

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA ANTARA PEMEGANG HAK
PAKAI TOKO DENGAN PENYEWAWA DI PASAR RAYA PADANG**

SKRIPSI

**Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Disusun Oleh :

YUSFIK KURNIAWAN
01 141 176

**Program Kekhususan
Hukum Tentang Kegiatan Ekonomi (PK II)**



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS
Program Ekstensi
PADANG
2007

No. Reg : 20 / PK II / II / 2007

Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pemegang Hak Pakai Toko Dengan Penyewa Di Pasar Raya Padang

(Yusfik kurniawan, 01.141.176, Fakultas Hukum Universitas Andalas Program Ekstensi, 62 hlm.)

ABSTRAK

Pesatnya usaha perdagangan dewasa ini, membuat para pengusaha berlomba-lomba untuk mencari tempat yang strategis untuk mengoperasikan usahanya, salah satu cara untuk mendapatkan tempat adalah dengan cara menyewa kepada pihak lain. Sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disangupi pembayarannya (Pasal 1548 BW).

Sehubungan dengan itu maka permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian adalah : 1) Bagaimana proses terjadinya perjanjian antara pemegang hak pakai toko dengan penyewa. 2) Bagaimana pelaksanaan isi perjanjian sewa menyewa pemegang hak pakai toko dengan penyewa. 3) Bagaimana status penguasaan dan retribusi petak toko di Pasar Raya Padang.

Untuk menjawab persoalan di atas, maka penulis melakukan penelitian dengan menggunakan metode penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian yang dilakukan di lapangan untuk memperoleh data primer melalui wawancara terhadap pemegang sewa dengan penyewa di Dinas Pasar Raya Padang, di samping itu penulis juga melakukan studi dokumen dengan mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa toko serta bahan-bahan lain yang berkaitan dengan skripsi ini.

Berdasarkan hasil penelitian dapat penulis simpulkan : Proses terjadinya sewa menyewa adalah adanya penawaran, penerimaan dan pengesahan perjanjian sewa yang memuat perjanjian kontrak antara si pemegang hak pakai dengan penyewa, kwitansi perjanjian sewa, Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ini adalah ketentuan yang telah dibuat oleh pihak yang melakukan perjanjian seperti pembayaran uang sewa, penyerahan toko dan pembayaran retribusi kepada Pemerintah Kota, Status penguasaan dan retribusi petak toko merupakan kekuasaan dan diurus oleh Dinas Pasar yang telah diatur dalam Peraturan Daerah No. 8 Tahun 2002 tentang Pengelolaan dan Retribusi Pasar

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam perkembangan kehidupan masyarakat, tampak jelas bahwa semua orang berupaya untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, terutama sekali dibidang sandang dan pangan. Berbagai cara untuk mencari nafkah dilakukan agar kesejahteraan hidup dapat mereka capai. Agar tidak terjadi pembenturan kepentingan diantara masyarakat, maka oleh pemerintah ditetapkan aturan-aturan tertentu sebagai alat perlindungan hukum. Semua perbuatan yang dilakukan oleh setiap orang atau individu harus sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan tersebut, sehingga dapat dikatakan mereka sudah melakukan perbuatan hukum.

Perjanjian dapat dilakukan secara perorangan, berkelompok maupun oleh suatu badan/perusahaan. Perjanjian diatur didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) maupun diluar KUHPerdata. Buku III BW mengatur tentang perikatan yang menganut sistim terbuka dan mengenal asas kebebasan berkontrak (*contract vrijheid*). Asas ini merupakan salah satu asas yang sangat terkenal di dalam hukum kontrak. Berdasarkan asas ini pihak boleh memperjanjikan dan/atau tidak memperjanjikan apa-apa yang dikehendaki dengan pihak lain. Dengan perkataan lain para pihak berhak untuk menentukan apa-apa saja yang diinginkan dan sekaligus juga untuk menentukan apa-apa saja yang tidak dikehendaki untuk dicantumkan didalam perjanjiannya, dan apa yang di perjanjikan itu akan mengikat para pihak yang menanda-tangani perjanjian tersebut (pasal 1338 BW).

