



SUATU TINJAUAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN SEWA-MENYEW MENYEW KIOS DI PASAR PETISAH MEDAN

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Akhir
Perkuliah Untuk Mendapatkan
Gelara Sarjana Hukum**

OLEH

BOBY SITEPU

NPM : 07 840 0245

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2011**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/8/24

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)19/8/24

ABSTRAK

SUATU TINJAUAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA KIOS DI PASAR PETISAH MEDAN

O L E H

BOBY SITEPU

NPM : 07 840 0245

BIDANG HUKUM KEPERDATAAN

Perjanjian sewa-menyewa mengalami perkembangan terhadap objek yang dipersewakan. Salah satu perkembangan tersebut adalah perjanjian sewa-menyewa *stand* pasar tempat berjualan. Karena objek yang disewakan adalah dalam bentuk abstrak berupa sebuah ruang, sehingga tidak mungkin dilakukan penyerahan sebagaimana misalnya sewa-menyewa kendaraan bermotor. Pada perjanjian sewa-menyewa *stand* tempat berjualan ada dua kepentingan yang saling berbeda yaitu kepentingan penyewa dan yang menyewakan (yang mana kedua kepentingan ini tidak terlepas dari jangkauan hukum yaitu hukum perjanjian). Di dalam kedua kepentingan tersebut bisa saja terjadi kekacauan apabila tidak ada peraturan yang dapat menjaga keseimbangan kedua kepentingan tersebut.

Dalam pembahasan ini diajukan rumusan masalah yaitu bagaimana prosedur perjanjian sewa-menyewa *stand* di Pasar Petisah Medan, dan bagaimana akibat hukum kepada para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa apabila terjadi wanprestasi.

Setelah dilakukan penelitian dan pengumpulan data baik secara kepustakaan baik itu melalui bahan-bahan kajian teoritis maupun dengan meninjau terhadap peraturan hukum yang berlaku, serta penelitian pada PD. Pasar Petisah Medan maka dapat dilakukan pengolahan data.

Adapun hasil yang ditemukan dari pengolahan data tersebut adalah prosedur perjanjian sewa-menyewa *stand* di Pasar Petisah Medan dilakukan secara lisan berdasarkan hukum kebiasaan yang berlaku. Dalam perjanjian secara lisan tersebut diterangkan tentang jumlah uang sewa dan juga berakhirnya masa sewa. Perjanjian sewa-menyewa secara lisan memberikan akibat bahwa perjanjian sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama. Akibat hukum kepada para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa apabila terjadi wanprestasi maka kepada pihak pemilik *stand* dapat menghentikan perjanjian sewa-menyewa, dan apabila timbul perselisihan maka dilakukan secara musyawarah dan mufakat.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang telah mengkaruniakan kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis sehingga akhirnya tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan oleh penulis.

Skripsi penulis ini berjudul **“SUATU TINJAUAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KIOS DI PASAR PETISAH MEDAN”**.

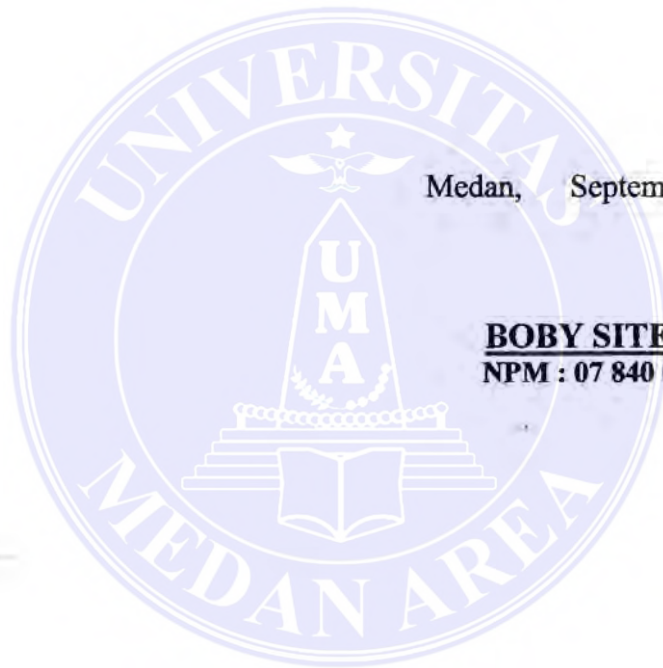
Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area Bidang Hukum Keperdataan.

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

- Bapak Prof. H. Syamsul Arifin, SH, MH, selaku Dekan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
- Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
- Bapak H. Abdul Muis, SH, MS, sebagai Dosen Pembimbing I Penulis.
- Ibu Hj. Rahmaniar, SH, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II Penulis.
- Bapak dan Ibu Dosen dan sekaligus Staf administrasi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Penulis juga mengucapkan rasa terima-kasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis Ayahanda dan Ibunda yang telah memberikan pandangan kepada penulis tentang pentingnya ilmu di hari-hari kemudian nantinya. Semoga kasih-sayang mereka tetap menyertai penulis..

Demikian penulis hajatkan, dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua.



Medan, September 2011

BOBY SITEPU
NPM : 07 840 0245

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Pengertian dan Penegasan Judul.....	3
B. Alasan Pemilihan Judul	4
C. Permasalahan	7
D. Hipotesa	7
E. Tujuan Penulisan	8
F. Metode Pengumpulan Data	9
G. Sistematika Penulisan.....	10
BAB II. PERJANJIAN DAN SEWA MENYEWAKAN MENURUT KUH PERDATA.....	12
A. Pengertian Perjanjian dan Jenis-Jenisnya.....	12
B. Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	23
C. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa	32
D. Unsur-Unsur Perjanjian Sewa-Menyewa	37
BAB III. PARA PIHAK YANG MELAKUKAN SEWA-MENYEWAKAN DI PASAR PETISAH MEDAN.....	42
A. Pengertian Pedagang.....	42

B. Pengertian Pasar	43
BAB IV. PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KIOS DI PASAR PETISAH MEDAN	46
A. Timbulnya Hubungan Sewa-Menyewa Kios.....	46
B. Bentuk dan Syarat-Syarat Perjanjian Sewa-menyewa Kios.	48
C. Prosedur Perjanjian Sewa-Menyewa <i>Stand</i> Di Pasar Petisah Medan	50
D. Akibat Hukum Kepada Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa- Menyewa Apabila Terjadi Wanprestasi	58
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	67
A. Kesimpulan	67
B. Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

P E N D A H U L U A N

Kegiatan perekonomian membutuhkan sarana dan prasarana agar tindakan ekonomi tersebut dapat berjalan sebagaimana yang dikehendaki oleh para pihak. Salah satu sarana ekonomi tersebut adalah pasar. Pasar adalah suatu tempat bertemunya pembeli dan penjual, tempat terjadinya perpindahan hak atas sebuah benda dan tempat penawaran serta permintaan dilakukan.

Salah satu pasar yang menjadi objek penelitian dalam penulisan proposal ini adalah Pasar Petisah Medan. Pasar Petisah Medan sesuai dengan namanya terletak di Kecamatan Medan Petisah Kota Medan dan merupakan salah satu pasar yang dikelola oleh Pemerintah Kota Medan.

