

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS
ANTARA PEDAGANG DAN PERUSAHAAN DAERAH PASAR**

(STUDI DI PASAR PETISAH KECAMATAN MEDAN PETISAH)

S K R I P S I

**Diajukan Untuk Melengkapi Akhir
Perkuliahan Untuk Mendapatkan
Gelar Sarjana Hukum**

**D
I
S
U
S
U
N**

**OLEH:
KAMELIA KURSINA LUBIS
13.840.0120**



**BIDANG KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN
2017**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS
ANTARA PEDAGANG DAN PERUSAHAAN DAERAH PASAR
(STUDI DI PASAR PETISAH KECAMATAN MEDAN PETISAH)

NAMA : KAMELIA KURSINA LUBIS

NPM : 13.840.0120

BIDANG : ILMU HUKUM KEPERDATAAN

Disetujui Oleh:

Komisi Pembimbing

PEMBIMBING I

(H. Abdul Muthalib SH, MAP)

PEMBIMBING II

(Zaini Munawir SH, M.Hum)

DEKAN

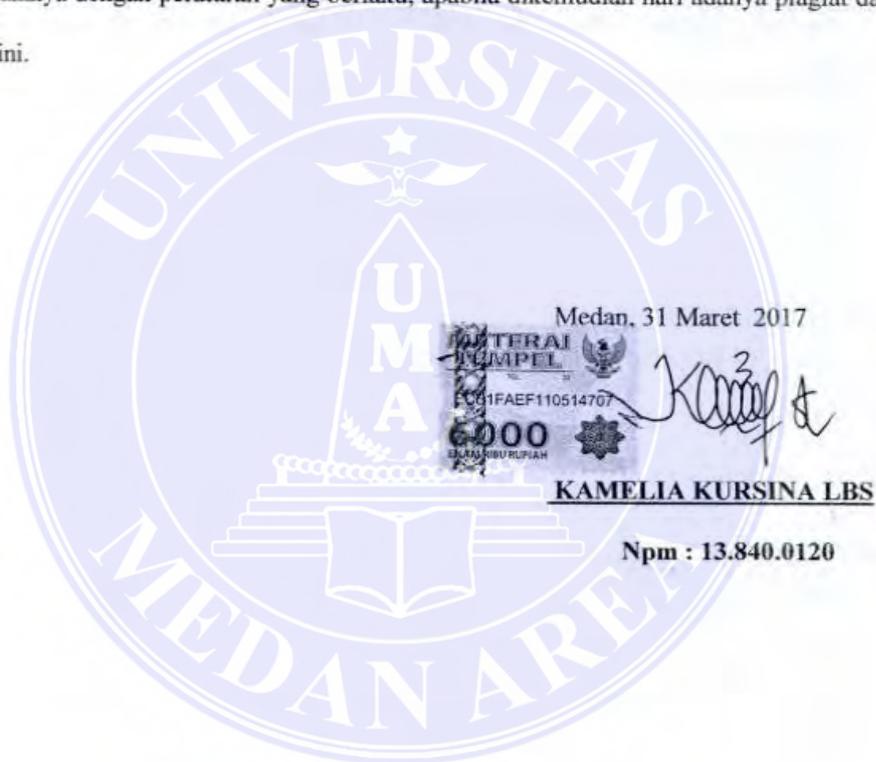
(Dr. UTTARY MAHARANY BARUS SH, M.Hum)

Tanggal Lulus : 08 Juni 2017

LEMBAR PERNYATAAN

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

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



ABSTRAKSI

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS ANTARA PEDAGANG DAN PERUSAHAAN DAERAH PASAR

(STUDI DI PASAR PETISAH KECAMATAN MEDAN PETISAH)

OLEH

KAMELIA KURSINA LUBIS

NPM : 138400120

BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN

Kebutuhan manusia akan tempat usaha semakin meningkat khususnya di Kota Medan Tempat usaha tersebut adalah kios. Kios menurut KBBI (Kamus besar bahasa Indonesia) merupakan toko kecil tempat berjualan buku, koran dan sebagainya. Atas dasar kebutuhan ini lah sebagai inisiatif diadakan kesepakatan untuk mengatasi masalah hukum yang berhubungan dengan tempat usaha tersebut salah satunya dibuat suatu perjanjian. Perjanjian harus ditetapkan hak dan kewajiban para pihak. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios menjadi dasar pembahasan skripsi ini yaitu untuk memperdalam tentang tinjauan yuridis perjanjian sewa-menyewa dan akibat hukum apabila terjadi wanprestasi, force majeure, peralihan kios sebagai harta warisan dan juga pembatalan perjanjian sepihak terhadap perjanjian sewa-menyewa kios pada Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah. Dengan menggunakan metode yuridis normatif melakukan penelitian melalui angket dan wawancara dengan para pedagang dan pegawai kantor Perusahaan Daerah Pasar Petisah. Maka dapat diketahui perjanjian yang terjadi dipasar petisah merupakan perjanjian sewa-menyewa. Temuan penulisan ini menunjukkan bahwa kesepakatan yang terjadi antara penyewa dengan pemilik dan perusahaan daerah pasar dilakukan dengan tulisan dan lisan. Perjanjian sewa menyewa menurut pasal 1548 KUHperdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat 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.

KATA KUNCI : KIOS, PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA.

ABSTRACTION

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS ANTARA PEDAGANG DAN PERUSAHAAN DAERAH PASAR

(STUDI DI PASAR PETISAH KECAMATAN MEDAN PETISAH)

OLEH

KAMELIA KURSINA LUBIS

NPM : 138400120

BIDANG : HUKUM KEPERDATAAN

Human needs to place of business more increasing especially in the Medan city place of business is stall. Stall according to indonesia dictionary is small shop place to sell books, newspaper, etc. On the basis of this requirement as the initiative was held agreement to address the legal issue related to the business premises of one of them made an agreement. The agreement should set the rights and obligations of the tenancy agreement stall the basis of the discussion of this thesis is deepening of judicial review tenancy agreement and the legal consequences breach of contract, forcemajour, transition stall as in heritance also unilateral cancellation of agreement of the tenancy agreement on a market stall petisah subdistrict Medan Petisah. Using metode normative legal research through questionnaires and interviews with traders and employees of local corporate office market Petisah subdistrict Medan Petisah. It can be seen that happening in the market Petisah agreement is tenancy agreement. The tenancy agreement pursuant to article 1548 of the indonesian civil kode is an agreement where by one party binds it self to give to the other party the enjoyment of something good, for aspecified period and the payment of something the price by the latter party was affordable payment.

KEYWORDS : STALL, THE TENANCY AGREEMENT.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat Nya. Penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Kios antara pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar (Studi di Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah) ” yang disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk pendidikan Strata 1 (S-1) Ilmu Hukum pada Universitas Medan Area. Selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan menyusun skripsi ini, Penulis banyak memperoleh pendidikan, bimbingan, dan bantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak. Oleh sebab itu pada kesempatan ini dengan hati yang tulus penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. A. Ya'kub Matondang, MA. Selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Dr. Utary Maharany Barus SH. M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Anggreni Atmei Lubis SH. M.Hum Selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Ridho Mubarak. SH. M.Hum Selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan.
5. Bapak Zaini Munawir SH. M.Hum Selaku Ketua Bidang Keperdataan.
6. Ibu Hj. Jamilah SH. MH Selaku Ketua Seminar Sidang Meja Hijau
7. Bapak Abdul Muthalib SH. MAP Selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan arahan dan bimbingan kepada Penulis.

8. Bapak Zaini Munawir SH. M.Hum selaku Dosen Pembimbing II penulis,
9. Ibu Wessy Trisna SH. MH selaku Sekretaris penulis,
10. Bapak/ Ibu Dosen dan seluruh staff pegawai Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
11. Buat orang tua tercinta Ayahanda Imron Sonny Lubis dan Ibunda Syamsiah yang telah mengasuh, mendidik, membimbing, serta memberikan do'a restunya sehingga Penulis berhasil menyelesaikan pendidikan hingga ke Perguruan Tinggi.
12. Buat teman-teman saya Sesilia Sarumaha, Lidya Gressella, Siti Aisyah, Arni Ranita Tamba, Offerman Zai, dan Septia Nismayuni serta khususnya Mahasiswa/i Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah membantu memberikan support dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna penulis selalu mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun. Akhir kata, Penulis harapkan semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca.