Namun demikian, harus diakui bahwa penerapan asas kebebasan berkontrak ini adalah tidak bebas sebebas-bebasnya. Beberapa pembatasan juga diterapkan oleh pembuat peraturan perundang-undangan, yang mana asas kebebasan berkontrak tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kepatutan dan kesusilaan. Hal ini terlihat dalam pasal 1337 BW, yang berbunyi: "suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum". Urip Santoso menjelaskan bahwa:

Sistim terbuka dan asas kebebasan berkontrak dari Buku III BW memungkinkan bagi setiap orang untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang tidak ada pengaturannya secara khusus di dalam undang-undang, seperti perjanjian jual beli secara angsuran (perjanjian kredit) dan perjanjian sewa beli. Sedangkan untuk perjanjian yang diatur secara khusus oleh undang-undang disebut dengan perjanjian bernama, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa dan lain-lain¹.

Dari sekian banyak perjanjian bernama, perjanjian sewa menyewa merupakan hal yang sering dilakukan oleh para pihak, karena perjanjian sewa menyewa ini mendatangkan keuntungan bagi kedua belah pihak, antara lain :

1. Bagi pihak penyewa, meski keterbatasan dana, ia tetap dapat menjalankan usahanya dengan cara menyewa kepada pihak lain.
2. Bagi pihak yang menyewakan, ia akan memperoleh keuntungan yang besar dari harga sewa serta dapat memperluas bidang usahanya.

Dalam rangka melancarkan usahanya maka penyewa membutuhkan suatu ruangan (toko) yang layak sedangkan yang bersangkutan tidak dapat beli sendiri

¹ Urip Santoso, *Aspek Yuridis Sewa Menyewa Rumah*, Yuridika Fakultas Hukum Universitas Air Jangga, Surabaya, 2003, Volume 18, hal 26.

maka satu-satunya jalan yang dapat ditempuh oleh penyewa adalah dengan mengadakan perjanjian sewa dengan pemilik bangunan.

Mengenai perjanjian sewa menyewa secara umum diatur dalam pasal 1548 BW yang berbunyi:

“sewa menyewa ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”

Dari rumusan pasal 1548 BW menunjukkan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut terdapat dua pihak, yaitu satu pihak sebagai pihak yang menyewakan dan pihak yang lain sebagai penyewa. Pihak yang menyewakan memberikan kenikmatan atas sesuatu barang kepada penyewa, dan pihak penyewa menyerahkan sejumlah uang sebagai uang sewa kepada pihak yang menyewakan dan memperoleh hak untuk mendapatkan kenikmatan atas barang oleh pihak penyewa selama jangka waktu tertentu.

Di dalam usaha untuk mengadakan suatu perjanjian harus ada barang dan jasa untuk digunakan melakukan suatu usaha agar dapat menghasilkan keuntungan. Dalam masyarakat, persetujuan sewa menyewa adalah sangat penting mengingat banyaknya pengusaha-pengusaha yang ingin membuka suatu usaha namun tidak memiliki tempat. Dengan itu pengusaha-pengusaha tersebut terpaksa menyewa tempat kepada pihak lain.

Hal ini disebabkan karena perkembangan ekonomi membawa dampak yang sangat besar terhadap perubahan-perubahan sehingga barang-barang menjadi naik. Maka tidak semua orang dapat membayar tempat usaha sendiri. Pemegang hak

pakai toko dapat menyewakan lagi kepada penyewa, yang dapat dilakukan dalam dua bentuk yaitu secara tertulis dan secara lisan. Dalam proses perjanjian pada dasarnya menyangkut soal pembayaran dan penyerahan barang.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual, artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Perjanjian sewa menyewa terjadi sejak adanya kesepakatan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa mengenai barang yang akan disewakan dan harga sebagai uang sewa².

Perjanjian sewa menyewa toko yang telah dibuat para pihak tersebut, secara langsung sudah tentu akan menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak secara timbal balik, yaitu berupa hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban itu harus mereka laksanakan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan sebelumnya, agar tidak menimbulkan suatu masalah.

Namun dalam mengadakan perjanjian tersebut tidaklah semudah dan selancar yang diharapkan, bahkan tidak menutup kemungkinan para pihak akan ingkar dalam melaksanakan suatu perjanjian. Dalam hal perjanjian sewa menyewa toko ini pemilik toko merasa memiliki kedudukan yang lebih tinggi dari pada penyewa, karena pemilik bangunan merasa sangat dibutuhkan, ia akan beranggapan masih banyak orang lain yang mau menyewa kepadanya. Oleh karena itu pemilik toko dapat secara seketika menaikkan harga sewa, ditambah lagi toko yang disewakan dalam keadaan laris.

Bertitik tolak dari uraian tersebut, maka penulis tertarik mencoba mengangkatnya dalam bentuk skripsi tentang: **“PERJANJIAN SEWA**

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan kesembilan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal 40.