Pasar Petisah Medan terdiri dari 3 (tiga) bangunan utama yang dibangun secara bertahap dan memiliki gedung berlantai dua. Ada dua spesifikasi pedagang yang terdapat di Pasar Petisah yaitu pedagang yang memiliki *kios* dan pedagang yang menyewa *stan* kepada pemiliknya. Besaran sewa untuk setiap *kios* pada Pasar Petisah Medan berlainan dan tidak seragam. Pada tempat-tempat yang strategis seperti gang tempat pembeli berlalu lalang dan ramai dilintasi maka harga sewa berkisar antara Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah). Sedangkan pada sudut-sudut bangunan pasar dan gang-gang yang cukup kecil maka kisaran sewa yang ditetapkan adalah sebesar Rp. 50.000.000 (lima

puluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 30.000.000. (tiga puluh juta rupiah). Dengan nilai sewa yang demikian maka tidak heran para pedagang Pasar Petisah Medan menawarkan produk yang diperjual belikan cukup mahal kepada pihak pembelinya dan hal tersebut juga ditopang oleh kualitas produk yang cukup bagus untuk ditawarkan kepada pembeli.

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1547 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Ketentuan-ketentuan pengaturan yang terdapat di dalam KUH Perdata bersifat umum, sedangkan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang disetujui oleh para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa *kios* di Pasar Petisah Medan ditentukan sendiri oleh para pihak, sepanjang ketentuan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan perundangan-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dalam Pasal 1548 KUH Perdata disebutkan “ sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang disanggupin oleh pihak tersebut terakhir itu “.

Sebagai suatu bentuk perjanjian, maka perjanjian sewa-menyewa mengalami perkembangan terhadap objek yang dipersewakan. Salah satu perkembangan tersebut adalah perjanjian sewa-menyewa *kios* pasar tempat berjualan. Karena objek yang disewakan adalah dalam bentuk abstrak berupa sebuah ruang, sehingga tidak mungkin dilakukan penyerahan sebagaimana misalnya sewa-menyewa kendaraan bermotor.

Pada perjanjian sewa-menyewa *kios* tempat berjualan ada dua kepentingan yang saling berbeda yaitu kepentingan penyewa dan yang menyewakan (yang mana kedua kepentingan ini tidak terlepas dari jangkauan hukum yaitu hukum perjanjian). Di dalam kedua kepentingan tersebut bisa saja terjadi kekacauan apabila tidak ada peraturan yang dapat menjaga keseimbangan kedua kepentingan tersebut. Untuk hal yang demikian maka keberadaan hukum perjanjian sangat esensial dalam hal menindak lanjuti hubungan kedua belah pihak sehingga terdapat keharmonisan dalam suatu hubungan perjanjian, termasuk perjanjian sewa-menyewa *kios* tempat berjualan di Pasar Petisah Medan.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Skripsi penulisan ini berjudul “Suatu Tinjauan Hukum Tentang Perjanjian Sewa-Menyewa Kios di Pasar Petisah”.

Agar tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda atas judul yang diajukan maka pengertian secara etimologi yaitu:

- Suatu Tinjauan adalah suatu telaah terhadap suatu objek tertentu.
- Hukum Tentang adalah kata sesuatu hukum mengenai.¹
- Perjanjian Sewa-Menyewa adalah merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya, untuk memberikan kepada pihak yang lainnya

¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2003, hal, 380.

kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir ini disanggupi pembayarannya (pasal 1548 KUH Perdata).²

- Kios adalah toko kecil (tempat berjualan).³
- Di Pasar Petisah adalah lokasi penelitian.

Berdasarkan pengertian di atas maka dapat diberikan penegasan bahwa pembahasan skripsi ini adalah sekitar perjanjian sewa-menyewa kios yang dilakukan di Pasar Petisah Medan.

B. Alasan Pemilihan Judul

Perjanjian yang diatur dalam Buku III KUH Perdata yang berjudul tentang perikatan yang terdiri dari ketentuan umum dan ketentuan khusus.

Perkataan perikatan (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian”, sebab dalam Buku III itu ada juga diatur perihal perhubungan-perhubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechmatigedaat*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaak waarning*). Tetapi, sebagian besar dari Buku III ditujukan kepada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisi hukum perjanjian.⁴

Dimaksudkan dengan perikatan oleh Buku III KUH Perdata itu adalah :

“Suatu perhubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, hal. 54.

³ *Ibid*, hal. 570.

⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Penerbit PT. Intermasa, Jakarta, 1978, hal. 101

memberikan kepada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu”.⁵

Perikatan, yang terdiri dari ketentuan umum dan ketentuan khusus itu, mengatur tentang persetujuan–persetujuan tertentu yang disebut dengan perjanjian bernama, artinya disebut bernama karena perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembuat undang-undang, dan di samping perjanjian bernama juga terdapat perjanjian yang tidak bernama, yang tidak diatur dalam undang-undang, misalnya perjanjian sewa beli dan lain sebagainya.

“Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”.⁶

Perikatan seperti yang dimaksudkan di atas, paling banyak dilahirkan dari suatu peristiwa dimana dua orang atau lebih saling menjanjikan sesuatu. Peristiwa ini paling tepat dinamakan “perjanjian yaitu suatu peristiwa yang berupa suatu rangkaian janji-janji. Dapat dikonstatir bahwa perkataan perjanjian sudah sangat populer di kalangan rakyat”.⁷

Demikian pula Wirjono Prodjodikoro mengemukakan “perjanjian adalah suatu

⁵ *Ibid*, hal. 101.

⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982, hal. 6.

⁷ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1976, hal.

perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.⁸

Menurut Pasal 1233 KUH Perdata bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena undang - undang, maupun karena adanya suatu perjanjian . Dengan demikian maka harus terlebih dahulu adanya suatu perjanjian atau undang-undang, sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian dan undang-undang itu merupakan sumber suatu ikatan.

Dasar hukum dari persetujuan adalah Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sedangkan sumber perikatan yang lahir karena undang-undang dapat dibagi dua pengertian yaitu undang-undang saja dan undang-undang karena perbuatan orang. Karena undang-undang saja misalnya kewajiban atau hak orang tua terhadap anak, dan sebaliknya kewajiban anak terhadap orang tua apabila orang tua tidak berkemampuan.

Adapun alasan pemilihan judul ini adalah:

1. Untuk mengetahui prosedur perjanjian sewa-menyewa kios di Pasar Petisah Medan.

⁸ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, 1991, hal. 7.

2. Untuk mengetahui akibat hukum kepada para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa apabila terjadi wanprestasi .
3. Untuk mengetahui siapa-siapa saja para pihak yang terkait dalam perjanjian sewa-menyewa *kios* di Pasar Petisah Medan.

C. Permasalahan

Permasalahan merupakan hambatan. Untuk sebab yang demikian maka suatu permasalahan perlu dipecahkan. Adapun permasalahan yang diajukan di dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana prosedur perjanjian sewa-menyewa *kios* di Pasar Petisah Medan?
2. Bagaimana akibat hukum kepada para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa apabila terjadi wanprestasi ?

D. Hipotesa

Hipotesa adalah suatu kebenaran yang sifatnya masih sementara, dengan lain perkataan bahwa hipotesa itu adalah merupakan anggapan sementara tentang suatu keadaan yang diteliti.

“Hipotesa dapat diartikan, merupakan jawaban sementara dari suatu penelitian, maka harus diuji kebenarannya dengan suatu penelitian, hipotesa itu tidak perlu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dibenarkan”.⁹

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyetengahkan hipotesa sebagai berikut :

1. Prosedur perjanjian sewa-menyewa *kios* di Pasar Petisah Medan dilakukan melalui kesepakatan para pihak.
3. Akibat hukum kepada para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa apabila terjadi wanprestasi maka pihak yang melalaikan prestasi memiliki kewajiban membayar kerugian.

E. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk melengkapi persyaratan dalam memperoleh gelar sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan sfesifikasi Bidang Keperdataan.
2. Penulis dengan bekal yang ada berusaha menelusuri bagaimana sebenarnya pelaksanaan pembuatan perjanjian sewa-menyewa kios di Pasar Petisah Medan.

