

**PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA KIOS ANTARA  
PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR BARU KOTA BATURAJA**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Persyaratan  
Untuk Menempuh Ujian  
Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**FENI GUSTIANI**

**502012107**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAWA KIOS ANTARA  
PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR BARU KOTA BATURAJA**



**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Persyaratan  
Untuk Menempuh Ujian  
Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**FENI GUSTIANI**

**502012107**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**2016**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN**

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA KIOS  
ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR BARU  
KOTA BATURAJA**



Nama : **FENI GUSTIANI**  
Nim : **502012107**  
Program Studi : **Ilmu Hukum**  
Program Kekhususan : **Hukum Perdata**

Pembimbing

**HENDRI S, SH., M.Hum** (

**Palembang, April 2016**

**DISETUJUI OLEH TIM PENGUJI :**

**Ketua : Atika Ismail, SH., MH**

( )

**Anggota : 1. Zulfikri Nawawi, SH., MH**

( )

**2. Mona Wulandari, SH., MH**

( )

**DISAHKAN OLEH  
DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**



**Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH., M.Hum**  
**(NBM/NIDN: 791348/0006046009**

**MOTTO :**

*“Sesungguhnya bersama kesukaran itu ada keringanan. Karena itu bila kau sudah selesai (mengerjakan yang lain). Dan berharaplah kepada Tuhanmu.”  
(Q.S Al Insyirah:6-8)*

*Ku persembahkan untuk :*

- ❖ *Kedua Orang tuaku tercinta, ayahanda H.Firdaus dan ibunda Hj.Risma Leni terima kasih atas kasih sayang dan pengorbanan serta doa yang telah kalian berikan kepadaku.*
- ❖ *Kakak dan adikku tercinta, kak neti, kak evan, kak yamin, adik sefri, adik rio, adik pipit, dan adik shelfi terima kasih atas doa dan dukungannya.*
- ❖ *Sahabat-sahabat terbaikku, Ulzana, Indri, Yosi, Kusuma, Gusti, Kresna, dan Alwan.*
- ❖ *Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.*
- ❖ *Almamaterku.*

## **ABSTRAK**

### **PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAWA KIOS ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR BARU KOTA BATURAJA**

**Feni Gustiani**

Pasar Baru di Kota Baturaja merupakan kawasan bagi masyarakat Kota Baturaja untuk melakukan transaksi ekonomi seperti jual beli, tukar menukar dan lain-lain. Pasar merupakan tempat terjadinya transaksi ekonomi yang berperan dalam memenuhi hidup orang banyak sehingga negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan umum yang layak. Pelaksananya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat. Oleh sebab itu muncullah suatu perikatan antara Pemerintah Kota yaitu Dinas Pasar Baru Kota Baturaja dengan Masyarakat atau pedagang yang di sebut dengan perjanjian. Perjanjian tersebut sering kita dengar, yaitu perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Pasal 1548 B.W. mengenai perjanjian sewa menyewa.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja dan untuk mengetahui penyelesaian sengketa sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja. Penelitian yang dilakukan adalah menggunakan jenis penelitian empiris yang bersifat deskriptif (menggambarkan) Yang diambil dari data sekunder dengan melakukan wawancara dan mengelola data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.

Berdasarkan hasil penelitian maka dapat dikatakan bahwa Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja yaitu pihak pedagang mengajukan Surat Permohonan, kemudian Kepala Dinas Unit Pasar Baru Kota Baturaja memberikan Disposisi, apabila Surat Permohonan diterima, maka pihak Dinas tersebut membuat Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios, dengan Persyaratan sebagai berikut :

- a. Mengajukan surat permohonan kepada Bupati Baturaja,
- b. Melengkapi data, yaitu mengenai identitas para pihak,
- c. Melampirkan Nomor Pokok Wajib Pajak serta melampirkan Pajak Bumi dan Bangunan.

Apabila semua persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak. Adapun Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja yaitu penyelesaiannya dilakukan dengan melakukan musyawarah mufakat, agar tercapainya jalan damai. Akan tetapi, apabila cara ini

tidak mendapatkan jalan keluarnya, maka barulah permasalahan ini diselesaikan melalui jalur hukum yaitu melalui Pengadilan Negeri Kota Baturaja.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa Menyewa, Penyelesaian Sengketa.

## KATA PENGANTAR



**Assalamu'alaikum Wr.Wb.**

Alhamdulillah, puji dan syukur kepada Allah SWT, serta shalawat dan salam yang tak henti-hentinya kepada Nabi Muhammad SAW. Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu untuk menyelesaikan skripsi ini. Dengan judul: **“PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA KIOS ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR BARU KOTA BATURAJA”**.

Skripsi ini ditulis sebagai salah satu syarat untuk menempuh ujian sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini banyak kekurangan dan masih jauh dari sempurna sebagaimana mestinya penerangan tulisan ilmiah, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang sifatnya membangun bagi kesempurnaan materi skripsi ini, selain itu juga penulis mengharapkan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengetahuan ilmu hukum, khususnya yang berhubungan dengan hukum perdata.

Dalam menyelesaikan menulis skripsi ini, penulis banyak mendapat bimbingan nasehat dan saran bagi berbagai pihak, untuk itu penulis dengan segala ketulusan dan kerendahan hati dengan mengucapkan terima kasih dan rasa hormat kepada :

1. Bapak Dr. Abid Djazuli, SE, MM, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Suatmiati, SH.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Muhammadiyah Palembang.
3. Bapak/Ibu Wakil Dekan I, II, III, IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Bapak Mulyadi Tanzili, SH.,MH selaku Ketua Bagian Hukum Perdata di Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Ibu Khalisah Hayatuddin, SH.,M.Hum selaku Penasehat Akademik yang telah banyak memberikan dukungan dan selalu membimbing penulis selama menjalani perkuliahan.
6. Bapak Hendri S, SH.,M.Hum selaku Pembimbing Skripsi, yang dengan sabar memberikan arahan dan dorongan, serta telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
7. Bapak/Ibu Dosen beserta Staff Karyawan dan Karyawati Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang, yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan yang sangat berguna.
8. Terima kasih kepada Bapak Alkahfi, selaku Kepala Dinas Unit Pasar Baru Kota Baturaja yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian dan telah membimbing penulis dengan baik ketika melakukan penelitian lapangan.
9. Ibu Emi Susanti, SE., selaku Bendahara Unit Pasar Baru Kota Baturaja yang telah membimbing serta memberikan wawasan yang bermanfaat bagi penulis.