MENYEWA ANTARA PEMEGANG HAK PAKAI TOKO DENGAN PENYEWA DI PASAR RAYA PADANG”.

B. Perumusan Masalah

Untuk lebih terarahnya permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, penulis akan mengemukakan terlebih dahulu batasan-batasan tentang hal-hal apa saja yang menjadi topik pembahasan dalam skripsi ini, hal ini perlu untuk menghindarkan timbulnya pembahasan yang menyimpang dari judul yang telah ditetapkan.

Sesuai dengan judul skripsi ini, maka penulis membatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses terjadinya perjanjian antara pemegang hak pakai toko dengan penyewa?
2. Bagaimana pelaksanaan isi perjanjian sewa menyewa antara pemegang hak pakai toko dengan penyewa ?
3. Bagaimana status penguasaan dan retribusi petak toko di Pasar Raya Padang.

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan perumusan masalah, yang menjadi tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses terjadinya perjanjian sewa menyewa antara pemegang hak pakai toko dengan penyewa.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam penulisan skripsi ini, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses terjadinya sewa menyewa toko di Pasar Raya Padang dimulai dari penawaran oleh pihak pemegang hak pakai. Penawaran dilakukan dengan cara menempelkan pengumuman di depan dinding toko atau memasang iklan-iklan di Koran-koran yang berisi alamat dan nomor telepon. Calon penyewa dapat langsung ke alamat atau menghubungi lewat telepon guna mengadakan negoisasi tentang harga sewa dan syarat-syarat perjanjian. Seterusnya kedua belah pihak meminta surat izin peminjaman hak pakai dari Kepala Dinas Pasar atau pejabat yang ditunjuk. Pengesahan perjanjian dengan menandatangani surat perjanjian kontrak, adapula yang memakai kwitansi penerimaan uang saja.

2. Pelaksanaan isi perjanjian sewa menyewa sebagai berikut :

Pembayaran uang sewa dilakukan dengan mengeluarkan kwitansi.

Sedangkan penyerahan toko dilakukan penyerahan kunci toko.

Pembayaran retribusi dilakukan dengan penyerahan uang kepada pemegang hak pakai dan pemegang hak pakai membayarkan ke Dinas Pasar. Pembayaran rekening listrik dibayarkan langsung sendiri oleh penyewa. Sedangkan kendala-kendala yang dihadapi pemegang hak pakai

toko adalah mengenai penunggakan retribusi dan penunggakan listrik oleh penyewa dengan alasan kegiatan usaha mundur dan menderita kerugian. Berhubung jumlah retribusi relatif kecil maka cara penyelesaian secara kekeluargaan.

3. Status penguasaan dan retribusi petak toko merupakan kekuasaan dan diurus oleh Dinas Pasar Kota Padang. Agar setiap orang/badan dapat hak pakai. Hak pakai adalah hak yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada seseorang untuk menepati/memakai dan atau menikmati petak toko, kios, los, meja batu dan pelantaran yang berada dalam lokasi pasar.

B. Saran-saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam penulisan skripsi ini, penulis akan memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Agar proses perjanjian berjalan lancar para pihak harus sepakat dalam melakukan negoisasi dan melengkapi semua persyaratan yang harus dilengkapi.
2. Bagi pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa hak pakai toko dengan penyewa dimana pelaksanaan perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak melaksanakan hak dan kewajiban dengan sebaik-baiknya agar kesepakatan yang telah dibuat tidak diingkari karena akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dan apabila timbul permasalahan-permasalahan dikemudian hari kedua belah pihak harus menyelesaikannya secara kekeluargaan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

A. Buku-Buku :

- AbdulKadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986
- AbdulKadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Djoko Prakoso dan Bambang Riyadi Leni, *Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, PT. Bina Aksara, Jakarta, 1987
- Felik O. Soebagjo, *perkembangan Asas-asas Hukum Kontrak dalam Praktek Bisnis selama 25 Tahun Terakhir*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1993
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni Bandung, 1994
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, PT. Bina Cipta, 1986
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cetakan keenam, PT. Intermasa, 1979
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, cetakan kesembilan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992
- Urip Santoso, *Aspek Yuridis Sewa Menyewa Rumah*, Yurika Fakultas Hukum Universitas Air langga, Surabaya, Volume 18, No.1, Januari 2003
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata tentang Persetujuan tertentu*, Sumur Bandung, 1981

B. Perundang-Undang :

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Peraturan Daerah Kota Padang No. 8 Tahun 2002 Tentang Pegelolaan dan Retribusi Pasar