⁹ Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, 1990, hal. 3.

3. Skripsi ini juga sebagai suatu bentuk sumbangan penulis kepada masyarakat luas bagaimana sebenarnya membuat perjanjian sewa-menyewa kios sehingga tujuan dari pembuatan perjanjian tersebut dapat benar-benar dicapai.

F. Metode Pengumpulan Data

Dalam pembuatan/penyusunan skripsi ini, sudah menjadi keharusan bahwa untuk memperoleh data dipergunakan metode penelitian.

Dalam hal ini penulis menggunakan 2 (dua) metode pengumpulan data, yaitu :

1. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan).

Cara ini mempergunakan teori yang ada, peraturann-peraturan, menafsirkan buku-buku, liteatur-literatur dan dibahas secara ilmiah, baik yang diperoleh dari perkuliahan maupun dari perpustakaan yang mendukung terlaksananya penulisan skripsi.

2. *Field Research* (Penelitian Lapangan)

Dalam metode ini dilakukan penelitian secara langsung ke lapangan, yaitu di Pasar Petisah Medan, dengan cara mengadakan wawancara dengan pihak yang ada hubungannya dengan skripsi ini.

G. Sistematika Penulisan

Pada bagian terakhir dari bab ini, penulis akan membuat gambaran isi dari skripsi ini. Penulis dalam menyusun skripsi ini membagi dalam 5 (lima) bagian bab yang disesuaikan dengan isi dan maksud tulisan.

Gambaran atau sistematika penulisan bab dan sub bab yang akan dikemukakan adalah sebagai berikut :

Bab I. Pendahuluan.

Dalam bab ini akan diuraikan hal-hal yang umum dalam penulisan skripsi, yaitu : Penegasan dan Pengertian Judul, Alasan Pemilihan Judul, Permasalahan, Hipotesa, Tujuan Penulisan, Metode Pengumpulan Data serta Sistematika Penulisan.

Bab II. Perjanjian dan Sewa Menyewa Menurut KUH Perdata.

Dalam bab kedua ini akan diuraikan tentang : Pengertian Perjanjian dan Jenis-Jenisnya, Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian, Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa serta Unsur-Unsur Perjanjian Sewa-menyewa.

Bab III. Para Pihak Yang Melakukan Sewa-Menyewa Di Pasar Petisah Medan.

Dalam bab yang ketiga ini akan diuraikan tentang : Pengertian Pedagang, dan Pengertian Pasar.

Bab IV. Perjanjian Sewa-Menyewa Kios di Pasar Petisah Medan.

Dalam bab keempat ini akan diuraikan tentang : Timbulnya Hubungan Sewa-Menyewa Kios, Bentuk dan Syarat-Syarat Perjanjian Sewa-menyewa

**Kios, Prosedur Perjanjian Sewa-Menyewa *Stand* Di Pasar Petisah Medan
serta Akibat Hukum Kepada Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa
Apabila Terjadi Wanprestasi**

Bab V. Kesimpulan dan Saran

Dalam bab yang terakhir ini akan diuraikan pula kesimpulan dan saran-saran dari hasil pembahasan yang telah dilakukan terdahulu.



BAB II

PERJANJIAN DAN SEWA MENYEWA MENURUT KUH PERDATA

A. Pengertian Perjanjian dan Jenis-Jenisnya

Perjanjian atau persetujuan merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (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”.¹⁰

R. Wirjono Prodjodikoro, mendefinisikan “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.¹¹

Para sarjana hukum perdata pada umumnya berpendapat bahwa “definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan di atas adalah tidak lengkap dan pula

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit, hal.1

¹¹ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991, hal. 9.

terlalu luas”.¹²

Tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan di lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin, yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur di dalam KUH Perdata Buku III. Perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian atau *verbintennis* mengandung pengertian “suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasinya”.¹³

Dari pengertian singkat di atas dijumpai di dalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain “hubungan hukum (*rechtbetrekking*) yang menyangkut Hukum Kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi”.

Kalau demikian, 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.

¹² Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 65.

¹³ M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal. 6.

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 antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris. Lain halnya dalam perjanjian. Hubungan hukum antara pihak yang satu dengan yang lain tidak bisa timbul dengan sendirinya. Hubungan itu tercipta oleh karena adanya tindakan hukum/*rechtshandeling*.¹⁴ Tindakan/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. Sedangkan pihak yang lain itupun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban untuk menunaikan prestasi.

Jadi satu pihak memperoleh hak/*recht* dan pihak sebelah lagi memikul kewajiban/*plicht* menyerahkan/menunaikan prestasi. Prestasi ini adalah objek atau *voorwerp* dari *verbintenis*. 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.

Karakter hukum kekayaan/harta benda ini bukan hanya terdapat dalam hukum

¹⁴ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 6.

perjanjian. Malahan dalam hubungan keluarga, hukum kekayaan mempunyai karakter yang paling mutlak.¹⁵

Akan tetapi seperti yang telah pernah disinggung di atas, karakter hukum kekayaan dalam harta benda keluarga adalah lahir dengan sendirinya, semata-mata karena ketentuan undang-undang. *Vermogenrecht*/hukum kekayaan yang bersifat pribadi dalam perjanjian/verbintenris baru bisa tercipta apabila ada tindakan hukum/*rechthandeling*.

Sekalipun yang menjadi objek atau *vorwerp* itu merupakan benda, namun hukum perjanjian hanya mengatur dan memperlakukan hubungan benda/kekayaan yang menjadi objek perjanjian antara pribadi tertentu (*bepaalde persoon*).

Selanjutnya dapat dilihat perbedaan antara hukum benda/*zakenrecht* dengan hukum perjanjian.

- a. Hak kebendaan melekat pada benda dimana saja benda itu berada, jadi mempunyai *droit de suite*.
- b. Semua orang secara umum terikat oleh suatu kewajiban untuk menghormati hak seseorang atas benda tadi, *in violable et sacre*.
- c. Si empunya hak atas benda, dapat melakukan segala tindakan sesukanya atas benda tersebut.

Kalau hukum kebendaan bersifat hak yang absolut, hukum kebendaan dalam perjanjian adalah bersifat "hak relatif" (*relatief recht*). Dia hanya mengatur

¹⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 14.

hubungan antara pribadi tertentu. *Bepaalde persoon*, bukan terhadap semua orang pemenuhan prestasi dapat dimintanya. Hanya kepada orang yang telah melibatkan diri padanya berdasar suatu tindakan hukum. Jadi hubungan hukum / *recht berrekking* dalam perjanjian hanya berkekuatan hukum antara orang-orang tertentu saja.¹⁶

Hanya saja dalam hal ini perlu diingatkan, bahwa gambaran tentang pengertian hukum benda yang diatur dalam BW dalam Buku II, yang menganggap hak



Misalnya karena pelanggaran kendaraan.

- b. Atau oleh karena suatu kewajiban hukum dalam situasi yang nyata, dapat dikonkritisasi sebagai *verbinten*. Sekalipun sebelumnya tidak ada hubungan hukum antara dua orang tertentu, seperti yang dapat dilihat pada *Waterkraan Arrest* (H.R. 10 Juni 1910).

Verbinten/perjanjian mempunyai sifat yang dapat dipaksakan. Dalam perjanjian, kreditur berhak atas prestasi yang telah diperjanjikan. Hak mendapatkan prestasi tadi dilindungi oleh hukum berupa sanksi. Ini berarti kreditur diberi kemampuan oleh hukum untuk memaksa kreditur menyelesaikan pelaksanaan kewajiban/prestasi yang mereka perjanjikan. Apabila debitur enggan secara sukarela memenuhi prestasi, kreditur dapat meminta kepada Pengadilan untuk melaksanakan sanksi, baik berupa eksekusi, ganti rugi atau uang paksa. Akan tetapi tidak seluruhnya *verbinten* mempunyai sifat yang dapat dipaksakan.