Medan, 08 Juni 2017

Penulis

KAMELIA KURSINA LUBIS
NPM : 13.840.0120

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	v
ABSTRAKSI	vi
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	10
1.3 Pembatasan Masalah	11
1.4 Perumusan Masalah	11
1.5 Tujuan Dan Manfaat Penelitian	12
BAB II. LANDASAN TEORI	13
2.1 Uraian Teori	13
2.2 Kerangka Pemikiran	19
2.3 Hipotesis	25
BAB III. METODE PENELITIAN	29
3.1 Jenis, Sifat, Lokasi Dan Waktu Penelitian	29
3.2 Teknik Pengumpulan Data	31
3.3 Analisis Data	32

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	33
4.1 HASIL PENELITIAN	33
4.1.1 Gambaran Umum Pasar Petisah Medan	33
4.2 PEMBAHASAN	66
4.2.1 Penyajian Data Pada Hasil Penelitian	66
4.2.2 Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa Kios	74
4.2.3 Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios	77
4.2.4 Pengaturan Pembatalan Perjanjian Sepihak dalam Sewa-Menyewa Kios, Kios Sebagai Harta Warisan Dan Wanprestasi	82
4.2.5 Pengaturan Mengenai Akibat Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Kios	90
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	96
5.1 Kesimpulan	96
5.2 Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	99
LAMPIRAN	103
1. Surat Keterangan Hasil Riset Dari Kantor Perusahaan Daerah (PD) Pasar Petisah	
2. Data Jumlah Kios diPasar Petisah	
3. Surat Perjanjian Sewa Kios	
4. Contoh Angket	
5. Peraturan Walikota Medan No 43 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Permohonan, Syarat-Syarat, Dan Pengaturan Pemakaian Kekayaan Daerah Terhadap Sewa Tanah Dan / Atau Bangunan.	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 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 teritorial negara tersebut.

Hukum kemudian dijalankan oleh organ-organ negara yang memiliki wewenang berdasarkan konstitusi dan peraturan perundang-undangan.¹ 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. Perkembangan pembangunan Kota Medan dan pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin bertambah, selain mengakibatkan meningkatnya konsumsi masyarakat terhadap barang dagangan kebutuhan rumah tangga, juga berpengaruh

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

terhadap pelaksanaan pengelolaan area Pasar Tradisional Petisah Kecamatan Medan Petisah.

Dasar hukum yang di pakai dalam setiap kebijakan termasuk di kota medan diterangkan dalam Pasal 33 ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa perekonomian nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Pengertian Pasar berdasarkan pasal 1 angka 9 perda no 10 tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan adalah area atau tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan tradisional, mini market, pertokoan atau mall, plaza atau pusat perdagangan maupun sebutan lain milik pemerintah daerah yang dikelola perusahaan daerah.

Adapun pengertian lain pasar menurut perda provinsi daerah khusus ibukota jakarta nomor 3 tahun 2009 tentang pengelolaan area pasar yaitu pasar adalah area tempat jual-beli barang dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pusat perbelanjaan, pasar tradisional, pertokoan mall, plaza, pusat perdagangan maupun sebutan lainnya milik pemerintah provinsi daerah khusus ibukota jakarta yang dikelola oleh perusahaan daerah pasar jaya.

Menurut pasal 2 perpres no 112 tahun 2007 “Pasar Tradisional” adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dandengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.

Dalam hal ini perkembangan dan fenomena pasar modren di kecamatan Medan Petisah baik yang berkelas minimarket telah membawa dampak yang begitu besar bagi masyarakat baik dari segi sosial maupun ekonomi. Perkembangan pembangunan dan pendirian pasar modren juga berpotensi menimbulkan dampak negatif terhadap eksistensi dan keberlangsungan pasar tradisional yang umumnya di isi oleh para pedagang kecil dan menengah, dengan pertumbuhan dan perkembangan pasar modren perlu di tata dan dibina agar pedagang kecil, menengah, koperasi serta pasar tradisional dapat tumbuh dan berkembang bersama-sama dengan pedagang pasar modren dalam mengisi peluang usaha secara terbuka dan adil.²

² JURNAL BERAJA NITI ISSN:2337-4608 Volume 3 Nomor 6 (2014)
<http://e-journalfhunmul.ac.id/index.php/beraja@copyright> 2014 Diakses dan didownload tanggal 15 Januari 2017 Pukul 15.00 WIB.

Didalam pasal 48 peraturan daerah kota medan no 13 tahun 2011 ayat (1) yaitu kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 35 ayat (3) huruf H bertujuan memberikan ruang yang disediakan untuk menampung pedagang kaki lima berupa pelataran dan ruang-ruang di pinggir jalan dipusat-pusat perdagangan (pasar) atau keramaian dengan lokasi yang sesuai dengan karakteristik kaki lima. Dalam ayat (3) kawasan peruntukkan ruang bagi sektor informal sebagai mana dimaksud pada ayat (1) berupa pelataran dan ruang-ruang di pinggir jalan berupa lahan untuk kios pedagang kaki lima yang pengelolaannya oleh Pemerintah Kota berdasarkan pasal tersebut pasar wajib ada sebagai sektor informal.

Dengan hubungan interaksi akan kehidupan tersebut masyarakat semakin banyak mengikatkan dirinya dengan masyarakat lainnya yang dapat mengakibatkan timbulnya perjanjian. Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut bidang usaha yang digeluti.³ Salah satunya adalah perjanjian sewa-menyewa. Adanya perjanjian sewa-menyewa ini dapat membantu para pihak yaitu penyewa mendapat keuntungan dari benda yang disewanya dan yang menyewakan mendapat keuntungan dari harga sewa yang telah di bayarkan dari si penyewa. Perjanjian sewa-menyewa merupakan salah satu dari sekian banyak jenis perjanjian yang sering dilakukan oleh anggota masyarakat baik antara orang yang satu terhadap orang lainnya maupun antar badan hukum.

Dalam hal perjanjian sewa-menyewa yang berkaitan dengan judul kita juga harus memahami pengertian Perusahaan Daerah Pasar (PD Pasar). Diterangkan didalam pasal 1 angka 6 Perda No 10 Tahun 2014 bahwa “Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan, yang selanjutnya disebut Perusahaan Daerah adalah suatu badan usaha yang modalnya merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan dan pendiriannya diprakarsai oleh Pemerintah Daerah”.

Fungsi Perusahaan Daerah Pasar diterangkan di dalam pasal 7 yaitu:

1. Menyelenggarakan pelayanan umum yang berkualitas kepada masyarakat melalui penyediaan dan peningkatan sarana pasar sesuai dengan tujuan dan kegiatan usaha Perusahaan Daerah.

³ Gunawan Widjaja. *Seri Aspek Dalam Hukum Bisnis*. Prenada Media. Jakarta. 2006. hal 45

2. Memperoleh keuntungan dalam rangka meningkatkan Pendapatan Anggaran Daerah (PAD).
3. Berkoordinasi dengan instansi-instansi daerah terkait sehubungan dengan program-program pembangunan daerah yang terkait dengan tujuan dan kegiatan usaha Perusahaan Daerah.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa terhadap berjualan yang dilaksanakan oleh Perusahaan daerah Pasar Petisah Kota Medan dengan para pedagang sebagai wujud dari pelaksanaan otonomi daerah dibidang keuangan tidak menutup kemungkinan untuk menimbulkan terjadinya wanprestasi, apabila salah satu pihak lalai dalam melaksanakan kewajiban seperti yang telah diperjanjikan.

Adapun pengertian lain dari sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang di tentukan.⁴

Sewa-menyewa dalam bahasa Arab di istilahkan dengan *al-ijarah*, yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan. *Al-ijarah* merupakan salah satu bentuk kegiatan Muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa menyewa, kontrak, atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.⁵ Dasar Hukum sewa-menyewa terdapat dalam al-Qur'an (QS. Al Baqarah : 233) "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut Bertakwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan".

⁴ R,Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan keXXIX. Jakarta. PT Intermedia. 2004. hal 164

⁵ Rahmat Syafi'i. *Figh Muamalah*. Bandung. CV Pustaka Setia. 2004. hal 121

Juga (QS. Ath-Thalaq: 6) “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak) mu untukmu, maka berikanlah kepada mereka upahnya”.

Landasan sunnahnya dapat dilihat pada sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas bahwa Nabi Muhamad SAW Bersabda “Bayarlah buruh itu sebelum keringatnya kering”. Dengan tiga dasar hukum yaitu Al-Qur'an, dan Hadits maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena ketiga dasar hukum tersebut merupakan sumber penggalian hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar di atas, kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan.