10. Ibuku Hj. Risma Leni, ayahku H. Firdaus, ayukku Neti, kakakku Evan, Yamin, dan adikku Sefri, Rio, Pipit, Shelfi, Anggi, Dian, Qeisha, dan Azka tercinta dan tersayang yang selalu berkorban dengan sangat ikhlas dan memberikan dorongan baik materil maupun moril.
11. Sahabat-sahabatku Ulzana, Indri, Kusuma, Yosi, Gusti, Alwan, dan Kresna.
12. Teman-temanku Robin, Fasa, Rory, Rudy, Algi, Indra, Elvan, dan Dendi yang tidak bisa aku sebut satu persatu di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang yang selalu ada disaat susah maupun senang, terima kasih telah jadi temanku.

Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga segala bantuan materil dan moril yang telah menjadikan skripsi ini dapat selesai dengan baik sebagai salah satu persyaratan untuk menempuh ujian skripsi, semoga kiranya Allah SWT Melimpahkan pahal dan rahmat kepada mereka.

**Wassalamu'alaikum Wr.Wb.**

Palembang, April 2016

Penulis,

**FENI GUSTIANI**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iii
ABSTRAK .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
<b>BAB I       PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Ruang Lingkup dan Tujuan.....	5
D. Definisi Operasional .....	5
E. Metode Penelitian .....	7
F. Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II       TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Perjanjian .....	10
B. Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.....	12
C. Asas-Asas Perjanjian.....	17
D. Macam-Macam Perjanjian .....	20
E. Hak Dan Kewajiban Kedua Belah Pihak Dalam Sewa Menyewa .....	24
F. Berakhirnya suatu perjanjian .....	25

BAB III	PEMBAHASAN	
	A. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja .....	31
	B. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja .....	38
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan .....	44
	B. Saran-saran.....	45

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pasar Baru di Kota Baturaja merupakan kawasan bagi masyarakat Kota Baturaja untuk melakukan transaksi ekonomi seperti jual beli, tukar menukar dan lain-lain. Pasar merupakan tempat terjadinya transaksi ekonomi yang berperan dalam memenuhi hidup orang banyak sehingga negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan umum yang layak. Pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat Hukum Adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional.

Pemerintah Daerah dalam hal ini : Dinas Pasar Baru berwenang dalam mengelola Pasar Baru untuk kepentingan masyarakat Kota Baturaja. Dalam kepentingan ini, Dinas terkait dapat mengalihkan kepada masyarakat atau pedagang untuk mendapatkan suatu Kios dengan izin dan membayar sewa menyewa. Oleh sebab itu muncullah suatu perikatan antara Pemerintah Kota yaitu Dinas Pasar Baru Kota Baturaja dengan Masyarakat atau pedagang yang di sebut dengan perjanjian. Perjanjian tersebut sering kita dengar, yaitu perjanjian sewa menyewa.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan

pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Pasal 1548 B.W. mengenai perjanjian sewa menyewa.<sup>1)</sup>

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa atau perjanjian yang lain, mungkin akan timbul perbuatan yang disebut wanprestasi. Arti dari wanprestasi tersebut adalah apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau tidak melaksanakan kewajibannya. Dalam pasal 1239 Kitab Undang Undang Hukum Perdata diterangkan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memiliki kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Akan tetapi, dalam pasal 1241 Kitab Undang Undang Hukum Perdata ditentukan, apabila perikatan tidak dilaksanakannya, maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang.<sup>2)</sup>

Wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang (debitur) melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau itu disangkal olehnya, harus dibuktikan secara musyawarah mufakat atau negoisasi antara kreditur dan debitur, apabila tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat maka dapat diselesaikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa. Karena mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak diterapkan batas waktunya tetapi si berutang (debitur) akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih atau kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian. Pada perikatan-perikatan untuk menyerahkan sesuatu, wanprestasi biasanya

---

<sup>1)</sup>R.Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti Surabaya, hlm 39.

<sup>2)</sup>R.Soeroso, 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika Jakarta, hlm 28.

berakibat penggantian kerugian. Hasil ini sangat memuaskan, apabila kita menghadapi perikatan-perikatan yang terdiri atas penyerahan sejumlah uang.

Akan tetapi kurang memuaskan apabila prestasi itu terdiri atas penyerahan sebuah barang, apabila ada kesepakatan baru antara kreditur dan debitur. Dalam hubungan ini, telah dipersoalkan apakah perjanjian itu sudah batal karena kelalaian pihak debitur ataukah harus dibatalkan oleh pengelola pasar (Dinas Pasar).

Tentu saja kedua belah pihak yang melakukan sewa menyewa dapat juga membuat alternatif ketentuan-ketentuan bahwa pembatalan ini dapat diucapkan secara musyawarah mufakat antara kreditur dan debitur, sehingga perjanjian dengan sendirinya akan hapus manakala satu pihak tidak memenuhi kewajiban.

Upaya penyelesaian sengketa sewa menyewa kios yang dilakukan Dinas Pasar terhadap perbuatan wanprestasi yang dilakukan pedagang, dapat dilakukan dengan cara musyawarah mufakat atau negosiasi. Dengan demikian penyelesaian sengketa di bidang sewa menyewa tidak harus melalui jalur pengadilan atau litigasi, karena penyelesaian sengketa di bidang sewa menyewa dapat diselesaikan melalui jalur non litigasi, yaitu berupa musyawarah mufakat antara kedua belah pihak. Tetapi apabila dengan musyawarah mufakat kedua belah pihak tidak menemukan kesepakatan penyelesaian, maka kedua belah pihak dapat menyelesaikan sengketa tersebut melalui jalur pengadilan atau litigasi.

Persoalan-persoalan yang menjadi objek pembahasan penyelesaian sengketa sewa menyewa kios mengenai bentuk perjanjian antara pedagang dengan Dinas Pasar Kota Baturaja, perlindungan hukum terhadap para pedagang, hak dan kewajiban masing-masing pihak, tugas dan tanggung jawab dinas pasar, cara penyelesaian sengketa, pencabutan atas pemberian izin usaha, berakhirnya suatu perjanjian, dan lain-lain. Pertumbuhan dan perkembangan dunia perdagangan nasional dalam rangka keikutsertaannya dalam pembangunan nasional. Atas dasar uraian tersebut di atas, pada akhirnya membuat penulis berkeinginan untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul:

**“PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA KIOS ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR BARU KOTA BATURAJA”.**

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan di atas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian yang sesuai dengan judul yang telah dirumuskan di atas sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja?
2. Bagaimanakah Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja?

### **C. Ruang Lingkup dan Tujuan**

Ruang lingkup penelitian dari pembahasan skripsi ini di batasi hanya pada hal-hal penting yaitu :

1. Untuk mengetahui prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja.
2. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja.

Selanjutnya tujuan dari penelitian skripsi ini untuk mengetahui dan menjelaskan sebagai berikut :

1. Prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja.
2. Penyelesaian sengketa sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja.