Pengecualian terdapat misalnya pada *natuurlijke verbinten*. Dalam hal ini perjanjian tersebut bersifat tanpa hak memaksa. Jadi *natuurlijk verbinten* adalah perjanjian tanpa mempunyai kekuatan memaksa. Dengan demikian, perjanjian dapat dibedakan antara:

- a. Perjanjian tanpa kekuatan hukum (*zonder rechtwerking*).

Perjanjian tanpa kekuatan hukum ialah perjanjian yang ditinjau dari segi hukum perdata tidak mempunyai akibat hukum yang mengikat. Misalnya perjanjian keagamaan, moral, sopan santun dan sebagainya.

- b. Perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum tak sempurna seperti *natuurlijke verbinten*.

Ketidak sempurnaan daya hukumnya terletak pada sanksi memaksanya, yaitu atas keengganan debitur memenuhi kewajiban prestasi, kreditur tidak diberi kemampuan oleh hukum untuk melaksanakan pemenuhan prestasi. Jadi tidak dapat dipaksakan.

- c. *Verbinten* yang sempurna daya kekuatannya, Disini pemenuhan dapat dipaksakan kepada debitur jika ia ingkar secara sukarela melaksanakan kewajiban prestasi. Untuk itu kreditur diberi hak oleh hukum menjatuhkan sanksi melalui tuntutan eksekusi pelaksanaan dan eksekusi riil, ganti rugi serta uang paksa.

Dikarenakan 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 KUH Perdata terdapat bentuk atau jenis yang berbeda tentunya.

Perbedaan tersebut dapat penulis kelompokkan sebagai berikut:

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/8/24

a. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Misalnya : jual beli, sewa-menyewa. Dari contoh ini, penulis menguraikan tentang apa itu jual beli.

Jual-beli itu adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dimana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga, yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut .

Dari sebutan jual-beli ini tercermin kepada kita memperlihatkan dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan di pihak lain dinamakan pembeli. Dua perkataan bertimbang balik itu, adalah sesuai dengan istilah Belanda *Koop en verkoop* yang mengandung pengertian bahwa, pihak yang satu *Verkoop* (menjual), sedangkan *koop* adalah membeli.¹⁷

b. Perjanjian Sepihak

Perjanjian sepihak merupakan kebalikan dari pada perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lainnya. Contohnya : Perjanjian hibah.

Pasal 1666 KUH Perdata memberikan suatu pengertian bahwa penghibahan adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya dengan cuma-cuma, dan dengan tidak dapat ditarik kembali menyerahkan suatu barang, guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Perjanjian ini juga selalu

¹⁷ Subekti, *Aneka Perjanjian*, *Ibid*, hal. 14.

disebut dengan perjanjian cuma-cuma.

Yang menjadi kriteria perjanjian ini adalah kewajiban berprestasi kedua belah pihak atau salah satu pihak. Prestasi biasanya berupa benda berwujud berupa hak, misalnya hak untuk menghuni rumah .

c. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian dengan alasan hak yang membebani

Perjanjian cuma-cuma atau percuma adalah perjanjian yang hanya memberi keuntungan pada satu pihak, misalnya: Perjanjian pinjam pakai. Pasal 1740 KUH Perdata menyebutkan bahwa : Pinjam pakai adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya, untuk dipakai dengan cuma-cuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakainya atau setelah lewatnya waktu tertentu, akan mengembalikannya kembali.

Sedangkan perjanjian atas beban atau alas hak yang membebani, adalah suatu perjanjian dalam mana terhadap prestasi ini dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, dan antara kedua prestasi ini ada hubungannya menurut hukum. Kontra prestasinya dapat berupa kewajiban pihak lain, tetapi juga pemenuhan suatu syarat potestatif (imbalan). Misalnya A menyanggupi memberikan kepada B sejumlah uang, jika B menyerah lepaskan suatu barang tertentu kepada A .

d. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, maksudnya bahwa perjanjian itu memang ada diatur dan diberi nama oleh undang-



undang. Misalnya jual-beli ; sewa-menyewa; perjanjian pertanggungan; pinjam pakai dan lain-lain. Sedangkan perjanjian bernama adalah merupakan suatu perjanjian yang munculnya berdasarkan praktek sehari-hari. Contohnya: Perjanjian sewa-beli. Jumlah dari perjanjian ini tidak terbatas banyaknya.

Lahirnya perjanjian ini dalam praktek adalah berdasarkan adanya suatu azas kebebasan berkontrak, untuk mengadakan suatu perjanjian atau yang lebih dikenal *Party Otonomie*, yang berlaku di dalam hukum perikatan.

Contohnya: A ingin membeli barang B, tetapi A tidak mempunyai uang sekaligus, dalam hal ini B si empunya barang mengizinkan A untuk mempergunakan barang tersebut sebagai penyewa, dan apabila dikemudian hari A mempunyai uang, A diberi kesempatan oleh B (si empunya barang) untuk membeli lebih dahulu barang tersebut. Perjanjian sewa beli itu adalah merupakan ciptaan yang terjadi dalam praktek.

Hal di atas tersebut, memang diizinkan oleh undang-undang sesuai dengan azas kebebasan berkontrak yang tercantum di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Bentuk perjanjian sewa beli ini adalah suatu bentuk perjanjian jual-beli akan tetapi di lain pihak ia juga hampir berbentuk suatu perjanjian sewa-menyewa.

Meskipun ia merupakan campuran atau gabungan daripada perjanjian jual beli dengan suatu perjanjian sewa menyewa, tetapi ia lebih condong dikemukakan semacam sewa menyewa.

e. Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian *Obligatoir*

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian *obligatoir*.

Perjanjian *obligator* adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak.

Untuk berpindahnya hak milik atas sesuatu yang diperjual belikan masih dibutuhkan suatu lembaga, yaitu lembaga penyerahan. Pentingnya perbedaan antara perjanjian kebendaan dengan perjanjian *obligatoir* adalah untuk mengetahui sejauh mana dalam suatu perjanjian itu telah adanya suatu penyerahan sebagai realisasi perjanjian, dan apakah perjanjian itu sah menurut hukum atau tidak.

Objek dari perjanjian *obligatoir* adalah : Dapat benda bergerak dan dapat pula benda tidak bergerak, karena perjanjian *obligatoir* merupakan perjanjian yang akan menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Maksudnya bahwa sejak adanya perjanjian, timbullah hak dan kewajiban mengadakan sesuatu.

f. Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Perjanjian real adalah perjanjian disamping adanya perjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barangnya,

misalnya jual beli barang bergerak perjanjian penitipan, pinjam pakai. Salah satu contoh uraian diatas yaitu: “Perjanjian penitipan barang, yang tercantum dalam Pasal 1694 KUH Perdata, yang memberikan seseorang menerima suatu barang dari orang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam wujud asalnya”.¹⁸

Dari uraian diatas tergambar bahwa perjanjian penitipan merupakan suatu perjanjian real, jadi bukan suatu perjanjian yang baru tercipta dengan adanya suatu penyerahan yang nyata yaitu memberikan barang yang dititipkan.

Setelah penulis kemukakan tentang keanekaan dari perjanjian, maka telah dapat penulis kelompokkan bentuk atau jenis-jenis dari perjanjian yang terdapat dalam undang-undang maupun di luar undang-undang.

B. Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

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

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

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 155.