Dasar hukum tentang sewa-menyewa sebagaimana tertuang dalam Pasal 1548 KUH Perdata “Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Berbagai macam cara dilakukan untuk mengadakan hubungan hukum seperti yang diketahui sebelumnya perjanjian sewa-menyewa sama seperti perjanjian pada umumnya, merupakan perjanjian konsensual artinya perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak.⁶ Penulisan Hukum ini bertujuan untuk mengetahui penggunaan kios di Pasar Petisah oleh para pedagang berdasarkan perjanjian sewa-menyewa antara pedagang dengan Perusahaan Daerah Pasar dan juga dengan sipemberi sewa tentu hal ini yang akan menjadi penelitian skripsi.

⁶ R,Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke x. Bandung. PT Citra Aditia. 2005. hal 39

Dalam perjanjian ditentukan jangka waktu sewa, cara pembayaran sewa, dan tidak diperbolehkan para penyewa untuk menambahkan sendiri bagian-bagian kios yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Dalam hal ini saya membahas mengenai Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-menyewa Kios antara Pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar (Studi di Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah).

Sebagaimana sebelumnya dengan tujuan penulisan penelitian ini kios adalah objek dari sewa-menyewa dipasar khususnya Pasar Petisah yang dikaji dalam penelitian skripsi ini. Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa-menyewa kios yang terjadi saat ini tentunya sangat diminati masyarakat yang ingin berkarir dalam dunia dagang dan ada juga yang untuk mengembangkan usahanya. Dalam hal inilah penulis mendalami masalah-masalah yang mungkin timbul yang bersinggungan dengan hukum perihal perjanjian sewa-menyewa kios yang terjadi di pasar. Seperti wanprestasi adapun wujud dari wanprestasi seorang debitur dapat berupa empat macam:

1. Tidak melakukan apa yang dijanjikannya, disanggupi akan dilakukannya.
2. Melakukan apa yang tetapi tidak sebagaimana di perjanjikan.
3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.⁷

⁷ Budiman N.P.D. Sinaga. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa*. PT Raja Grafindo Tinggi. Jakarta. 2005. hal 55

Seperti pasal 1564 KUHperdata “Penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya”.

Sebagaimana perjanjian pada umumnya dalam hal ini perjanjian kios harus memuat syarat-syarat perjanjian yang di tuangkan di dalam pasal 1320 KUHperdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Pada umumnya bentuk perjanjian ada dua yaitu tertulis dan lisan . Dalam perjanjian tertulis yaitu yang berhubungan dengan sewa-menyewa kios dapat dijadikan alat bukti bila perjanjian sewa-menyewa kios tanpa adanya perjanjian tertulis yang biasanya umum dilaksanakan apabila mempunyai saudara sebagai pihak yang menyewakan atau pun si penyewa telah mengenal si pemilik kios tentu hal ini menimbulkan masalah hukum walaupun kata sepakat telah terjadi dengan memberikan pembayaran untuk menyewa kios. Sesungguhnya perjanjian lisan dalam sewa-menyewa kios sangat sulit dibuktikan bahwa telah terjadi hubungan hukum di karenakan bukti tertulis kepada kedua belah pihak tidak ada.

Apabila ada keadaan yang tidak di inginkan atau dalam bahasa hukumnya *forcemajour* atau yang sering di terjemahkan sebagai “keadaan memaksa”.⁸ pasal 1244 KUHperdata yaitu “Merupakan keadaan dimana seorang debitur terhalang

⁸ Sumber internet

http://www.academia.edu/9857279/FORCE_MAJEURE_DAN_AKIBATAKIBAT_HUK_UMyYA Diakses Tanggal 26 Oktober 2016 Pukul 20.59 WIB

untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya perjanjian keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada debitur sementara si debitur tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk”.

Contoh *forcemajour* diantaranya kebakaran, keledakan atau pun bahaya yang tidak diinginkan bila di dalam perjanjian tidak tertera akan hal tersebut ini dapat menjadi masalah hukum. Dalam hal usaha sebagai warisan tentu ini dapat juga menjadi masalah hukum terutama masalah hukum perihal perjanjian itu. Didalam hukum waris modern menjadikan mekanisme pewarisan berdasarkan kepemilikan. Pada prinsipnya usaha mencari harta oleh seseorang dalam masyarakat modern diperuntukkan kepada ahli warisnya, demi kemaslahatan keluarga dan jaminan sosial masa depan untuk generasi setelahnya.

Jeremy bentham mengatakan bahwa jika ingin mencari mekanisme yang layak dalam pencarian harta waris yang ditinggalkan karena kematian seseorang, maka harus diperhatikan tiga hal yakni, pertama: kehidupan generasi setelahnya, kedua: menghindari frustrasi dari angan-angan dan cita-cita, ketiga: mengupayakan persamaan hak dalam aset kekayaan. Hukum kewarisan islam didasarkan kepada asas *ijbari* dalam pengertian bahwa manusia tidak bebas memberikan tirkahnya atau haknya kepada orang-orang yang dikehendaknya. Dalam hukum positif modren dijumpai bahwa seseorang dapat memberikan hak miliknya kepada siapa saja yang dikehendaknya atau tidak memberikan tirkahnya atau haknya kepada orang yang tidak disenanginya, meskipun orang yang tidak disenangi itu keluarga dekatnya. *Ijbari* artinya terjadi peralihan harta seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang yang masih hidup tanpa ada perbuatan hukum, atau pernyataan kehendak dari sipewaris, bahkan si pewaris semasa hidupnya tidak

dapat menolak atau menghalang-halangi terjadinya peralihan tersebut hal inilah yang menjadi dasar bagi para pemegang hak waris terutama dalam hal perjanjian sewa-menyewa ini.⁹ Dalam hal pembatalan perjanjian sepihak lebih baiknya kita mengetahui penyebab agar suatu perjanjian itu di batalkan yaitu mengetahui kurang lebih bahwa rekannya telah membuat perjanjian atas dasar kekeliruan dalam hal mengidentifikasi subjek atau orangnya. Selanjutnya mengenai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang terjadi manakala seseorang didalam suatu perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalanginya untuk melakukan penilaian (*jugment*) yang bebas dari pihak lainnya sehingga dia tidak dapat mengambil putusan yang independen.¹⁰

Penganalisisan dalam skripsi ini yang juga berpedoman pada ketentuan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 10 Tahun 2014 Tentang Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan, Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan, Perpres No 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern, Peraturan Walikota Medan Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Permohonan, Syarat-Syarat, Dan Pengaturan Pemakaian Kekayaan Daerah Terhadap Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan juga Peraturan Menteri Permendag No 70/M-DAG/PER/12/2013 Tentang Pedoman Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern.

⁹ Manan, Abdul. *Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Jakarta. 2008. Kencana Prenada Media Group. hal 199-208

¹⁰ Kutipan Dalam *Skripsi Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Lisan Dengan Menerapkan Sistem Sewa Ciak Teh* Oleh Widya Sari Fakultas Hukum UMA hal 15

1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi Masalah merupakan salah satu tolak ukur dalam penelitian yang membahas masalah yang bersifat umum yang proses penelitian ini boleh dikatakan penting. Identifikasi masalah dalam penulisan penelitian skripsi ini adalah:

1. Pengaturan bentuk perjanjian dalam sewa-menyewa kios harus sesuai dengan pasal 1320 KUHperdata.
2. Pengaturan Hak dan Kewajiban Penyewa dan Pemilik harus sesuai dengan ketentuan yuridis dalam Perjanjian.
3. Permasalahan hukum bila terjadi perjanjian lisan dalam sewa menyewa kios.
4. Pengaturan pembatalan perjanjian sepihak dalam sewa-menyewa kios antara pedagang dengan Perusahaan Daerah (PD) Pasar Petisah.
5. ketentuan yuridis tentang pembayaran sewa kios yang telat dan wanprestasi.
6. Pengaturan yuridis tentang keadaan *forcemajour* dalam perjanjian sewa-menyewa kios yang perjanjian bersifat tulisan dan lisan.
7. Permasalahan peremajaan Pasar Petisah dengan Perusahaan Daerah yang merugikan pedagang.
8. Permasalahan pengalihan sewa kios kepada pihak ketiga.
9. Permasalahan kios sebagai harta warisan.

1.3 Pembatasan Masalah

Dalam penelitian di perlukan pembatasan sehingga penelitian itu lebih terarah dan terfokus. Pembatasan berarti batas-batas pembahasan penelitian yang memuat masalah yang diangkat dalam penelitian agar diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian dengan lebih efektif dan efisien. Pada penelitian ini tentang masalah sewa-menyewa kios yang terjadi di Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah.