### **D. Definisi Operasional**

Dari judul di atas penulis dapat menguraikan definisi operasionalnya sebagai berikut:

1. Penyelesaian adalah Kesepakatan antara pihak yang bersengketa (biasanya melibatkan penyerahan uang atau aset) mencapai baik sebelum atau setelah tindakan pengadilan dimulai.
2. Sengketa adalah Suatu perkara yang terjadi di antara para pihak yang bersengketa di dalamnya mengandung sengketa yang harus diselesaikan oleh kedua belah pihak.



3. Sewa menyewa adalah Suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir.
4. Kios adalah Tempat usaha kecil yang menjual barang dagangan secara eceran, yang macam barangnya hanya satu atau beberapa macam saja.
5. Pedagang adalah Orang yang melakukan perdagangan, memperjualbelikan barang yang tidak diproduksi sendiri, untuk memperoleh suatu keuntungan.
6. Dinas Pasar Baru adalah Perusahaan Daerah Pasar Kabupaten Ogan Komering Ulu merupakan salah satu Badan Usaha Milik Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu yang bergerak di bidang perpasaran, sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya PD. Pasar Kabupaten Ogan Komering Ulu mempunyai peranan strategis dalam menjadikan Pasar sebagai Infrastruktur penggerak ekonomi Kota serta menyediakan sarana usaha yang layak dan nyaman bagi masyarakat Baturaja.
7. Baturaja adalah Nama Ibu Kota Kabupaten Ogan Komering Ulu diambil dari nama dua sungai besar yaitu sungai Ogan dan sungai Komering, Adapun Luas Kabupaten ogan Komering Ulu adalah 10, 408 Km<sup>2</sup> dan berpenduduk sebanyak kurang lebih 1 Juta jiwa, Ibu kota Ogan Komering Ulu adalah Baturaja. Baturaja juga dikenal

- a. Identifikasi sumber data sekunder yang diperlukan dalam bentuk peraturan perundang-undangan, peraturan tertulis karena perbuatan manusia, dokumen hukum).
- b. Berdasarkan identifikasi data tersebut selanjutnya di deskripsikan secara sistematis, rinci, komperhensif, dan akurat sebagai urutan rumusan masalah dan tujuan penelitian.
- c. Data-data sebagaimana dimaksud diatas selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk kemudian diambil kesimpulan sebagai jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.

### 3. Sumber Data

Data utama/ pokok dalam penelitian ini didasarkan pada data sekunder (data kepustakaan) yg terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer dalam bentuk:
  - Peraturan perundang-undangan, yaitu UUD 1945, Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Peraturan Daerah Baturaja.
- b. Bahan hukum sekunder berupa:
  - Buku-buku
  - Hasil Penelitian.

### **F. Sistematika Penulisan**

Rancangan penulisan skripsi ini disusun secara keseluruhan dalam 4 (empat) bab dengan sistematika sebagai berikut:

- Bab.I Pendahuluan yang menguraikan yaitu latar belakang, rumusan masalah, ruang lingkup dan tujuan, definisi operasional, metode penelitian, sistematika penulisan.
- Bab.II Tinjauan pustaka yang berisi paparan tentang kerangka teori menyajikan pengertian, syarat-syarat sah perjanjian, asas-asas perjanjian, macam-macam perjanjian, hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam sewa menyewa, dan berakhirnya suatu perjanjian.
- Bab.III Pembahasan dan analisis yang berisi tentang hasil penelitian yang secara khusus menguraikan dan menganalisis permasalahan yang diangkat.
- Bab.IV Penutup pada bagian ini merupakan akhir pembahasan skripsi yang di format dalam kesimpulan dan saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Perjanjian

Dari kebiasaan hidup manusia sehari-hari sering kita jumpai istilah perjanjian, tetapi dikalangan masyarakat luas belum memahami tentang perjanjian itu sendiri, padahal perjanjian itu sangat penting dalam kehidupan masyarakat. Kebutuhan masyarakat meliputi bermacam-macam kepentingan yang sama. Mengenai perjanjian ini diatur dalam buku ke III Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW). Dalam lingkungan masyarakat itu sendiri terdapat istilah bermacam-macam mengenai perjanjian, seperti perjanjian, perikatan, kontrak, ataupun persetujuan. Tetapi bila kita lihat teks asli adalah “Verbinteniss” lebih tepat diterjemahkan dengan perikatan sebab verbinteniss berasal dari kata “bender” yang artinya mengikat, sehingga verbinteniss lebih tepat diartikan: Hubungan hukum antara dua orang yang memikul kewajiban yang dapat menuntut pelaksanaan kewajiban, jadi kesimpulannya mengikat satu sama lain.

Berdasarkan pendapat Prof.R.Subekti,SH : “Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji dengan seorang yang lain di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Sedangkan pendapat Djaja S. Meliala,SH, Pengertian perjanjian dapat dirumuskan sebagai berikut : Perjanjian adalah suatu persetujuan

dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum kekayaan.

Pasal 1313 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa : “Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.<sup>3)</sup>

Jadi perjanjian itu adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada pihak lain, antara dua orang tadi saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Dalam bentuknya perjanjian berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis, sedangkan hubungan antara perikatan dengan perjanjian itu adalah, bahwa perjanjian itu menimbulkan perikatan. Maka perjanjian adalah sumber yang terpenting untuk lahirnya perikatan sedangkan yang lain timbul karena Undang-Undang.

Jadi perikatan bisa timbul karena :

1. Perjanjian, yaitu suatu perikatan yang lahir dari perjanjian yang memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat perjanjian.
2. Terjadi karena Undang-Undang yaitu suatu perikatan yang diadakan oleh Undang-Undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan.

---

<sup>3)</sup>*Ibid*, hlm 3.

Dari apa yang telah dikemukakan tersebut, maka perjanjian adalah perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lainnya atau lebih (Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata), dan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Selanjutnya Pasal 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata menyebutkan persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuannya diharuskan oleh keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Demikian besarnya bobot hukum yang ditentukan oleh undang-undang terhadap salah satu jenis persetujuan, yaitu perjanjian.

Misalnya :

Perikatan yang terjadi karena perjanjian sewa menyewa berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yaitu suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang/benda, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

## B. Syarat-syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi 4(empat) syarat sebagai berikut:<sup>4)</sup>

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

Syarat-syarat di atas merupakan syarat esensial dari suatu perjanjian. Artinya tanpa syarat ini perjanjian dianggap tidak pernah ada. Dua syarat pertama disebut syarat subjektif, karena mengenai orang atau badan hukum yang melakukan perjanjian. Sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif, karena mengenai perjanjian sendiri/objek perjanjian yang dilakukan.<sup>5)</sup>

Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan, artinya salah satu pihak yang mengadakan perjanjian itu dapat meminta pada Hakim supaya perjanjian tersebut dibatalkan karena syarat-syarat subjektif tidak dipenuhi. Sedangkan kalau syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian adalah batal demi hukum artinya perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.<sup>6)</sup>

Dalam syarat subjektif, jika syarat itu tidak dipenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak yang merasa dirugikan mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang dapat meminta pembatalan itu, adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang merasa dirugikan.