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, si penjual mengingini sesuatu barang si penjual.¹⁹

Sedangkan syarat sah umum di luar Pasal 1338 dan 1339 KUH Perdata yang terdiri dari :

- a. Syarat itikad baik,
- b. Syarat sesuai dengan kebiasaan,
- c. Syarat sesuai dengan kepatuhan,
- d. Syarat sesuai dengan kepentingan umum,

Untuk syarat sah yang khusus yang dikemukakan oleh Munir Fuady terdiri dari :

- a. Syarat tertulis untuk kontrak-kontrak tertentu,
- b. Syarat akta notaris untuk kontrak-kontrak tertentu,
- c. Syarat akta pejabat tertentu (yang bukan notaris) untuk kontrak-kontrak tertentu,

¹⁹ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 17.

d. Syarat izin dari yang berwenang.²⁰

Menurut Mariam Darus Badruzaman:

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dapat dibedakan syarat subjektif, dan syarat objektif. dalam hal ini kita harus dapat membedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Syarat subjektif adalah kedua syarat yang pertama, sedangkan syarat objektif kedua syarat yang terakhir.²¹

Sedangkan Saliman menjelaskan tafsiran atas Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- a. Syarat subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan, meliputi :
 - 1). Kecakapan untuk membuat kontrak (dewasa dan tidak sakit ingatan)
 - 2). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Syarat objektif, syarat ini apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum meliputi :
 - 1). Suatu hal (objek) tertentu
 - 2). Sesuatu sebab yang halal (kausa).²²

Perjanjian atau kesepakatan dari masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan diam-diam. Perjanjian 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.

Misalnya karena ditodong, dipaksa atau karena kekeliruan mengenai suatu sifat dari pada benda yang diperjanjikan dan dapat pula karena penipuan. Pendek kata

²⁰ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 34.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Op.Cit, hal. 98.

²² Abdul R. Saliman, et. al. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Prenada, Jakarta, 2004, hal. 12-13.

ada hal-hal yang luar biasa yang mengakibatkan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah memberikan perizinannya atau kata sepakatnya secara tidak bebas dengan akibat perizinan mana menjadi pincang tidak sempurna.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 perjanjian dari orang yang dipaksa itu maka jelas bahwa perjanjian yang telah diberikan itu adalah perjanjian yang tidak sempurna, yaitu tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Paksaan seperti inilah yang dimaksudkan undang-undang dapat dipergunakan sebagai alasan untuk menuntut batalnya perjanjian, yaitu suatu paksaan yang membuat perjanjian atau perizinan diberikan, tetapi secara tidak benar.

Tentang halnya kekeliruan atau kesilapan undang-undang tidak memberikan penjelasan ataupun pengertian lebih lanjut tentang apa yang dimaksud dengan kekeliruan tersebut. Untuk itu penulis harus melihat pendapat doktrin yang mana telah memberikan pengertian terhadap kekeliruan itu, terhadap sifat-sifat pokok yang terpenting dari obyek perjanjian itu. Dengan perkataan lain bahwa kekeliruan itu terhadap unsur pokok dari barang-barang yang diperjanjikan yang apabila diketahui atau seandainya orang itu tidak silap mengenai hal-hal tersebut perjanjian itu tidak

²³ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Op.Cit, hal. 23.

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.

Misalnya si penjual lukisan harus mengetahui bahwa si pembelinya mengira bahwa lukisan itu adalah buah tangan asli dari Basuki Abdullah dan ia memberikan pembeli itu dalam kesilapannya. Atau dalam hal penyanyi yang mengetahui bahwa sang Direktur Operasi itu secara silap telah mengadakan kontrak dengan penyanyi kesohor yang sama namanya.²⁴

Kekeliruan atau kesilapan sebagaimana yang dikemukakan diatas 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. Dalam hal penipuan inipun dapat pula diajukan sanksi

²⁴ *Ibid*, hal. 24.

atas dasar perbuatan melawan hukum atau sebagaimana diatur Pasal 1365 KUH Perdata.

Perihal adanya penipuan itu harus dibuktikan, demikian hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1328 ayat 1 KUH Perdata. Yuriprudensi dalam hal penipuan ini menerangkan bahwa untuk dapat dikatakan adanya suatu penipuan atau tipu muslihat tidak cukup kalau 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 penulis kemukakan Pasal 1329 KUH Perdata, dimana kecakapan itu dapat kita bedakan :

- a. Secara umum dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian secara sah.
- b. Secara khusus dinyatakan bahwa seseorang dinyatakan tidak cakap untuk mengadakan perjanjian tertentu, misalnya Pasal 1601 KUH Perdata yang menyatakan batalnya suatu perjanjian perburuhan apabila diadakan antara suami isteri.

Sedangkan perihal ketidak cakapan pada umumnya itu disebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap sebagaimana yang diuraikan oleh Pasal 1330 KUH Perdata ada tiga, yaitu :

- a. Anak-anak atau orang yang belum dewasa
- b. Orang-orang yang ditaruh di bawah pengampunan

c. Wanita yang bersuami

Ketidak cakapan ini juga ditentukan oleh undang-undang demi kepentingan *curatele* atau orang yang ditaruh di bawah pengampuan itu sendiri. Menurut pasal 1330 KUH Perdata diatas wanita bersuami pada umumnya adalah tidak cakap untuk bertindak dalam hukum, kecuali kalau ditentukan lain oleh undang-undang. Ia bertindak dalam lalu lintas hukum harus dibantu atau mendapat izin dari suaminya.

Hal ini mengingat bahwa kekuasaan sebagai kepala rumah tangga adalah besar sekali, seperti yang kita kenal dengan istilah *maritale macht*.

Walau, demikian, melihat kemajuan zaman, dimana kaum wanita telah berjuang membela haknya yang kita kenal dengan emansipasi, kiranya sudah tepatlah kebijaksanaan Mahkamah Agung yang dengan surat Edarannya No. 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 telah menganggap Pasal 108 dan Pasal 110 KUH Perdata tentang wewenang seorang isteri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya sudah tidak berlaku lagi.

Dalam halnya perjanjian-perjanjian yang dibuat mereka yang tergolong tidak cakap ini, pembatalan perjanjian hanya dapat dilakukan oleh mereka yang dianggap tidak cakap itu sendiri, sebab undang-undang beranggapan bahwa perjanjian ini dibatalkan secara sepihak, yaitu oleh pihak yang tidak cakap itu sendiri, akan tetapi apabila pihak yang tidak cakap itu mengadakan bahwa perjanjian itu berlaku penuh baginya, akan konsekwensinya adalah segala akibat dari perjanjian yang dilakukan

oleh mereka yang tidak cakap dalam arti tidak berhak atau tidak berkuasa adalah bahwa pembatalannya hanya dapat dimintakan oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.

Pembatalan terhadap orang-orang tertentu dalam hal kecakapan membuat suatu perjanjian sebagaimana dikemukakan Pasal 1330 KUH Perdata tersebut, kiranya dapat kita mengingat bahwa sifat dari peraturan hukum sendiri pada hakekatnya selalu mengejar dua tujuan yaitu rasa keadilan di satu pihak dan ketertiban hukum dalam masyarakat di pihak lain. Maka demikianlah bilamana dari sudut tujuan hukum yang pertama ialah mengejar rasa keadilan memang wajarlah apabila orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya terikat oleh perjanjian itu harus pula mempunyai cukup kemampuan untuk menginsyapi akan tanggung-jawab yang harus dipikulkan dan tujuan yang satu inilah akan sulit diharapkan apabila orang-orang yang merupakan pihak dalam suatu perjanjian itu adalah orang-orang di bawah umur atau orang sakit ingatan atau pikiran yang pada umumnya dapat dikatakan sebagai belum atau tidak dapat menginsyapi apa sesungguhnya tanggung-jawab itu.