1. Pengaturan yuridis bentuk perjanjian dalam sewa-menyewa kios.
2. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios.
3. Pengaturan pembatalan perjanjian sepihak dalam sewa-menyewa kios, kios sebagai harta warisan dan wanprestasi.
4. Pengaturan mengenai akibat hukum perjanjian sewa-menyewa kios.

1.4 Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bentuk perjanjian sewa-menyewa kios di Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah?
2. Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios?
3. Pengaturan pembatalan perjanjian sepihak dalam sewa-menyewa kios, kios sebagai harta warisan dan wanprestasi?
4. Pengaturan mengenai akibat hukum perjanjian sewa-menyewa kios?

1.5 Tujuan dan Manfaat Penulisan

Adapun tujuan penulisan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian sewa-menyewa kios di Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah .
2. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios.
3. Untuk menguraikan pengaturan pembatalan perjanjian sepihak dalam sewa-menyewa kios dan wanprestasi.
4. Untuk mengetahui pengaturan mengenai kios sebagai harta warisan.

Adapun manfaat penulisan penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis
 1. Memberikan masukan dan pengetahuan tentang hal-hal yang berhubungan dengan sewa-menyewa kios.
 2. Memberikan masukan dan manfaat dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan yang analisa penelitian bersifat objektif.
- b. Secara praktis
 1. Memberikan masukan dan pengetahuan kepada para pihak dalam melakukan kegiatan sewa-menyewa kios mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam hal ini pedagang dan perusahaan daerah pasar karena adanya perlindungan dan kepastian hukum yang menjamin mengenai hal tersebut.
 2. Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan hukum apabila kelak terjadi hal yang di bahas dalam penelitian ini.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Uraian Teori

Menurut istilah teori adalah sebuah sistem konsep abstrak yang mengindikasikan adanya hubungan diantara konsep-konsep tersebut yang membantu kita memahami sebuah fenomena. Teori merupakan salah satu konsep dasar penelitian sosial. Pengertian teori menurut Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi yaitu Teori adalah serangkaian asumsi, konsep, abstrak, definisi, dan preposisi untuk menerangkan sesuatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara meruuskan hubungan antar konsep-konsep yang ada.¹ Dalam konsep ilmiah suatu teori berfungsi sebagai berikut:

1. Memperjelas dan mempertajam ruang lingkup variabel.
2. Memprediksi untuk menemukan fakta untuk kemudian dipakai guna merumuskan hipotesis dan menyusun instrumen penelitian.
3. Mengontrol dan membahas hasil penelitian untuk kemudian dipakai untuk memberikan saran.

Fungsi teori dalam penelitian kualitatif adalah untuk memperkuat peneliti sebagai *human instrument*, sehingga peneliti memiliki *skill* untuk menggali data penelitian secara lengkap dan mendalam serta mampu melakukan konstruksi temuannya kedalam tema dan hipotesis. Karena itu, dalam penelitian kualitatif

¹ Masri Singarimbun dan Sofyan Efendi. *Metode Penelitian Sosial*. LP3ES. Jakarta. 2004. hal 37

peneliti mencari teori untuk menjelaskan data penelitian yang di peroleh.² Teori ada 3 didalam Ilmu Hukum yang di kemukakan oleh para sarjana teori tersebut adalah:

1. Teori Keadilan

Teori ini di pelopori oleh Aristoteles dalam bukunya "*Rhetorica*" yang mencetuskan teorinya bahwa tujuan hukum menghendaki keadilan semata-mata dan isi dari pada hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai keadilan. Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur, ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang mengenai sesuatu yang berhak ia terima yang memerlukan peraturan sendiri dari tiap-tiap kasus.

2. Teori Kemanfaatan

Teori ini dipelopori oleh Jeremy Bentham dalam bukunya "*Introduction to the morals and legislation*", ia mengatakan bahwa hukum bertujuan semata-mata hanya berfaedah bagi orang. Teori ini yang berhubungan dengan kefaedahan yang dinamakan teori utilitas yang berpendapat bahwa hukum pada dasarnya bertujuan untuk mewujudkan apa yang berfaedah bagi orang yang satu dan orang yang lain.

3. Teori Kepastian Hukum

Teori ini dipelopori oleh Jhon Austin yang mengatakan bahwa hukum itu bertujuan untuk menjaga kepentingan manusia supaya kepentingan-kepentingan itu tidak terganggu.³

² Sumber internet
<http://id.wikipedia.org/wiki/Manfaat> dan Fungsi dari Teori. Diakses tanggal 17 Januari 2017 pukul 16.30 WIB

Asas Kebebasan Hukum Perjanjian dapat diklarifikasikan menjadi dua jenis yaitu asas Kebebasan Berjanji dalam arti yang luas (secara lisan dan tertulis) dan asas Kebebasan Berkontrak dalam arti yang sempit (hanya secara tertulis). Hubungan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa haruslah dibuat tertulis sebagai dokumen hukum yang menjadi dasar kepastian hukum (*Legal Certainty*).

Perjanjian sewa-menyewa haruslah dibuat secara sah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam pasal 1320 KUHperdata akibat hukum perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya pasal 1338 ayat (1) KUHperdata. Konsekuensi yuridis selanjutnya harus dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Disamping itu perjanjian sewa-menyewa tersebut juga berfungsi melengkapi dan sekaligus memperkaya hukum perdata tertulis.

Penulis memakai Teori Kepastian Hukum dan Kebebasan Berkontrak. Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa di jawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif mengatur secara pasti dan logis.⁴ Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat dalam pasal 28 D ayat (1) Undang –Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

³ R,Soeroso,SH. *Pengantar Ilmu Hukum*. PT Sinar Grafika. Jakarta. 2004. hal 59

⁴ CST Kansil. *Kamus Istilah Hukum*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta. 2009. hal 385

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Menurut Apeldoer kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.⁵ Teori yang digunakan dalam penelitian ini juga membahas mengenai perjanjian. Teori ini digunakan karena menurut penulis adanya hubungan antara penyewa dan yang menyewakan dengan mengadakan perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa-menyewa kios hampir sama dengan sewa-menyewa pada umumnya akan tetapi perbedaannya hanya objek yang disewakan.

Teori perikatan berasal dari bahasa belanda “*verbintenis*” mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “perjanjian” sebab dalam buku ke tiga itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwarneming*).⁶ Berdasarkan pasal 1313 KUHperdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

⁵ LJ. Van Apeldoer dalam Shidarta. *Moralitas profesi hukum suatu tawaran kerangka berpikir*. PT Revika Aditama. Bandung. 2006. hal 82-83

⁶ R.Subekti. *op. cit.* hal 122

Buku III dan Bab VII KUHperdata mengatur tentang perjanjian sewa-menyewa. Dalam bagian kedua dimuat pasal-pasal yang sama berlaku bagi sewa-menyewa rumah dan tanah. Buku III Bab VII bagian kedua, ketiga, dan keempat hanya terbatas pada sewa-menyewa benda tidak bergerak berupa rumah dan tanah. Perjanjian sewa-menyewa tercantum pada pasal 1548 KUHperdata sampai pasal 1600 KUHperdata.⁷

Menurut hogmann, perikatan atau “*verbintenis*” adalah suatu hubungan hukum antara sejumlah terbatas subjek-subjek hukum sehubungan dengan itu, seseorang mengikatkan dirinya untuk bersikap menurut cara-cara tertentu terhadap pihak lain yang berhak atas sikap demikian itu.⁸ Pengertian perikatan adalah “suatu hubungan hukum antara sejumlah subjek-subjek hukum, sehubungan dengan itu, seorang atau beberapa orang dari padanya mengikatkan dirinya untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu terhadap pihak lain”.⁹ Perikatan atau *verbintenis* adalah hubungan hukum yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara penghubungnya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perseorangan atau person adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Hubungan hukum dalam perjanjian bukan suatu hubungan hukum yang timbul dengan sendirinya, akan tetapi hubungan tercipta karena adanya tindakan hukum atau *rechtshandeling*.

⁷ Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung. PT Citra aditya bakti. 2012. hal 353

⁸ R. Setiawan. *Pokok-pokok hukum perikatan*. Jakarta. PT Putra Abardin. 2005. hal 25

⁹ Asyhadie zaeni. *Hukum Bisnis*. Jakarta. PT Raja Grafindo. 2008. hal 22

Tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh pihak-pihak lah yang menimbulkan hubungan hukum perjanjian, sehingga terhadap satu pihak diberi hak oleh pihak lain untuk memperoleh prestasi, sedangkan pihak yang lain itu pun menyediakan diri dibebani dengan kewajiban menunaikan prestasi.¹⁰ Selanjutnya perikatan juga memuat subjek atau pihak yaitu antara seorang dengan satu atau beberapa orang. Maksudnya perikatan itu bisa berlaku terhadap seseorang atau dengan satu atau beberapa orang, yang dalam hal ini adalah para subjek hukum yang menyanggah kewajiban yang diberikan oleh hukum.