Lain halnya dengan syarat objektif, permintaan pembatalan perjanjian tidak perlu dilakukan karena seketika diketahui bahwa syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian otomatis batal demi hukum.

---

<sup>4)</sup>R. Abdoel Djamali, 2011, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajawali Pers Jakarta, hlm 163.

<sup>5)</sup>R. Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju Bandung, hlm 13-19.

<sup>6)</sup>Abdul R. Saliman, 2011, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Kencana Jakarta, hlm 46.

Cakap artinya kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Jika seorang sebagai subjek hukum dianggap cakap berarti ia memiliki hak dan kewajiban untuk bertindak dalam perbuatan hukum.

Dalam Pasal 1330 BW, ditegaskan sebagai orang yang belum dewasa, tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

a. Orang-orang yang belum dewasa

Orang-orang yang dianggap belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah kawin (Pasal 330 Kitab Undang Undang Hukum Perdata), tetapi apabila seseorang berumur di bawah umur 21 tahun tetapi sudah kawin dianggap telah dewasa menurut hukum.

b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan

Orang yang dianggap di bawah pengampuan adalah :

- Setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan gila, dungu, atau lemah akal walaupun ia kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya.
- Seorang dewasa yang boros (Pasal 433 Kitab Undang Undang Hukum Perdata).

3. Suatu hal tertentu

Menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata hal tertentu adalah :



- a. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 Kitab Undang Undang Hukum Perdata).
  - b. Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi suatu perjanjian (Pasal 1332 Kitab Undang Undang Hukum Perdata).<sup>9)</sup>
4. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal ialah merupakan syarat yang keempat untuk sahnya suatu perjanjian. kata halal di sini bukan dengan maksud untuk memperlewatkan dengan kata haram dalam hukum islam, tetapi yang dimaksudkan di sini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak dapat bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban.

Demikian syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian pada umumnya sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **C. Asas-asas Perjanjian**

Dalam hukum perjanjian ada 5 (lima) asas penting yaitu sebagai berikut:

#### **1. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak yaitu asas yang menyatakan bahwa para pihak menurut kehendak, bebasnya masing-masing dapat

---

<sup>9)</sup> R.Soeroso, *Op.cit*, hlm 13

membuat perjanjian dan setiap orang bebas mengikat diri dengan siapapun yang mereka kehendaki. Pihak-pihak juga dapat bebas menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat memaksa, baik ketertiban umum maupun kesusilaan.

Dengan demikian menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Didalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian. Menurut Sutan Remy Sjahdeini asas kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian Indonesia meliputi ruang lingkup sebagai berikut :<sup>10)</sup>

- a. Kebebasan untuk membuat dan tidak membuat perjanjian
- b. Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian
- c. Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya
- d. Kebebasan untuk menentukan objek perjanjian
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvulled, optional*).

## 2. Asas Konsensualisme

Konsensuil secara sederhana diartikan sebagai kesepakatan.

Dengan tercapainya kesepakatan antara para pihak lahirlah kontrak,

---

<sup>10)</sup> Firman Floranta Andonara, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju Bandung, hlm 96.

meskipun kontrak pada saat itu belum dilaksanakan. Hal ini berarti juga bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka yang membuatnya (atau dengan kata lain perjanjian itu bersifat obligatoir). Asas konsensual dapat dilihat pada Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum PerdataBW) bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Jadi dapat disimpulkan bahwa asas konsensualisme merupakan asas yang penting dalam perjanjian, baik perjanjian itu dibuat dengan cara lisan maupun dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta jika dikehendaki sebagai alat bukti. Sedang perjanjian yang dibuat secara lisan, itu didasarkan pada asas saling percaya antara para pihak. Bahwa manusia itu dapat dipegang mulutnya, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang diucapkan.

### 3. Asas Pacta Sunt Servanda (Perjanjian Itu Mengikat Para Pihak)

Asas pacta sunt servanda biasa juga disebut asas kepastian hukum (certainty). Asas ini bertujuan agar hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas ini dapat disimpulkan diambil dari Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu berbunyi: "Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang."

Namun walau demikian halnya, mereka yang membuat suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian

yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi : “ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : (a) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (b) kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, (c) suatu perjanjian hal tertentu, (d) suatu sebab yang dihalalkan”.

#### 4. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik diakomodasi melalui Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yaitu berbunyi : “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Kesepakatan atau consensus sebagai syarat utama lahirnya kontrak, masih ada hal lain yang harus diperhatikan yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- 3) Suatu perjanjian hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang dihalalkan

#### 5. Asas Kepribadian

Tentang asas kepribadian ini, menetapkan bahwa seseorang hanya dapat mengikatkan dirinya sendiri pada sebuah perjanjian. Oleh

## 2. Perjanjian Jual Beli

Pengertian Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>12)</sup>

Barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli harus cukup syarat, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.

## 3. Perjanjian Tukar Menukar

Pasal 1541 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) mengenai peranjiantukar menukar, menjelaskan bahwa tukar menukar adalah suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik sebagai gantinya suatu barang lain. Dalam dunia perdagangan perjanjian ini juga dikenal dengan nama "*barter*".

Sebagaimana dapat dilihat dari rumusan tersebut, perjanjian tukar menukar ini adalah suatu perjanjian asas konsensual, dalam arti bahwa tukar menukar sudah jadi dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai barang-barang yang menjadi objek dari perjanjiannya. Demikian pula dapat dilihat bahwa tukar menukar adalah suatu perjanjian "*obligatoir*" saja seperti jual beli, dalam arti

---

<sup>12)</sup>R.Subekti, *Op.cit*, hlm 1.

bahwa tukar menukar belum memindahkan hak milik tetapi baru pada taraf memberikan hak dan kewajiban.

#### 4. Perjanjian Sewa Beli

Perjanjian sewa beli adalah suatu macam jual beli, setidaknya tidaknya sewa beli lebih mendekati jual beli daripada sewa menyewa, meskipun sewa beli merupakan suatu campuran dari kedua-duanya dan diberikan judul “sewa-menyewa”. Perjanjian ini dikonstruksikan sebagai suatu perjanjian “sewa-menyewa dengan hak opsi dari si penyewa untuk membeli barang yang disewanya”. Maksud kedua belah pihak adalah tertuju pada perolehan hak milik atas suatu barang disatu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai imbalannya (harga) di lain pihak.