Pembatasan termaksud di atas itu kiranya sesuai apabila dipandang dari sudut tujuan hukum dalam masyarakat, yaitu mengejar ketertiban hukum dalam masyarakat, dimana seseorang yang membuat perjanjian itu pada dasarnya berarti juga mempertaruhkan harta kekayaannya. Maka adalah logis apabila orang-orang yang dapat berbuat itu adalah harus orang-orang yang sungguh-sungguh berhak berbuat bebas terhadap harta kekayaannya itu. Dimana kenyataan yang demikian itu tidaklah

terdapat dalam arti orang-orang yang sungguh tidak ditaruh di bawah pengampuan atau orang-orang yang tidak sehat pikirannya, karena sebab-sebab lainnya ataupun pada diri orang-orang yang masih di bawah umur.

Selanjutnya syarat yang ketiga untuk sahnya satu perikatan adalah adanya hal tertentu yang diperjanjikan maka ini berarti bahwa apa yang diperjanjikan harus cukup jelas dalam arti barang atau benda yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya (Pasal 1333 ayat (1) KUH Perdata) dengan pengertian bahwa jumlahnya barang tidak menjadi syarat, asal saja kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

Syarat yang ketiga ini menjadi penting, terutama dalam hal terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, guna dapat menetapkan apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak dalam perjanjian yang mereka buat itu. “Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum (voidneiting)”.²⁵

Akhirnya selalu syarat untuk sahnya suatu perjanjian itu, Pasal 1320 KUH 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 R. Wirjono Prodjodikoro, yaitu: “Azas-azas hukum perjanjian,

²⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2000, hal. 94.

bahwa dengan pengertian *causa* adalah bukan hal yang mengakibatkan hal sesuatu keadaan belaka. Selanjutnya beliau mengatakan dalam pandangan saya, *causa* dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya perjanjian itu”²⁶.

Selaku suatu *causa* dalam perjanjian, haruslah berupa *causa* yang halal, dalam arti bahwa isi perjanjian itu harus bukan sesuatu hal yang terlarang.

“Sebagai contoh dari suatu perjanjian yang mengandung *causa* yang terlarang, adalah si penjual hanya bersedia menjual pisanya kalau si pembeli membunuh orang”²⁷

Sehubungan dengan perbedaan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian telah penulis kemukakan terlebih dahulu, yaitu syarat obyektif dan syarat subyektif, maka apabila syarat obyektif tersebut tidak dipenuhi, perjanjian itu dapat dikatakan batal demi hukum. Sedangkan dalam hal syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka terhadap perjanjian yang demikian itu salah satu pihak mempunyai hak untuk menuntut perjanjian yang telah dibuat menjadi batal.

Dengan perkataan lain, bahwa bila syarat subyektif tidak dipenuhi maka dapat dituntut pembatalannya, sedangkan bila syarat subyektif yang tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum.

C. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa adalah merupakan suatu perjanjian, dengan mana pihak yang

²⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Op.Cit.*, hal. 36.

²⁷ Subekti, *Op.Cit.*, hal. 20.

satu mengikatkan dirinya, untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir ini disanggupi pembayarannya (pasal 1548 KUH Perdata).²⁸

Menurut M. yahya Harahap: “Pemakaian istilah sewa-menyewa dalam pasal 1548 itu memberikan pengertian yang kabur, yang dapat menimbulkan salah pengertian kepada kita seolah-olah para pihak tersebut saling sewa-menyewa”.²⁹

Sebenarnya itu adalah hanya ada satu pihak yang menyewakan, jadi maksud dari Pasal 1548 KUH perdata itu adalah persewaan saja.

Dalam sewa-menyewa, si pemilik (yang menyewakan) tidak perlu menyerahkan hak milik atas barang, ia hanya menyerahkan hak pakai atau hak untuk menikmati barang tersebut.

Dengan perkataan lain, karena dalam perjanjian ini yang diserahkan bukan hak milik atas barang tersebut, maka pihak yang menyewakan itu belum tentu pemilik barang.

Mengenai pengertian barang/benda (*zaak*) yang terdapat dalam perjanjian sewa-menyewa tidak sama pengertiannya dengan barang benda pada Hukum Kebendaan (*Zaken Recht*).

Pengertian benda menurut Pasal 499 KUH perdata adalah segala barang dan dapat dijadikan hak milik. Sedangkan benda/barang yang dimaksudkan dalam perjanjian sewa-menyewa bukanlah untuk dimiliki. Atas dasar inilah memungkinkan

UNIVERSITAS MEDAN AREA Perjanjian, Op.Cit, hal. 54.

29 M. Yahya Harahap, Op. Cit, h. 220.

© 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
Access From (repository.uma.ac.id)19/8/24

terjadinya perjanjian sewa-menyewa hanya untuk sebagian saja dari suatu benda.

Jadi ada benda dalam bidang *Zaken Recht* dan benda dalam lapangan *verbintenis recht*. Benda dalam lapangan Hukum benda terhadapnya dapat dilakukan penyerahan dan pada umumnya dapat menjadi objek hak milik. Tetapi apabila sesuatu bukanlah benda dalam arti demikian, maka itu tidak berarti bahwa tidak dapat menjadi objek dari pada hukum perhutangan. Apakah kamar (ruangan) dari suatu bangunan yang bertingkat itu merupakan suatu benda tersendiri ?

Jika itu dianggap sebagai bagian dari bangunan dan dikatakan bukan benda tersendiri, maka berarti bahwa terhadap bagian ruangan tersebut tidak dapat dilakukan penyerahan, bagian-bagian itu tidak dapat dijadikan objek dari hak milik. Yang dapat hanya bangunan itu secara keseluruhan.

Bagian dari bangunan itu bukan benda dalam lapangan *zaken recht*. Akan tetapi bagian tersebut dapat disewakan, dengan kata lain dapat dijadikan objek *verbintenis*. Bagian dari bangunan itu (ruangan) adalah juga benda, tetapi dalam lapangan *verbintenis*. Jadi persewaan dari sebagian benda/barang dapat diartikan sebagai suatu benda.

Dari uraian pasal 1548 KUH Perdata disebutkan jangka waktu tertentu, jadi hanyalah dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak si penyewa tersebut dapat menikmati barang/benda tersebut.

Mengenai harga sewa atau uang sewa harus merupakan kesepakatan antara para pihak, yaitu antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

Dalam sewa-menyewa tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa harga sewa harus dibayar dengan uang.

Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa : “Biasanya harga sewa adalah berujud uang, tetapi sifat dari sewa-menyewa tidak akan berubah apabila uang ini diganti dengan lainnya”.³⁰

Pada umumnya saat sekarang ini dalam perjanjian sewa-menyewa, harga sewa adalah dibayar dengan uang.

Di tengah-tengah masyarakat, dalam kehidupan sehari-hari sering kita jumpai beraneka ragam sewa-menyewa yang timbul, ada sewa-menyewa rumah, tanah, buku, mobil dan lain sebagainya.

Di dalam KUH Perdata mengenai sewa-menyewa ini dapat dibagi dalam 2 bagian, yaitu :

1. Perjanjian sewa-menyewa pada umumnya, yaitu yang dapat kita jumpai di dalam Buku III, Bab VIII Bagian I dari KUH Perdata.
2. Perjanjian sewa-menyewa khusus, yaitu :
 - a. Sewa-menyewa yang berlaku untuk rumah dan perabot rumah, yang kita jumpai dalam Buku III Bab VII.
 - b. Sewa-menyewa khusus berlaku untuk tanah.