Dan melakukan atau tidak melakukan dan memberikan sesuatu biasa disebut dengan prestasi. Prestasi merupakan objek dari perjanjian tanpa prestasi hubungan hukum yang dilakukan berdasarkan tindakan hukum tidak akan memiliki arti apapun bagi hukum perjanjian sesuai dengan ketentuan pasal 1234 KUHperdata. Untuk mengetahui sejak kapan debitur dapat dinyatakan dalam keadaan wanprestasi maka perlu diperhatikan apakah dalam perjanjian itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Jika ditentukan maka pihak debitur harus memenuhi kewajiban tersebut. Jika tidak memenuhi kewajiban tersebut maka perjanjian dapat dibatalkan dan tidak berlaku bagi keduanya baik penyewa atau pun pemilik sewa prestasi wajib dipenuhi secara keseluruhan agar perjanjian tersebut dapat berjalan dengan baik, tanpa merugikan kedua belah pihak.

¹⁰ Harahap, M.Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung. Alumni. 2016. hal 7

2.2 Kerangka Pemikiran

Menurut penulis perjanjian sewa-menyewa kios pelaksanaannya diawali dengan kesepakatan kedua belah pihak yang mana dilakukan dengan satu orang atau lebih saksi. Walaupun perjanjian itu lisan tetapi tetap sah ketentuan sewa-menyewa dengan lisan dalam hal perjanjian yang otomatis langsung berlanjut hanya dengan ucapan dan pembayaran uang sewa saja hal ini umum terjadi pada sewa kios apabila penyewa telah mengenal si pemilik. Artinya walaupun tidak dinyatakan dengan tegas dalam surat perjanjian maka ketentuan itu berlaku secara sendirinya. Pelaksanaan sewa-menyewa kios tetap merujuk kepada pasal 1234 KUHperdata tentang prestasi.

Dalam perjanjian sewa-menyewa kios khususnya untuk benda sewaan pihak penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang terjadi pada benda yang disewa selama waktu sewa kecuali apabila sipenyewa dapat membuktikan bahwa kesalahan terjadi bukan karena si penyewa. Dan penyewa juga tidak bertanggung jawab apabila terjadi kebakaran kios di luar kelalaian si penyewa pasal 1565 KUHperdata. Dalam hal pembayaran uang sewa kios merupakan kewajiban si penyewa Pasal 1560 butir 2 KUHperdata.

Pihak penyewa kios wajib membayar uang sewa pada waktu yang ditentukan. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan secara periodik atau sekaligus bergantung pada sifat perjanjian sewa kios misal sewa harian, bulanan, dan tahunan. Menurut pasal 1569 KUHperdata jika terjadi perselisihan mengenai jumlah sewa dalam sewa-menyewa kios yang tidak tertulis yang sudah berjalan tidak ada tanda pembayaran, pihak yang menyewakan kios harus percaya atas

sumpah dari ucapan kecuali jika penyewa kios memilih supaya jumlah sewa ditaksir oleh orang yang ahli. Penyewa kios harus mengembalikan keadaan kios seperti semula saat sewa kios berakhir kecuali apa yang telah musnah atau berkurang nilainya karena ketentuan atau karena peristiwa yang tidak dapat dihindarkan (pasal 1562 KUHperdata). Adapun di dalam KUHperdata jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi). Dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa). Dapat digugat secara perdata atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1243 KUHperdata.

“penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Untuk wanprestasi upaya yang dapat dilakukan adalah mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi. Namun sebelumnya harus terlebih dahulu memberikan somasi. Somasi diberikan sebagai peringatan bahwa dia lalai melakukan prestasi atau kewajibannya membayar uang sewa, dan untuk itu mengingatkan yang bersangkutan untuk segera memenuhi prestasi atau kewajibannya tersebut. Apabila setelah diberikan somasi ternyata pihak penyewa tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka penyewa bisa mengajukan gugatan pada pengadilan. Diterangkan dalam pasal 1267 KUHperdata mengenai pemenuhan perikatan, pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian, ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian.

Syarat-syarat perjanjian di dalam pasal 1320 KUHperdata ada empat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Persyaratan tersebut diatas berkenaan baik mengenai subjek maupun objek perjanjian. Persyaratan yang pertama dan kedua berkenaan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian atau syarat objektif.¹¹ Dalam hal syarat objektif kalau syarat itu tidak terpenuhi perjanjian itu batal demi hukum. Artinya semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Dengan demikian maka tiada dasar untuk saling menuntut. Pada hal suatu syarat subjektif itu tidak terpenuhi, perjanjian bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian untuk di batalkan.

Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya tidak bebas jadi perjanjian yang telah di buat itu mengikat juga selama tidak di batalkan atas permintaan pihak yang meminta pembatalan tadi. Dengan demikian nasib suatu perjanjian seperti itu tidaklah pasti dan tergantung pada kesediaan suatu pihak untuk mentaatinya.

¹¹ R.Subekti. *op.cit.* hal 17

Subjek sewa-menyewa adalah kedua belah pihak yang berikat atau mengikatkan diri dalam kegiatan sewa-menyewa.

Mereka adalah penyewa dan menyewakan. Penyewa adalah pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa-menyewa sedangkan yang menyewakan adalah mereka yang menyediakan barang yang akan di sewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut. Biasanya berbentuk instansi atau perorangan.¹² Objek sewa menyewa adalah benda dan harga sewa. Benda ini dalam arti kepemilikan asli dari orang atau lembaga yang menyewakan yang memiliki status yang sah dalam hukum. Perbuatan sewa-menyewa meliputi:

- a. Persetujuan, yakni perbuatan yang terwujudnya kata sepakat oleh kedua belah pihak.
- b. Penyerahan, yakni perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda.
- c. Pembayaran uang sewa, yakni memberikan sejumlah biaya kepada yang menyewakan sesuai dengan kesepakatan keduanya.
- d. Waktu sewa, yaitu batas waktu yang digunakan untuk penguasaan benda yang disewa oleh penyewa.
- e. Persyaratan sewa-menyewa, yakni ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah-pihak.
- f. Jangka waktu sewa-menyewa yakni, di uraikan dalam pasal 1548 KUHperdata.

¹² R,Soeroso,SH. *op.cit.* hal 124

Syarat Subjektif yaitu:

1. Kata sepakat

Kata sepakat didalam perjanjian paada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian diterangkan pula didalam pasal 1338 KUHperdata.

2. Kecakapan untuk mengadakan perikatan

Pasal 1329 KUHperdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap. Kemudian pasal 1330 KUHperdata menyatakan bahwa ada beberapa orang tidak cakap untuk membuat perjanjian yakni:

- a. Orang yang belum dewasa.
- b. Mereka yang ditaruh dibawah umur.
- c. Orang perempuan dalam pernikahan (setelah diundangkannya undang-undang no 1 tahun 1974 pasal 31 ayat 2 maka perempuan di anggap cakap).

Syarat Obketif yaitu:

3. Suatu hal tertentu

Pasal 1333 KUHperdata suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Berarti bahwa apa yang di perjanjikan yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.

4. Kausa hukum yang halal

Kausa berarti suatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu pada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Menurut pasal 1335 jo 1337 KUHperdata bahwa kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-

undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Jenis perjanjian sewa-menyewa ada dua yaitu:

I. Secara tertulis

Apabila di buat secara tertulis, berlakulah pasal 1570 KUHperdata. Menurut ketentuan pasal tersebut apabila sewa-menyewa dibuat secara tertulis, sewa-menyewa itu berakhir demi hukum jika waktu sewa yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan pemberitahuan untuk itu.¹³

II. Secara tidak tertulis

Apabila perjanjian tidak tertulis maka berlaku ketentuan pasal 1571 KUHperdata. Apabila perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tidak tertulis, sewa-menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan tetapi apabila pihak yang menyewakan hendak menghentikan sewa-menyewa dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat jadi, tanpa pemberitahuan tersebut pihak yang menyewakan dianggap telah menyetujui perpanjangan sewa-menyewa untuk jangka waktu yang sama.