#### 5. Perjanjian Pinjam Pakai

Perjanjian pinjam pakai menurut Pasal 1740 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk di pakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya.

Dalam perkataan sehari-hari hanya dipakai istilah “pinjam” saja, tetapi kita mengetahui bahwa ada perbedaan antara meminjam sebuah mobil atau meja dengan meminjam uang atau beras. Untuk membedakan dua macam “pinjam” tersebut, maka yang disebutkan

pertama kita namakan “pinjam pakai” dan yang disebutkan terakhir “pinjam meminjam”.

#### 6. Perjanjian Pinjam Meminjam

Pinjam meminjam menurut Pasal 1754 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.

Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam itu, pihak yang menerima pinjaman menjadi pemilik dari barang yang dipinjam, dan jika barang itu musnah, dengan cara bagaimanapun, maka kemusnahan itu adalah atas tanggungannya. Ini tercantum dalam Pasal 1755 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

#### 7. Perjanjian Untung-Untungan

Suatu perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya mengenai untung-ruginya, baik semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung kepada suatu kejadian yang belum tentu. Perjanjian tersebut pertama diatur didalam Kitab Undang Undang Hukum Dagang. Demikianlah bunyi Pasal 1774 yang menerangkan tentang apa yang dinamakan “Perjanjian untung-untungan”.

## **E. Hak dan Kewajiban Kedua Belah Pihak dalam Sewa Menyewa**

Sebelum membahas hak dan kewajiban dari para pihak, terlebih dahulu kita akan melihat apa yang menjadi subyek dalam perjanjian sewa menyewa. Adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan adanya pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi obyek tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau sering disebut sebagai barang yang halal.

Yang menjadi hak dan kewajiban dari pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah sebagai berikut :

### **1. Hak dan Kewajiban Pihak yang menyewakan**

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu :<sup>13)</sup>

- a. Menyerahkan barang/benda yang disewakan kepada penyewa
- b. Memelihara barang/benda yang disewakan sedemikian rupa, sehingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
- c. Memberikan hak kepada penyewa atas kenikmatan dari barang/ benda yang disewakan selama berlangsungnya persewaan
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan.

### **2. Hak dan Kewajiban Pihak yang penyewa**

---

<sup>13)</sup>R.Subekti, *Op.cit*, hlm 42.



Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban dari pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu :

- a. Memakai barang/ benda yang disewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik artinya kewajiban memakainya seakan-akan barang tersebut itu kepunyaan sendiri
- b. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan
- c. Melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari.

Dari ketentuan diatas cukuplah jelas bahwa kedua belah pihak mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.

#### **F. Berakhirnya Suatu Perjanjian**

Adapun cara menghapuskan perjanjian telah di atur dalam Pasal 1381 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Dalam pasal ini disebutkan beberapa cara penghapus perjanjian. Adapun cara penghapusan perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

##### **1. Pembayaran**

Pembayaran yang dimaksud pada bagian ini berbeda dari istilah pembayaran yang dipergunakan dalam percakapan sehari-hari, karena pembayaran dalam pengertian sehari-hari harus dilakukan dengan menyerahkan uang sedangkan menyerahkan barang selain uang tidak

disebut sebagai pembayaran, tetapi pada bagian ini yang dimaksud dengan pembayaran adalah segala bentuk pemenuhan prestasi.<sup>14)</sup>

## 2. Penawaran Pembayaran Tunai diikuti dengan Penyimpanan atau Penitipan

Apabila seorang kreditor menolak pembayaran yang dilakukan oleh debitur, debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas uangnya, dan jika kreditor masih menolak, debitur dapat menitipkan uang atau barangnya di pengadilan.

Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan uang atau barang di pengadilan, membebaskan debitur berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu dilakukan berdasarkan undang-undang, dan apa yang dititipkan merupakan atas tanggungan kreditor.

## 3. Pembaruan Utang

Pembaruan utang pada dasarnya merupakan penggantian objek atau subjek perikatan lama dengan objek atau subjek perikatan yang baru. Macam-macam pembaruan utang adalah sebagai berikut :

### a. Penggantian Objek Kontrak

Pembaruan utang yang berupa penggantian objek perikatan dapat terjadi jika debitur membuat perikatan utang baru dengan kreditor yang dimaksudkan untuk menghapuskan utang lama yang hapus karena adanya perikatan baru tersebut.

---

<sup>14)</sup>R.Soeroso, *Op.cit*, hlm 29.

#### b. Penggantian Debitur

Pembaruan utang yang berupa penggantian debitur terjadi jika seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama yang oleh kreditor dibebaskan dari perikatannya (utangnya). Pembaruan utang semacam ini dapat terjadi walaupun tanpa bantuan debitur lama.

#### c. Penggantian Kreditor

Pembaruan utang yang berupa penggantian kreditor terjadi jika terjadi suatu perjanjian baru mengakibatkan kreditor baru ditunjuk untuk menggantikan kreditor lama yang telah membebaskan utang debitur.<sup>15)</sup>

#### 4. Perjumpaan Utang atau Kompensasi

Perjumpaan utang atau kompensasi ini terjadi jika antara dua pihak saling berutang antara satu dan yang lain, sehingga apabila utang tersebut masing-masing diperhitungkan dan sama nilainya, kedua belah pihak akan bebas dari utangnya.

Semua utang-piutang yang terjadi antara para pihak dapat diperjumpakan atau dikompensasi kecuali dalam hal :

- a. Tuntutan pengembalian barang yang dirampas dari pemiliknya secara melawan hukum
- b. Tuntutan pengembalian barang yang dititipkan atau dipijamkan

---

<sup>15)</sup>Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia Yogyakarta, hlm 97-98.

c. Tuntutan tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tidak dapat disita.

#### 5. Percampuran Utang

Apabila kedudukan kreditor dan debitur berkumpul pada satu orang, utang tersebut hapus demi hukum. Dengan demikian, percampuran utang tersebut juga dengan sendirinya menghapuskan tanggung jawab penanggung utang. Namun sebaliknya, apabila percampuran utang terjadi pada penanggung utang, tidak dengan sendirinya menghapuskan utang pokok. Demikian pula percampuran utang terhadap salah seorang dari piutang tanggung-menanggung tersebut tidak dengan sendirinya menghapuskan utang kawan-kawan berutangnya.

#### 6. Pembebasan Utang

Pembebasan utang dapat terjadi karena adanya kerelaan pihak kreditor untuk membebaskan debitur dari kewajiban membayar hutang, sehingga dengan terbebasnya debitur dari kewajiban pemenuhan hutang, maka hal yang disepakati dalam perjanjian sebagai syarat sahnya perjanjian menjadi tidak ada padahal suatu perjanjian dan dengan demikian berakhirilah perjanjian. Menurut Handri Raharjo, Pembebasan Utang adalah Pernyataan sepihak dari kreditor kepada debitur dibebaskan dari perutangan.<sup>16)</sup>

---

<sup>16)</sup> *Ibid*, hlm 99.