Perjanjian sewa-menyewa pada umumnya yang merupakan ketentuan setiap

³⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991, h. 51.

perjanjian sewa-menyewa, dapat kita lihat dalam Pasal 1548 dan 1549 ayat (2) KUH Perdata. Ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata adalah merupakan definisi atau pengertian sewa-menyewa, sebagaimana telah penulis jelaskan.

Sedangkan Pasal 1549 ayat (2) KUH Perdata menyatakan semua jenis barang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dapat disewakan.

Untuk selanjutnya penulis akan mengemukakan mengenai “hak sewa“. Hak sewa ini adalah merupakan hak si penyewa untuk mempergunakan barang yang disewanya dengan membayar sewa.

Hak sewa ini pada azasnya tidak boleh dipindahkan pada orang lain kecuali telah diizinkan oleh pemilik barang. Pemindahan hak sewa ini dapat berbentuk “mengulang sewakan ataupun melepaskan sewanya”.

Dalam hal mengulang sewakan, si penyewa bertindak sendiri sebagai pihak dalam perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakannya dengan seorang pihak ketiga. Sedangkan dalam hal melepaskan sewanya ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan.

Apabila si penyewa melakukan apa yang dilarang, maka pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa dengan orang ketiga itu.

D. Unsur-Unsur Perjanjian Sewa-menyewa

Dalam Pasal 1548 KUH Perdata ditentukan sewa-menyewa adalah perjanjian dengan mana pihak yang menyewakan mengikat diri untuk menyerahkan benda guna dinikmati selama waktu tertentu dan penyewa mengikatkan diri untuk membayar sewa yang telah dipakati.

Dari definisi di atas dapat dirinci unsur-unsur sewa-menyewa sebagai berikut :

1. Subjek sewa-menyewa.

Subjek sewa-menyewa adalah pihak-pihak dalam perjanjian sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu yang menyewa dan menyerahkan benda guna dinikmati, dan penyewa yang membayar sewa.

2. Status Pihak-Pihak.

Pihak-pihak yang menyewakan atau penyewa dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah pihak yang menjalankan perusahaan penyewaan atau pihak yang menyewa benda untuk menjalankan perusahaan, sedangkan yang bukan pengusaha adalah mereka yang menyewakan bendanya secara insidental saja (sewaktu-waktu menjadi pemilik biasa), atau penyewa benda untuk dinikmati sendiri. Dan dapat dipergunakan sebatas apa saja yang diberikan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa.

3. Peristiwa sewa-menyewa.

Peristiwa menyewa adalah perbuatan saling mengikatkan diri berupa penyerahan

benda guna dinikmati dan pembayaran sewa. Peristiwa sewa-menyewa didasari oleh persetujuan atau kesepakatan antara yang menyewakan dan penyewa, apa yang dikehendaki oleh pihak yang menyewakan, itulah yang dikehendaki oleh penyewa.

4. Objek sewa-menyewa.

Objek sewa-menyewa adalah benda dan sewa. Benda adalah harta kekayaan yang berupa benda material, benda immaterial, baik bergerak maupun yang tidak bergerak. Sewa adalah sejumlah uang sebagai imbalan pemakaian benda. Tujuan yang hendak dicapai oleh pihak-pihak melalui itu adalah pihak-pihak menyewakan menginginkan sejumlah uang menjadi miliknya dan pihak penyewa menginginkan penguasaan benda untuk dinikmatinya. Benda yang menjadi objek sewa-menyewa tidak dapat disewakan kembali oleh si penyewa kepada pihak ketiga jika dalam perjanjian sewa-menyewa tidak ada persetujuan untuk menyewakan kembali sesuai dengan Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan “ Si penyewa jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan untuk mengulang sewakan barang yang disewakan maupun melepas sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan pergantian biaya rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan setelah pembatalan itu tidak diwajibkan mentaati persetujuannya ulang sewa jika yang disewa itu berupa sebuah rumah, yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain, jika kekuasaan itu tidak telah

dilarang dalam persetujuan.

5. Kewajiban dan hak antara penyewa dan yang menyewakan sesuai dengan Pasal 1560 KUH Perdata, si penyewa mempunyai 4 kewajiban yaitu :
- a. Membayar atau melunasi uang sewa-menyewa dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan. Pembayaran atau pelunasan uang sewa dapat dilakukan secara berkala, perminggu, perbulan dan triwulan dan pertahun. Pembayaran dimulai sejak dimulainya sampai berakhirnya persetujuan sewa-menyewa.
 - b. Memakai barang disewakan secara patut sesuai dengan tujuan yang telah ditentukan dalam perjanjian. Berdasarkan Pasal 1560 ayat (1) KUH Perdata pemakaian barang yang disewakan harus dilakukan si penyewa sebagai seorang bapak yang berbudi.
 - c. Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi selama masa sewa-menyewa, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya tetapi di luar kekuasannya (Pasal 1564 KUH Perdata).
 - d. Penyewa wajib mengembalikan barang yang telah disewakan kepada penyewa pada saat berakhirnya perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1562 KUH Perdata dan Pasal 1563 KUH Perdata).

Dalam hal ini juga penyewa berhak atas benda yang disewakan dan kenikmatan atas benda sewa yang telah diperjanjikan. Bgai yang menyewakan berhak memperoleh sejumlah uang yang diperjanjikan sebagai uang sewa.

Sesuai dengan Pasal 1550 KUH Perdata menyebutkan pihak yang menyewakan wajib karena sifatnya persetujuan dan dengan tak perlu adanya sesuatu janji untuk itu antara lain :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa,
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan,
3. Memberi si penyewa kenikmatan yang tenteraman dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa.

ad.1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa

Menyerahkan barang maksudnya yang menyewakan harus menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan yang sebaik-baiknya untuk penyerahan benda dalam persetujuan sewa-menyewa adalah penyerahan nyata.

ad. 2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.

Pihak yang menyewakan wajib memelihara dan melakukan perbaikan selama perjanjian sewa-menyewa berjalan sehingga barang yang disewa tetap dipakai dan perbaikan dipergunakan sesuai dengan hajat yang dikehendaki pihak penyewa kecuali reparasi wajib harus ditanggung oleh pihak penyewa seperti reparasi kecil (Pasal 1551 ayat (2) dengan hukum kebiasaan.

BAB III

PARA PIHAK YANG MELAKUKAN SEWA-MENYEWA DI PASAR PETISAH MEDAN

A. Pengertian Pedagang

Apabila kita berbicara tentang masalah pedagang, kita akan ingat kepada jual beli khususnya, dan pada ekonomi umumnya, karena setiap kali kita pergi berbelanja ke pasar kita berjumpa dengan pedagang, sebab pedagang ini adalah orang yang berjualan.

Di dalam Peraturan Daerah Kota Medan, khususnya di dalam Peraturan Daerah tentang pengelola pasar tidak dapat dijumpai pengertian daripada pedagang, namun bagi kita pengertian pedagang ini bukanlah suatu hal yang baru karena dalam perkataan sehari-hari ataupun secara umum selalu kita artikan orang yang berjualan.

W.J.S. Poerwadarminta di dalam bukunya Kamus Umum Bahasa Indonesia memberikan pengertian tentang pedagang yaitu : “ Orang yang berjualan “.

Dari pengertian yang diberikan W.J.S. Poerwadarminta ini maka dapat dilihat bahwa setiap orang yang pekerjaannya berjualan, baik ia berjualan bahan-bahan pokok kebutuhan sehari-hari (primer) maupun bahan-bahan kebutuhan tambahan (sekunder) adalah disebut pedagang.

Menurut H.M.N. Purwosutjipto “ pedagang adalah mereka yang melakukan

perbuatan perniagaan (daden van koophandel) sebagai pekerjaannya sehari-hari “.³¹

Sedangkan perbuatan perniagaan pada umum adalah perbuatan pembelian barang-barang untuk dijual lagi.

