI
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

JLN. NEGARA NO. 300 SEI RAMPAH

20695

Sei Rampah, 09 Juni 2022

Nomor : 1831/070/331/2022
Sifat : Biasa
Lampiran : -
Perihal : Surat Keterangan Telah Melaksanakan Penelitian.

Kepada Yth :
Universitas Medan Area
di
Medan

Sesuai Surat Universitas Medan Area Nomor: 271/FH/01.10/III/2022 Tanggal 07 Maret 2022 Perihal Izin Melakukan Penelitian, maka bersama ini kami sampaikan bahwa :

Nama : Arga Shinji Harahap
NIM : 188400049
Program Studi : Hukum

Telah diberikan izin Penelitian dan benar sudah melaksanakan Penelitian Program Hukum dengan judul Skripsi : Analisis Tinjauan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai (Studi Pada Pasar Perbaungan) telah selesai melaksanakan Penelitian, maka kami mintakan agar sdr. Arga Shinji Harahap Mahasiswa Program Hukum Universitas Medan Area menyampaikan hasil Penelitian kepada kami secara tertulis.

Demikian kami sampaikan, untuk dapat dipergunakan seperlunya.

BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
KABUPATEN SERDANG BEDAGAI

Kepala,



RUSMIANI PURBA, SP, M.Si
Pembina Tk. I

NIP. 19690716 199303 2 005

Tembusan Yta:

1. Bapak Bupati Serdang Bedagai (sebagai laporan);
2. Bapak Sekretaris Daerah Kabupaten Serdang Bedagai;
3. Mahasiswa yang bersangkutan
4. Peringgal.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 21/11/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)21/11/22

DAFTAR WAWANCARA DENGAN DISPERINDAG KAB SERGAI

1. Berapa banyak kios yang ada di Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai Pada Pasar Perbaungan?
2. Sebutkan rincian kios-kios yang berada di Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai Pada Pasar Perbaungan?
3. Berapa tarif penyewaan kios Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai Pada Pasar Perbaungan?
4. Bagaimana proses mengajukan perjanjian sewa menyewa kios pada Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai Pada Pasar Perbaungan?
5. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Kabupaten Serdang Bedagai pada Pasar Perbaungan?
6. Bagaimana hambatan yang dihadapi Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios pada pedagang di Pasar Perbaungan?
7. Bagaimana proses perpanjangan dalam perjanjian sewa menyewa Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai Pada Pasar Perbaungan?
8. Bagaimana cara menagih pembayaran sewa menyewa kios pada Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai Pada Pasar Perbaungan?
9. Apa sanksi jika ada yang tidak membayar uang sewa kios atau terlambat melakukan pembayaran?

10. Siapa yang bertanggung jawab dalam penywaan kios di Dinas Perindustrian
Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai Pada Pasar Perbaungan?



DAFTAR WAWANCARA DENGAN PEDAGANG

1. KEUNTUNGAN KEUNTUNGN BERDAGANG DIPASAR PERBAUNGAN
2. HAK HAK PEDAGANG DIPASAR PERBAUNGAN
3. BAGAIMANA PELAYANAN DINAS TERHADAP PEDAGANG
4. APAKAHA PRASASARANA YANG ADA SAAT INI SUDAH CUKUP MEMADAI



DOKUMENTASI WAWANCARA



Wawancara Dengan Pedagang Di Pasar Perbaungan



Wawancara Dengan Kepala Bidang Pasar Di Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Serdang Bedagai

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 21/11/22

Access From (repository.uma.ac.id)21/11/22