#### 7. Musnahnya Barang yang Terutang

Musnahnya barang yang diperjanjikan juga menyebabkan tidak terpenuhinya syarat perjanjian karena barang sebagai hal (objek) yang diperjanjikan tidak ada, sehingga berimplikasi pada berakhirnya perjanjian yang mengaturnya.

#### 8. Kebatalan atau Pembatalan

Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian dapat menyebabkan perjanjian berakhir, misalnya karena pihak yang melakukan perjanjian tidak memenuhi syarat kecakapan hukum. Tata cara pembatalan yang disepakati dalam perjanjian juga dapat menjadi dasar berakhirnya perjanjian. Terjadinya pembatalan suatu perjanjian yang tidak diatur perjanjian hanya dapat terjadi atas dasar kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara atau dengan putusan pengadilan yang didasarkan pada Pasal 1266 KUHPerdara.

#### 9. Berlakunya Syarat Batal

Hapusnya perikatan yang diakibatkan oleh berlakunya syarat batal berlakunya jika perjanjian yang dibuat oleh para pihak dibuat dengan syarat tangguh atau syarat batal. Karena apabila perjanjian tersebut dibuat dengan syarat tangguh dan ternyata syarat yang dijadikan syarat penangguhan tersebut tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dengan sendirinya batal.

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

##### **A. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja**

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Dari peristiwa ini timbullah hubungan hukum antara dua orang tadi dinamakan perikatan.

Pengertian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang/benda, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayaran. Demikianlah definisi yang diberikan oleh pasal 1548 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengenai perjanjian sewa menyewa tersebut.

Sewa menyewa, sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, menggunakan asas *konsensual*, artinya perjanjian sudah syah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang/benda dan harga.

Begitu pula yang telah dilakukan oleh masyarakat Kota Baturaja, Pasar Baru merupakan pusat bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan ekonomi. Masyarakat atau pedagang yang ingin berdagang/berjualan di

kawasan tersebut harus menyewa kios dengan izin dari Dinas Pasar Baru Kota Baturaja serta harus membayar retribusi. Oleh sebab itu, dari hubungan hukum tersebut, maka akan muncul suatu perikatan berupa perjanjian sewa menyewa dalam bentuk kios.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pedagang sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa kios pada Pasar Baru adalah :

- a. Mengajukan surat permohonan kepada Bupati Baturaja,
- b. Melengkapi data, yaitu mengenai identitas para pihak,
- c. Melampirkan fotocopy KTP, melampirkan Nomor Pokok Wajib Pajak serta melampirkan Pajak Bumi dan Bangunan.<sup>17)</sup>

Seperti telah di kemukakan bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tergantung dalam Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338, tetapi seperti juga telah dikemukakan kebebasan berkontrak tersebut bukan berarti boleh membuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sahnya suatu perjanjian. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, ada 4 (empat) syarat terpenting yang diperlukan yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

---

<sup>17)</sup> *Wawancara*, Dengan Reni, Tata Usaha Unit Pasar Baru, Pada Tanggal 6 Januari 2016.

3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dengan kata lain, apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi, maka dapat dilakukan perjanjian sewa menyewa kios tersebut. Adapun Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja yaitu sebagai berikut :<sup>18)</sup>

1. Pihak pedagang mengajukan surat permohonan untuk menjadi penyewa kios Pasar Baru Kota Baturaja
2. Kepala Dinas Pasar Baru Kota Baturaja melanjutkan surat permohonan tersebut kepada Bupati Baturaja melalui Nota Dinas
3. Bupati memberikan Disposisi apakah Surat Permohonan tersebut diterima atau ditolak
4. Apabila surat permohonan tersebut diterima maka Pihak Dinas Pasar Baru akan membuat Surat Perjanjian Sewa Kios Pasar Baru Kota Baturaja dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang ditandai dengan pihak pedagang membayar retribusi Sewa Kios Pasar Baru.

Walaupun perjanjian sewa menyewa tersebut telah mencapai kesepakatan bersama namun dalam bentuk suatu perjanjian tidak boleh dilupakan, meskipun sewa menyewa adalah suatu perjanjian asas *konsensual* yaitu memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisikan apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, akan tetapi oleh Undang Undang diadakan perbedaan. Didalam hal ini, akibat-akibatnya antara perjanjian sewa menyewa tertulis dan perjanjian sewa menyewa secara lisan.

Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa itu berakhir demi hukum atau secara otomatis berakhir

---

<sup>18)</sup> *Wawancara*, Dengan Reni, Tata Usaha Unit Pasar Baru, Pada Tanggal 6 Januari 2016.



dengan sendirinya. Apabila waktu yang telah ditentukan telah habis tanpa diperlukannya pemberitahuan-pemberitahuan terlebih dahulu untuk itu.<sup>19)</sup>

Sebaliknya, apabila sewa menyewa itu tidak dibuat secara tertulis, maka sewa menyewa itu berakhir pada waktu yang telah ditentukan, jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada penyewa bahwa penyewa hendak menghentikan sewanya. Jika tidak ada pemberitahuan kepada Dinas Pasarterlebih dahulu maka dianggap bahwa sewa menyewa tersebut diperpanjang untuk waktu yang sama.

Dengan demikian, berdasarkan penjelasan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa bentuk perjanjian Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja yaitu dilakukan dengan perjanjian tertulis. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian timbal balik, karena perjanjian tersebut menimbulkan hak serta kewajiban yang mempunyai hubungan satu dengan yang lain. Perjanjian sewa menyewa ini, sama halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian pada umumnya.

Dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang Undang Hukum Perdata tentang perjanjian bahwa suatu perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan kata lain bahwa pelaksanaan perjanjian itu harus dilakukan atau berjalan sesuai dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Kepatutan dapat diartikan sebagai kepantasan, kesesuaian, kecocokan dan kelayakan. Sedangkan kesusilaan artinya keadaban dan kesopanan untuk melaksanakan suatu perjanjian, lebih dahulu harus ditetapkan secara tegas dan cermat apa

---

<sup>19)</sup> *Wawancara*, Dengan Emi Susanti, Bendahara Unit Pasar Baru, Pada Tanggal 6 Januari 2016.

saja isi dari perjanjian tersebut dalam arti apa saja hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dalam pelaksanaan dengan itikad baik, perlu juga diperhatikan hal yang telah dijelaskan dalam Pasal 1339 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan “ Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh keputusan, kebiasaan atau Undang Undang yang mengaturnya.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat diartikan bahwa setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan, Undang-Undang dan adat kebiasaan di suatu tempat, disamping norma kepatutan. Sehingga kebiasaan itu ikut menentukan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian, namun demikian adat kebiasaan tidak boleh menyimpangkan atau menyingkirkan Undang-Undang.