Pedagang kaki lima disebut juga pedagang liar atau pedagang eceran yaitu pedagang yang berjualan di pinggir – pinggir jalan, emperan toko- toko, di halaman bangunan pasar, lapangan–lapangan terbuka dan tempat–tempat lain yang sipatnya sementara, dan belum mendapat izin resmi dari pemerintah .

Dari pengertian diatas, jelas bahwa pedagang kaki lima ini adalah bersifat sementara, dan belum mendapat izin dari Pemerintah Kota Medan, sebagai mana kita –lihat tempat – tempat pedagang kaki lima ini belum mendapat tempat – tempat berjualan seperti para pedagang yang di tempat kan di dalam suatu pasar tetapi tidak di dalam sarana pasar tersebut, mereka hanya menempati tanag kosong yang biasanya diperuntukkan untuk parkir.

B. Pengertian Pasar

Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat menyebutkan pasar diartikan sebagai lembaga ekonomi dimana para pembeli dan penjual baik secara langsung maupun

³¹ H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Jilid 1 Pengetahuan Dasar Hukum Dagang, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 10.

tidak langsung dapat melakukan transaksi perdagangan barang dan/atau jasa.

Kamus Umum Bahasa Indonesia menjelaskan pasar adalah “tempat orang berjual beli, kekuatan penawaran dan permintaan, tempat penjual yang ingin menukar barang dengan uang”.³²

Pengertian ini senada juga dengan apa yang disebut oleh para ekonom dimana pasar adalah “sebagai suatu arena yang di dalamnya pembeli dan penjual mempertukarkan barang dan jasa”.³³

Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 istilah pasar tidak digunakan secara tersendiri, namun pengertian pasar tersebut meletakkan dasar untuk pengertian pasar bersangkutan, struktu pasar, perilaku pasar, pangsa pasar dan harga pasar.

Pasar yang paling ideal adalah pasar yang bersaing sempurna (*perfect competition market*). Pasar dapat dikatakan bersifat persaingan sempurna jika memiliki beberapa ciri :

1. Barang yang diperjual belikan homogen baik jenis maupun kualitasnya.
2. Jumlah penjual dan pembeli sangat banyak hingga tidak ada satupun pelaku pasar yang dapat menentukan harga secara sendiri-sendiri, baik di pihak penjual maupun di pihak pembeli. Pada kondisi seperti ini, para ekonom mengatakan bahwa harga ditentukan oleh pasar dan para penjual hanya bisa menerima harga yang ditentukan oleh pasar (*price taker*). Oleh karena harga ditentukan oleh pasar, berapapun jumlah barang yang dijual harganya akan tetap sama bagi pedagang tersebut sehingga pada umumnya keuntungan yang lebih banyak bagi penjual di dalam pasar persaingan sempurna dapat dicapai jika dia dapat menjual lebih banyak. Keinginan

³² Dinas Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2003, h. 833.

³³ Sih Yuliana Wahyuningtyas, “Urgensi Pengaturan Tentang Pasar Bersangkutan (Relevant Market) Dalam Hukum Persaingan Usaha di Indonesia”, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 24, No. 2 Tahun 2005, h. 23.

- untuk menjual lebih banyak akan meningkatkan persaingan.
3. Tidak adanya hambatan masuk (*barrier to entry*) bagi setiap penjual untuk masuk ke dalam pasar dan tidak ada pula hambatan untuk keluar (*barrier to exit*) dari pasar. Pasar seperti ini biasanya ditandai dengan kecilnya komponen biaya yang hilang jika dia harus berhenti berjualan. Salah satu alasan utama yang mendorong orang untuk masuk ke dalam pasar adalah adanya keuntungan yang diterima oleh pelaku yang ada di dalam pasar. Dengan kecilnya kemungkinan biaya yang hilang jika seorang penjual keluar dari pasar, maka dorongan untuk ikut berusaha dalam bidang yang sama akan semakin besar.
 4. Setiap orang, baik penjual maupun pembeli, mengetahui seluruh informasi pasar secara sempurna.³⁴

Sedangkan Munir Fuady menjelaskan karakteristik pasar yang kompetitif tersebut dengan mengutip pendapat Sullivan yaitu :

1. Terdapatnya banyak pembeli dan penjual.
2. Tidak satupun perusahaan sangat besar sehingga rindak tanduk dari hanya satu perusahaan tersebut dapat mempengaruhi harga di pasar.
3. Produk di pasar cukup homogen, dimana setiap produk sanggup menjadi substitusi bagi yang lain.
4. Tidak terdapat penghalangan untuk memasuki pasar (*barrier to entry*).
5. Kemampuan untuk meningkatkan produksi tidak ada rintangan.
6. Produsen dan konsumen mempunyai informasi yang lengkap mengenai faktor-faktor yang relevan dengan pasar.
7. Keputusan yang diambil oleh produsen dan konsumen bersifat individual dan tidak terkoordinasi antar sesama produsen maupun konsumen.³⁵

Istilah pasar sebagaimana dijelaskan di atas akan sangat menentukan apakah telah terjadi praktek monopoli dalam suatu pasar dimana suatu perusahaan dianggap memiliki *market power* (kekuatan pasar), maka akan tergantung sekali kepada penentuan daripada definisi pasar itu sendiri.

³⁴ *Ibid.*, h. 23.

³⁵ Munir Fuady, *Hukum Anti Monopoli, Menyongsong Era Persaingan Sehat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h. 23.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Prosedur perjanjian sewa-menyewa *stand* di Pasar Petisah Medan dilakukan secara lisan berdasarkan hukum kebiasaan yang berlaku. Dalam perjanjian secara lisan tersebut diterangkan tentang jumlah uang sewa dan juga berakhirnya masa sewa. Perjanjian sewa-menyewa secara lisan memberikan akibat bahwa perjanjian sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.
2. Akibat hukum kepada para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa apabila terjadi wanprestasi maka kepada pihak pemilik *stand* dapat menghentikan perjanjian sewa-menyewa, dan apabila timbul perselisihan maka dilakukan secara musyawarah dan mufakat.

B. Saran

1. Kepada para pihak yang terikat dalam perjanjian sewa menyewa *stand* ini hendaknya tetap membuatnya berdasarkan kesepakatan para pihak sehingga dengan demikian akan terpenuhi asas konsensualitas dalam suatu perjanjian.
2. Hendaknya para pihak melakukan penyelesaian secara damai apabila timbul perselisihan di belakang hari. Bukan melakukannya lewat pengadilan, karena lewat pengadilan akan memakan waktu dan biaya yang sangat besar.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur:

- Abdul Muis, *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*, Diterbitkan Oleh Fak. Hukum USU, 1990.
- Abdul R. Saliman, et. al. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Prenada, Jakarta, 2004.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2000.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka, Jakarta, 2003.
- H.M.N. Purwosutjipto, *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*, Jilid 1 Pengetahuan Dasar Hukum Dagang, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1982.
- Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III, Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1993.
- Munir Fuady, *Hukum Anti Monopoli, Menyongsong Era Persaingan Sehat*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- _____, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Penerbit PT. Intermasa, Jakarta, 1978.

_____, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Penerbit Alumni, Bandung, 1976.

_____, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1990.

_____, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1994.

R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991.

Sih Yuliana Wahyuningtyas, "Urgensi Pengaturan Tentang Pasar Bersangkutan (Relevant Market) Dalam Hukum Persaingan Usaha di Indonesia", *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 24, No. 2 Tahun 2005.

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Sumur, Bandung, 1991.

_____, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, 1991.

B. Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.