Menurut kebiasaan yang dialami dalam praktik sewa-menyewa jangka waktu pemberitahuan untuk menentukan apakah sewa-menyewa akan diteruskan atau dihentikan, tergantung juga pada jangka waktu berlakunya sewa-menyewa itu apabila jangka waktu berlakunya itu satu bulan, pemberitahuan harus sudah disampaikan kepada penyewa selambat-lambatnya tiga hari sebelum berakhir sewa-menyewa.

Akibat hukum sewa-menyewa menyangkut kewajiban yang menyewakan diterangkan dalam pasal 1550 KUHperdata yaitu:

- a. Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa.

¹³ Muhammad, Abdulkadir *op.cit* hal 351-350

- b. Memelihara benda sewaan sedemikian rupa.
- c. Menjamin penyewa untuk menikmati benda sewaan selama berlangsung sewa-menyewa.

Selain itu kewajiban pihak yang menyewakan adalah terhadap cacat benda sewaan yang mengganggu pemakaian meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuainya ketika sewa-menyewa dibuat. Apabila cacat itu telah mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa, pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi (pasal 1552 KUHperdata). Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa-menyewa dengan menyatakan kehendak memakai sendiri benda sewaan, kecuali jika telah di perjanjikan sebaliknya (pasal 1579 KUHperdata). Dan kewajiban pihak penyewa yaitu:

- a) Memakai benda sewaan dengan baik.
- b) Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.
- c) Mengembalikan benda sewaan setelah berakhir sewa-menyewa.
- d) Tidak mengulang sewakan benda sewaan kepada pihak ketiga.
- e) Bertanggung jawab atas segala kerugian benda sewaan karena kesalahan atau kelalaian penyewa.

2.3 Hipotesis

Hipotesis adalah merupakan jawaban sementara dari suatu penelitian maka harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian. Hipotesa tidak perlu harus selalu jawaban yang dianggap mutlak atau harus dapat dibenarkan oleh

penulisnya, walaupun selalu diharapkan terjadi demikian. Oleh sebab itu biasa terjadi dalam pembahasannya nanti yang sudah dihipotesiskan itu ternyata terjadi tidak demikian setelah diadakan penelitian-penelitian, bahkan mungkin saja yang ternyata kebalikannya. Oleh sebab itu hipotesa tersebut biasa dilakukan dengan digugurkan.¹⁴ Dalam penulisan skripsi ini penulis mengemukakan hipotesa sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perjanjian sewa kios yang terjadi diantara Pedagang dan Perusahaan Daerah di Pasar Petisah?

Pada umumnya bentuk perjanjian ada dua yaitu tertulis dan lisan . Dalam perjanjian tertulis yaitu yang berhubungan dengan sewa-menyewa kios dapat dijadikan alat bukti bila perjanjian sewa-menyewa kios tanpa adanya perjanjian tertulis yang biasanya umum dilaksanakan apabila mempunyai saudara sebagai pihak yang menyewakan atau pun si penyewa telah mengenal si pemilik kios tentu hal ini menimbulkan masalah hukum walaupun kata sepakat telah terjadi dengan memberikan pembayaran untuk menyewa kios. Sesungguhnya perjanjian lisan dalam sewa-menyewa kios sangat sulit dibuktikan bahwa telah terjadi hubungan hukum di karena kan bukti tertulis kepada kedua belah pihak tidak ada.

2. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa dari para pihak dalam perjanjian sewa kios?

Perjanjian sewa-menyewa kios pelaksanaannya diawali dengan kesepakatan kedua belah pihak yang mana dilakukan dengan satu orang atau lebih saksi. Walaupun perjanjian itu lisan tetapi tetap sah kata sepakat didalam

¹⁴ Abdul Muis. *Pedoman Penulisan Skripsi dan Metode Penelitian Hukum*. 1999. Medan diterbitkan oleh fak.hukum USU. hal 15

perjanjian pada dasarnya adalah pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian diterangkan pula didalam pasal 1338 KUHperdata. Ketentuan sewa-menyewa dengan lisan dalam hal perjanjian yang otomatis langsung berlanjut hanya dengan ucapan dan pembayaran uang sewa saja hal ini umum terjadi pada sewa kios apabila penyewa telah mengenal si pemilik. Artinya walaupun tidak dinyatakan dengan tegas dalam surat perjanjian maka ketentuan itu berlaku secara sendirinya. Pelaksanaan sewa-menyewa kios tetap merujuk kepada pasal 1234 KUHperdata tentang prestasi.

3. Pengaturan pembatalan perjanjian sepihak dalam sewa-menyewa kios, kios sebagai harta warisan dan wanprestasi?

Adapun di dalam KUHperdata jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi). Dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa). Dapat digugat secara perdata atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1243 KUHperdata.

“penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Untuk wanprestasi upaya yang dapat dilakukan adalah mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi. Namun sebelumnya harus terlebih dahulu memberikan somasi. Somasi diberikan sebagai peringatan bahwa dia lalai melakukan prestasi atau kewajibannya membayar uang sewa, dan untuk itu mengingatkan yang bersangkutan untuk segera memenuhi prestasi atau kewajibannya tersebut.

Apabila setelah diberikan somasi ternyata pihak penyewa tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka penyewa bisa mengajukan gugatan pada pengadilan. Diterangkan dalam pasal 1267 KUHperdata mengenai pemenuhan perikatan, pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian, ganti kerugian, pembatalan perjanjian, dan pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian.

4. Bagaimana akibat hukum dalam perjanjian sewa-menyewa?

Asas Kebebasan Berkontrak dalam arti yang sempit (hanya secara tertulis). Hubungan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa haruslah dibuat tertulis sebagai dokumen hukum yang menjadi dasar kepastian hukum (*Legal Certainty*). Perjanjian sewa-menyewa haruslah dibuat secara sah memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam pasal 1320 KUHperdata akibat hukum perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya pasal 1338 ayat (1) KUHperdata. Konsekuensi yuridis selanjutnya harus dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Disamping itu perjanjian sewa-menyewa tersebut juga berfungsi melengkapi dan sekaligus memperkaya hukum perdata tertulis.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian

a. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian juridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan bertujuan untuk meneliti penerapan ketentuan-ketentuan perundang-undangan hukum perdata yang dalam kaitannya dengan sewa-menyewa kios di pasar petisah. Dengan demikian penelitian yang dilakukan merupakan penelitian hukum yang juridis normatif akan dipaparkan dalam bentuk documenter yakni membuat detesis mengenai realitas yang dihadapi.

b. Sifat Penelitian

Sifat atau materi penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis yang mengarah penelitian hukum normatif yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang normatif.¹

c. Lokasi Penelitian

Sebagai Lokasi Penelitian maka penelitian ini di lakukan di Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah.

¹ Astri wijayanti. *Strategi Penulisan Hukum*. Bandung. PT Lubuk Agung. 2011. hal 163

d. Waktu Penelitian

Dalam hal ini untuk menyelesaikan penulisan, penulis membutuhkan waktu mulai dari pengajuan judul, pelaksanaan, seminar proposal skripsi, revisi dan hingga seminar hasil skripsi dan sidang meja hijau.

no	Kegiatan	Waktu /Bulan				
		Oktober	Desember	Januari	Maret	April
1	Pengajuan Judul	■				
2	Acc	■				
3	Pelaksanaan		■			
4	Seminar Proposal			■		
5	Revisi			■		
6	Seminar Hasil				■	
7	Sidang Meja Hijau					■

Keterangan :

Pengajuan Judul Dan Acc Pada Tanggal 18 Oktober 2016

Pelaksanaan pada Tanggal 03 Desember 2016

Seminar Proposal Skripsi 12 Januari 2017

Revisi Proposal Skripsi 24 Januari 2017

Seminar Hasil Skripsi 31 Maret 2017

Sidang Meja Hijau April 2017

3.2 Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Metode ini dilakukan dengan melakukan penelitian terhadap berbagai sumber bacaan tertulis dari para sarjana yaitu buku-buku teori tentang hukum dan juga bahan-bahan kuliah serta peraturan-peraturan tentang sewa-menyewa kios. Adapun teknik pengumpulan data lain dengan meliputi sebagai berikut:

A. Data Primer

Data primer adalah metode pengumpulan data secara langsung baik itu melalui observasi dari lapangan, maupun penyebaran angket yang semua itu langsung kepada pedagang atau pun pihak perusahaan daerah pasar (PD Pasar) dengan pelaksanaan penelitian.

B. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku (sumber bacaan), hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan seterusnya. Adapun data sekunder dalam penulisan proposal skripsi ini adalah sumber bacaan berupa buku-buku karangan para sarjana ahli hukum dan akademisi yang bersifat ilmiah dan hasil angket.