Dalam perjanjian sewa menyewa, adapun hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Dalam Pasal 1550 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, telah dijelaskan kewajiban dari pihak yang menyewakan yaitu :

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, hingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan
3. Memberikan penyewa kenikmatan yang tentram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa

Sedangkan hak dari penyewa adalah dapat mempergunakan dan menikmati kios sepenuhnya. Serta kewajiban penyewa yaitu telah diatur dalam Pasal 1560 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa :

1. Untuk memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada suatu perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubung dengan keadaan.
2. Untuk membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 42 Tahun 2013 Tentang Tarif Jasa Pelayanan Pasar Kota Baturaja yaitu mengatur :

1. Tarif Jasa Pelayanan Pasar di Kota Baturaja, yang terdiri di atas tanah pasar dikenakan Retribusi Sewa kios dan los dengan perincian sebagai berikut : <sup>20)</sup>

- a. KiosLantai 1 ukuran 4 x 4 m, Rp. 25.000,00/bulan
- b. KiosLantai 2 ukuran 3 x 4 m, Rp. 20.000,00/bulan
- c. Los ukuran 2 x 1,5 m, Rp. 10.000,00/bulan
- d. Los Ikan ukuran 1 x 1,5 m, Rp 7.500,00/bulan
- e. Los Ayam ukuran 1x 1,5 m, Rp 7.500,00/bulan

---

<sup>20)</sup> *Wawancara*, Dengan Merry, Kasi Retribusi Pasar, Pada Tanggal 6 Januari 2016.

2. Tarif Jasa Pelayanan Pasar pada Kios dan Los yang berada dalam Kota Baturaja yang dikelola oleh Dinas Pasar Baru, dikenakan Retribusi dagangan dengan rincian sebagai berikut :

- a. Kios Pasar dikenakan Retribusi Rp. 2.500/hari
- b. Los Pasar dikenakan Retribusi Rp. 2.500/hari

Dalam suatu perjanjian yang dilakukan dalam bentuk tertulis, suatu perjanjian dapat berakhir apabila jangka waktu yang telah ditentukan telah berakhir. Akan tetapi dalam perjanjian sewa menyewa ini, untuk berakhirnya suatu perjanjian yaitu telah diatur oleh pasal 1570 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: "Jika sewa di buat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi Hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa di perlukannya sesuatu perhentian untuk itu".

Begitu juga yang terdapat pada Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Baru, yaitu perjanjian sewa menyewa berlaku selama 1(satu) tahun, perjanjian tersebut berakhir apabila telah lewat dari 1(satu) tahun sejak di tandatangani surat perjanjian namun apabila surat perjanjian yang baru belum di buat atau masih dalam proses pembuatan, maka surat perjanjian yang lama masih berlaku.<sup>21)</sup>

Dengan demikian, untuk mengetahui apakah suatu perjanjian itu sudah berakhir atau tidak harus dilihat dulu masing-masing perikatan dalam perjanjian. Oleh sebab itu, dalam perjanjian sewa menyewa tersebut dapat di ketahui apakah perjanjian tersebut sudah berakhir atau tidak yaitu dengan

---

<sup>21)</sup> Wawancara, Dengan Reni, Tata Usaha Unit Pasar Baru, Pada Tanggal 6 Januari 2016.

melihat perjanjian yang dibuat secara tertulis di mana di dalamnya berisi tentang jangka waktu yang telah ditentukan. Seperti yang telah di jelaskan dalam pasal 1570 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut.

Adapun sanksi hukum terhadap para pedagang yang tidak bayar sewa kios pada pasar baru, yaitu akan di berikan surat peringatan kepada pedagang agar segera membayar sewa kiosnya. Tetapi apabila peringatan tersebut tidak di laksanakan oleh para pedagang yang menyewa kios, maka perjanjian sewa menyewa tersebut akan di putus atau di akhiri oleh pihak yang menyewakan yaitu Dinas Pasar Baru Kota Baturaja sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati sebelumnya.<sup>22)</sup>

## **B. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja**

Dalam pelaksanaan dari perjanjian sewa menyewa sering kali terdapat persengketaan antara Dinas Pasar Baru Kota Baturaja dengan para pedagang yang menimbulkan sengketa sewa menyewa, yang berakibat pada pemutusan atau peninjauan kembali hubungan sewa menyewa tersebut.

Sebenarnya sengketa ini merupakan sengketa perdata biasa dan penyelesaiannya pun mudah dan sederhana karena segala sesuatunya dikembalikan kepada kontrak/perjanjian sewa menyewa itu sendiri, yang didasarkan pada izin yang diberikan oleh Dinas Pasar Baru Kota Baturaja yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa tidak bisa sederhana karena

---

<sup>22)</sup>Wawancara, Dengan Alkahfi, Kepala Unit Pasar Baru, Pada Tanggal 6 Januari 2016.

harus dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan-peraturan yang berlaku.

Sebagaimana kita ketahui, hukum perdata itu mengatur hubungan antara orang yang satu atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara mereka yang membuat perjanjian. Apabila salah satu pihak tersebut tidak memenuhi kewajibannya atau melanggar hak orang lain, maka pihak yang haknya terlanggar dapat meminta bantuan pada Negara.

Dalam hukum perdata, negara tidak mencampuri urusan perseorangan jika pihak-pihak yang bersengketa merasa haknya terlanggar tidak mengajukan tuntutan atau gugatan. Dalam hal ini terlebih dahulu dimungkinkan kepada para pihak untuk menyelesaikannya dengan musyawarah mufakat untuk mencapai jalan damai. Akan tetapi, apabila cara ini tidak mendapatkan jalan keluarnya, maka persoalan ini dapat dimintakan kepada negara yang siap melindungi hak seseorang yang terlanggar haknya tadi. Dalam hal ini yang mempunyai wewenang adalah Pengadilan Negeri, yang akan menyelesaikan sengketa dengan seadil-adilnya berdasarkan acara dalam hukum perdata dengan mengikat peraturan atau ketentuan yang berkaitan dengan permasalahan.

Sebenarnya, adapun permasalahan yang sangat memicu terjadinya suatu persengketaan antara pihak, yaitu Wanprestasi. Arti dari Wanprestasi adalah seorang debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Ada 4(empat) macam wanprestasi yang sering dilakukan debitur : (1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi; (2) Tidak tunai

kesepakatan berseama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.