C. Data Tersier

Data tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap data primer maupun data sekunder diatas. Adapun data tersier dalam penulisan skripsi ini adalah melalui internet, kamus bahasa indonesia, kamus hukum, serta ensiklopedia.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*) yaitu dengan melakukan kelapangan dalam hal ini penulis langsung melakukan studi ke Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah untuk melakukan penelitian dengan melakukan wawancara kepada Pegawai dan Kepala Pasar Perusahaan Daerah Pasar yaitu Bapak Bakrie lubis SH, Ibu Hj. Elida Nasution SH dan pedagang pada tanggal 03 Februari 2017, pengambilan data jumlah kios di pasar petisah serta melakukan angket kepada 30 orang pedagang yang berhubungan dengan skripsi ini yaitu Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Antara Pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar (Studi di Pasar Petisah Kecamatan Medan Petisah).

3.3 Analisis Data

Untuk mengelola data yang didapatkan dari penelusuran kepustakaan, dan penelitian lapangan diPasar Petisah Kecamatan Medan Petisah, maka hasil penelitian ini menggunakan analisa kualitatif. Analisa kualitatif ini pada dasarnya merupakan pemaparan teori, sehingga dari teori tersebut dapat ditarik beberapa hal yang dapat dijadikan kesimpulan sebagai pembahasan skripsi ini.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

Astri wijayanti. 2011. *Strategi Penulisan Hukum*. Bandung. PT Lubuk Agung.

Asyhadie zaeni. 2008. *Hukum Bisnis*. Jakarta. PT Raja Grafindo.

Bambang Sugeng dan Sujayadi. 2009. *Hukum Acara Perdata dan Dokumen*

Litigasi Perkara Perdata. Surabaya. Kencana.

Budiman N.P.D. Sinaga. 2005. *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa*.

Jakarta. PT Raja Grafindo Tinggi.

CST Kansil.2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta. PT Gramedia Pustaka Utama

Gunawan Widjaja. 2006. *Seri Aspek Dalam Hukum Bisnis*. Jakarta.

Prenada Media

Harahap, M.Yahya. 2016. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung. Alumni.

H.S, Salim. Sh. 2013. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*.

Jakarta. PT Sinar grafika

LJ. Van Apeldoer dalam Shidarta. 2006. *Moralitas profesi hukum suatu tawaran*

kerangka berpikir. Bandung. PT Revika Aditama.

Manan, Abdul. 2008. *Masalah Hukum Perdata Islam Di Indonesia*. Jakarta.

Kencana Prenada Media Group.

Masri Singarimbun dan Softyan Efendi. 1998. *Metode Penelitian Sosial*. LP3ES.

Jakarta.

Muhammad, Abdulkadir. 2012. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung. PT Citra

Aditya Bakti.

Munawir, Zaini Dan Elvi Zahara Lubis Sh, Mhum. 2016. *Hukum Pembiayaan*.

Cetakan Kedua Pusat Medan Area University Press.

Rahmat Syafi'i. 2004. *Fiqh Muamalah*. Bandung. CV Pustaka Setia.

R. Setiawan. 1999. *Pokok-pokok hukum perikatan*. Jakarta. PT Putra Abardin.

R. Soeroso, SH. 2004. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. PT Sinar Grafika.

R. Subekti. 2005. *Aneka Perjanjian*. Cetakan ke x. Bandung. PT Citra Aditia.

R. Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cetakan ke XXIX. Jakarta.

PT. Intermasa.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANG:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

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

Perda No 13 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan

Peraturan Walikota Medan Nomor 43 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Permohonan, Syarat-Syarat, Dan Pengaturan Pemakaian Kekayaan Daerah Terhadap Sewa Tanah Dan/Atau Bangunan

Perpres No 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern.

LAIN-LAIN:

<http://gudangilmusyariah.blogspot.co.id/2015/09/pengertian-sewa-menyewa-dalam-islam.html>. Diakses Tanggal 24 Oktober 2016 Pukul 20.00 Wib.

http://www.academia.edu/9857279/FORCE_MAJEURE_DAN_AKIBAT_AKIBAT_HUKUMNYA Diakses Tanggal 24 Oktober 2016 Pukul 20.59 Wib.

<http://hukum.unsrat.ac.id/uu/bw3.html>. Diakses tanggal 26 Oktober 2016 Pukul 20.25 Wib.

JURNAL BERAJA NITI ISSN:2337-4608 Volume 3 Nomor 6 (2014) <http://e-journalfhunmul.ac.id/index.php/beraja@copyright> 2014 DiAkses dan di download tanggal 15 Januari 2017 Pukul 15.00 WIB.

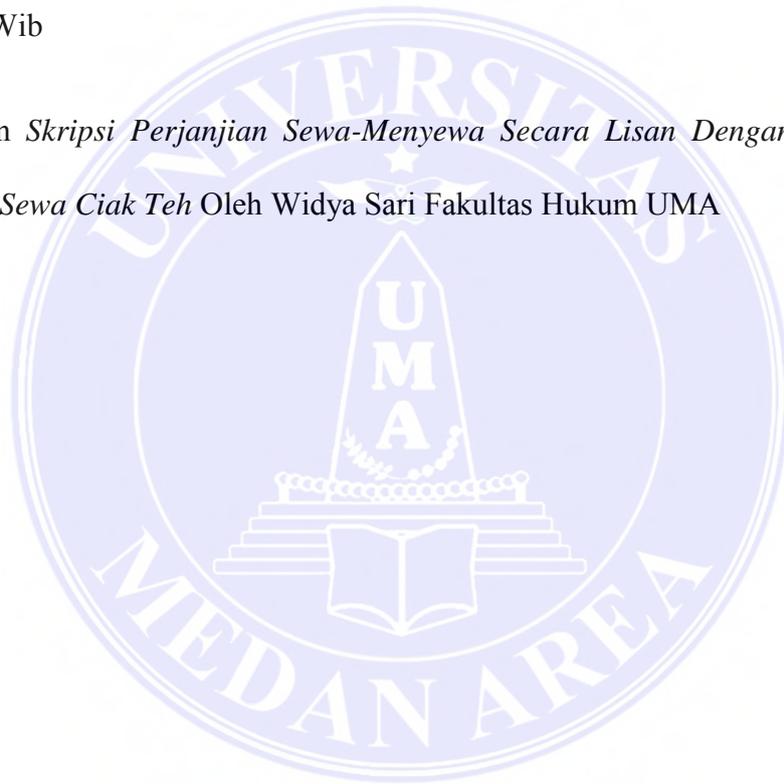
<http://syukriputra.blogspot.co.id/2013/12/makalah-kebijakan-pemerintah-terhadap.html>. Diakses Tanggal 12 Maret 2017 Pukul 16.15 Wib

<http://Laduniberbagi.Blogspot.Co.Id/2014/08/Contoh-Makalah-Tentang-Pasar.html>. Diakses Tanggal 13 Maret 2017 Pukul 22.15 Wib

<http://legal-community.blogspot.co.id/2011/08/sewa-menyewa-dalam-perpekstif-hukum.html>. Diakses tanggal 18 Maret 2017 pukul 21.10 Wib

[Perjanjian Sewa Menyewa Kios Sebagai Jaminan Kredit](http://www.researchgate.Net/PUBLICATION/42323459). Diakses Tanggal 19 Maret 2017 Pukul 22.00 Wib

Kutipan *Skripsi Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Lisan Dengan Menerapkan Sistem Sewa Ciak Teh* Oleh Widya Sari Fakultas Hukum UMA



Lampiran

	<p style="text-align: center;">PEMERINTAH KOTA MEDAN PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTA MEDAN</p> <p style="text-align: center;">Jl. Razak Baru No. 1-A Telp. 4567794 - 4575776 Fax. 4567249 Pasar Petisah Lantai III Medan - 20212</p>										
Medan, 25 April 2017											
: 070 / 2258 / PDPKM / 2017											
: <u>Izin Selesai Riset</u>											
Kepada Yth : Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area Di- Medan.											
Dengan Hormat											
Bersama ini memberitahukan bahwa Mahasiswa/i Fakultas Hukum dibawah ini:											
<table border="1"><thead><tr><th>No</th><th>N A M A</th><th>N P M</th><th>K E T</th></tr></thead><tbody><tr><td>1.</td><td>Kamelia Kursina Lubis</td><td>138400120</td><td></td></tr></tbody></table>	No	N A M A	N P M	K E T	1.	Kamelia Kursina Lubis	138400120				
No	N A M A	N P M	K E T								
1.	Kamelia Kursina Lubis	138400120									
Telah selesai melaksanakan Riset dengan baik di Perusahaan Daerah Pasar Kota Medan.											
Demikian disampaikan agar dipergunakan sebagaimana mestinya.											
<p>DIREKSI PERUSAHAAN DAERAH PASAR KOTA MEDAN</p>  <p>ARIFIN RAMBE, S.Kom Direktur Pengembangan/SDM</p>											

L O K A S I	KIOS		STAND		INFORMAL		SKSP & SIPTBS		DICABUT		J U M L
	BUKA	TUTUP	BUKA	TUTUP	BUKA	TUTUP	BUKA	TUTUP	KIOS	STAND	
II TAHAP I	468	64	-	-	-	-	10	2	7	-	551
I PASAR PAGI III	86	24	-	-	-	-	2	-	4	-	116
II PASAR PAGI III	24	32	6	40	-	-	-	-	12	33	147
I TAHAP II	677	271	8	5	-	-	27	15	32	15	1049
BASEMENT TAHAP	18	-	223	144	66	-	-	-	-	24	466
T O T A L	1273	391	237	189	66	-	39	17	55	72	2339

Medan, 27 Jan 2020
Kepala Pasar Petisa

Elida Nasution

(ELIDA NASUTION)

SKSP (Surat Keterangan Sebagai Pedagang)

SIPTBS (Surat Izin Pemakaian Tempat Berjualan Sementara)

Kios No. 26 Lantai II Pasar Pagi digunakan sebagai Gang

SURAT PERJANJIAN SEWA KIOS

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Hj. Edib Hanum

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga

Alamat : Jln. Arsa No. 07 Medan

Untuk selanjutnya disebut ----- PIHAK
PERTAMA

Nama : Agusman Gafri

Pekerjaan : Wiraswasta

Alamat : Jln. Bromo Ujung/ Jln Selamat No. 44 Medan

Untuk selanjutnya disebut ----- PIHAK
KEDUA

Kedua belah pihak dengan ini menerangkan bahwa PIHAK PERTAMA selaku pemilik sah telah setuju menyewakan kepada PIHAK KEDUA berupa sebidang tanah berikut kios yang terletak dilantai 2 pasar petisah tahap II, Kec. Medan PETISAH.

Selanjutnya kedua belah pihak bersepakat bahwa perjanjian sewa-menyewa antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA ini berlaku sejak tanggal penandatanganan surat perjanjian ini. Adapun syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan dalam surat perjanjian ini diatur dalam 10 (sepuluh) pasal, sebagai berikut :

Pasal 1

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA telah sepakat untuk menentukan harga sewa kios tersebut di atas dengan nilai sewa Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal 23 Maret 2014 sampai dengan tanggal 23 Maret 2016.

Pasal 2

PIHAK PERTAMA menjamin bahwa kios yang disewakan tersebut di atas adalah hak miliknya dan bebas dari segala tuntutan hukum dan persoalan-persoalan yang dapat mengganggu PIHAK KEDUA atas penggunaannya selama jangka waktu berlakunya surat perjanjian ini.

Pasal 3

PIHAK KEDUA tidak dibenarkan sama sekali untuk mengalihkan hak atau mengontrakkan kios kepada PIHAK KETIGA tanpa izin dan persetujuan dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 4

a. PIHAK KEDUA tidak dibenarkan untuk mengubah struktur dan instalasi kios tanpa izin dan persetujuan dari PIHAK PERTAMA.

Yang dimaksud dengan struktur dan instalasi adalah sistem konstruksi yang menunjang berdirinya bangunan rumah tersebut, seperti: pondasi, balok, kolom, lantai dan dinding.

b. PIHAK KEDUA bertanggung jawab atas kerusakan struktur sebagai akibat pemakaian.

Pasal 5

Dalam perjanjian sewa ini sudah termasuk hak atas pemakaian aliran listrik yang telah terpasang sebelumnya pada kios yang disewa. Selama jangka waktu kontrak berlangsung, PIHAK KEDUA berkewajiban untuk membayar semua tagihan-tagihan maupun rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaannya. Segala kerugian yang timbul akibat kelalaian PIHAK KEDUA dalam memenuhi kewajibannya menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA.

Pasal 6

PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menjaga kebersihan, keamanan, ketertiban dan ketenteraman lingkungan.

Pasal 7

Setelah berakhirnya jangka waktu kontrak sesuai dengan pasal 1 surat perjanjian ini, PIHAK KEDUA segera mengosongkan kios dan menyerahkannya kembali kepada PIHAK PERTAMA serta telah

memenuhi semua kewajibannya sesuai dengan pasal 5 surat perjanjian ini.

Pasal 8

Apabila PIHAK KEDUA bermaksud memperpanjang masa penyewaan kios tersebut di atas maka minimal 2 (dua) bulan sebelum jangka waktu kontrak berakhir, PIHAK KEDUA harus memberitahukan terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA.

Pasal 9

a. Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dimusyawarahkan bersama oleh kedua belah pihak.

b. Mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak bersepakat memilih domisili hukum yang tetap pada Pengadilan Negeri Medan.

Pasal 10

Surat perjanjian ini ditandatangani di Medan pada tanggal 23 Maret 2014 dan berlaku sejak tanggal tersebut sampai dengan tanggal 23 Maret 2016

Demikian perjanjian sewa-menyewa ini dibuat rangkap 2 (dua) dan ditandatangani kedua belah pihak.

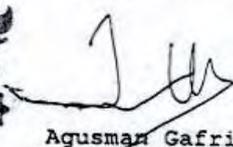
Medan, 23 Maret 2014

Pihak Pertama,



Hj. Edib Hanum

Pihak Kedua,



Agusman Gafri



ANGKET PEDAGANG DIPASAR PETISAH MEDAN

bertanyaan berikut dengan memberi tanda (X) pada jawaban saudara.

Apakah Sdr pedagang dipasar petisah ?

- a. Ya b. tidak

Jenis dagangan yang ada pada kios Sdr ?

- a. Bahan makanan
b. Bahan pakaian
c. Mebel
d. Dll

Apakah menjadi pedagang sebagai sumber penghasilan utama keluarga Sdr ?

- a. Ya b. tidak

Pendidikan terakhir Sdr ?

- a. SD b. SMP c. SMA d. S1

Agama yang Sdr anut ?

- a. Islam
b. Kristen
c. Konghucu
d. Budha
e. Hindhu

Berasal dari etnis apakah Sdr ?

- a. Tionghoak
b. Jawa
c. Batak
d. Sebutkan

Sudah berapa lama anda berdagang dipasar petisah ?

- a. 1 tahun b. 2 tahun c. 3 tahun d. diatas 3 tahun

Bagaimana status kepemilikan kios Sdr ?

- a. Milik sendiri
b. Sewa dengan PD pasar
c. Sewa dengan pihak ke tiga

Bagaimana cara memperoleh kios dipasar petisah ?

- Melalui perjanjian tertulis dengan PD pasar
- Melalui perjanjian lisan
- Melalui pihak ke 3

Jika kios disewa, kapan pembayaran sewa kios ?

- Tiap hari
- tiap minggu
- tiap bulan
- tiap tahun

Berapa jumlah kios yang ditawarkan untuk disewa perorangnya ?

- 1/orang
- 2/orang
- 3/orang
- dias 3/orang

Berapa lama jangka waktu sewa kios anda ?

- 3 bulan – 6 bulan
- 6 bulan – 1 tahun
- 1 tahun – 5 tahun
- Diatas 5 tahun
- Diatas 10 tahun

Berapa nominal harga yang dikeluarkan untuk sewa kios ?

- Rp. 1.000.000 -2.000.000
- Rp. 2.000.000 – 3.500.000
- Rp. 3.500.000-5.000.000
- Diatas Rp.5.000.000
- Diatas Rp. 10.000.000

Apa yang akan dilakukan oleh pedagang bila terjadi kerusakan akibat bencana alam ?

- Meminta ganti rugi terhadap dinas terkait sebagai pertanggung jawaban
- Meminta tempat kios yang baru
- Sebutkan

Bagaimana bila Sdr menunggak pembayaran sewa kios ?

- Dikenakan peringatan atau teguran dari pengelola
- Langsung menyuruh Sdr meninggalkan kios
- Meminta pembayaran secara kredit (cicilan)
- Sebutkan

Jika Sdr melakukan sewa ulang kepada pihak ketiga apakah dibenarkan ?

- Ya
- tidak
- sebutkan

Apa yang menyebabkan perjanjian sewa kios berakhir ?

- Inggkar janji Sdr
- Salah satu pihak meninggal
- Perjanjian berakhir