3. Mediasi yaitu cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator.
4. Konsiliasi yaitu penengah akan bertindak menjadi konsiliator dengan kesepakatan para pihak dengan mengusahakan solusi yang dapat diterima.
5. Penilaian Ahli yaitu pendapat para ahli untuk suatu hal yang bersifat teknis dan sesuai dengan bidang keahliannya.

Sebenarnya jiwa dari alternatif penyelesaian sengketa itu sudah ada dari nenek moyang bangsa Indonesia. Hal itu sebagaimana terlihat nyata dalam budaya musyawarah untuk mencapai mufakat yang masih sangat terlihat di masyarakat pedesaan di Indonesia, di mana ketika ada sengketa di antara mereka, cenderung masyarakat tidak membawa permasalahan tersebut ke pengadilan, akan tetapi diselesaikan secara kekeluargaan. Apabila sengketa tersebut tidak dapat diselesaikan antara para pihak yang bersengketa, maka mereka akan membawa sengketa mereka tersebut ke hadapan kepala desa. Dengan semangat “musyawarah untuk mencapai mufakat” yang sudah mengakar dalam jiwa bangsa Indonesia, Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) mempunyai potensi yang sangat besar untuk dikembangkan dan digunakan oleh para praktisi hukum di Indonesia.

Dalam hal ini, penyelesaian sengketa antara pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja yaitu diselesaikan dengan cara melakukan musyawarah mufakat, karena penyelesaian tersebutlah yang sering digunakan oleh masyarakat untuk mencapai perdamaian. Akan tetapi apabila musyawarah mufakat tersebut tidak tercapai, maka akan di tempuh jalur hukum melalui Pengadilan Negari Kota Baturaja.<sup>26)</sup>

---

<sup>26)</sup> *Wawancara*, Dengan Reni, Tata Usaha Unit Pasar Baru, Pada Tanggal 6 Januari 2016.

Dengan demikian, Alternatif Penyelesaian Sengketa yang lebih tepat dalam menyelesaikan sengketa antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja tersebut yaitu Negosiasi. Karena negosiasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang paling umum. Bernegosiasi sudah menjadi bagian dari aktivitas kehidupan manusia dalam kehidupan sehari-hari, tawar-menawar harga, gaji, dan lain sebagainya. Secara umum, negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.

Secara sederhana, definisi dari negosiasi adalah suatu proses tawar-menawar atau upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain melalui proses interaksi, komunikasi yang dinamis dengan tujuan untuk mendapatkan penyelesaian atau jalan keluar atas suatu masalah yang sedang berlangsung.

Akan tetapi dalam sengketa sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja belum pernah terjadi sengketa diselesaikan melalui jalur hukum yakni Pengadilan Negeri. Karena penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat atau melalui negosiasi, selalu berhasil dan mencapai perdamaian antara pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja.<sup>27)</sup>

---

<sup>27)</sup>Wawancara, Dengan Alkahfi, Kepala Unit Pasar Baru, Pada Tanggal 6 Januari 2016.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan-pembahasan yang telah dilakukan pada bab-bab terdahulu, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja yaitu pihak pedagang mengajukan Surat Permohonan dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. Mengajukan surat permohonan kepada Bupati Baturaja,
  - b. Melengkapi data, yaitu mengenai identitas para pihak,
  - c. Melampirkan fotocopy KTP, melampirkan Nomor Pokok Wajib Pajak serta melampirkan Pajak Bumi dan Bangunan.

Melanjutkan Surat Permohonan tersebut diajukan kepada Dinas Pasar Baru Kota Baturaja, setelah itu Dinas Pasar Baru Kota Baturaja memberikan Disposisi, apabila Surat Permohonan diterima, maka pihak Dinas Pasar Baru Kota Baturaja memberikan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios. Apabila semua persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak.

2. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja yaitu penyelesaiannya dilakukan dengan melakukan musyawarah mufakat, agar tercapainya jalan damai. Akan tetapi, apabila cara ini tidak mendapatkan jalan keluarnya, maka barulah

permasalahan ini diselesaikan melalui jalur hukum yaitu melalui Pengadilan.

## **B. Saran**

1. Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios tersebut, Dinas Pasar Baru harus terjun langsung kelapangan untuk meninjau kegiatan yang terjadi pada Pasar Baru Kota Baturaja. Selain itu, Dinas Pasar Baru lebih meningkatkan lagi pengawasan pada kegiatan Pasar Baru Kota Baturaja, sehingga terwujudnya ketertiban dan kontrol terhadap para pedagang.
2. Supaya tidak terjadi persengketaan, para pedagang harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah, apabila tidak dilaksanakan, maka dapat diberikan sanksi yang tegas bagi pedagang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku :

- Abdul R.Saliman, 2011, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Kencana, Jakarta.
- Djaja S. Meliala, 2013, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung .
- Firman Floranta Andonara,2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju Bandung.
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta.
- Riduan Syahrani, 2010, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.
- R. Abdoel Djamali, 2009, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- R. Soeroso, 2011,*Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- R.Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Surabaya.
- R. Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung.
- Yusna Zaidah, 2015, *Penyelesaian Sengketa Melalui Peradilan dan Arbitrase Syari'ah Di Indonesia*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.

**B. Undang-Undang :**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase.

Peraturan Daerah Nomor 42 Tahun 2013 Tentang Tarif Jasa Pelayanan Pasar

Kota Baturaja.



**PERUSAHAAN DAERAH PASAR KABUPATEN OKU  
UNIT PASAR BARU BATURAJA**

**ALAMAT : JL . SUARJO WARDOYO PASAR BARU  
BATURAJA**

**SURAT KETERANGAN**

Berdasarkan Surat Dekan Universitas Muhammadiyah Palembang Nomor : E-5/620/FH.UMP/XII/2015 tanggal 22 Desember 2015 perihal Pengantar Izin Mengadakan Penelitian kepada Kepala Unit Pasar Baru Kota Baturaja 5 Januari 2016 perihal Izin Penelitian. Sesuai dengan fakta dan data yang ada pada kami dapat dijelaskan bahwa :

Nama : FENI GUSTIANI  
NIM : 502012107  
Pekerjaan : Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Palembang  
Program Studi : Ilmu Hukum Perdata  
Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja

Yang bersangkutan telah melakukan penelitian di PD. Pasar Baru Kota Baturaja selama 1 (Satu) Minggu terhitung mulai tanggal 5 Januari s/d 12 Januari 2016.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Baturaja, 12 Januari 2016  
Kepala Unit Pasar Baru Baturaja,





UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM S.1

STATUS DISAMAKAN DI DEPARTEMEN DIKBUD/TERAKREDITASI

SK.NO. 329 / DIKTI / KEP / 1992 TGL. 11 AGUSTUS 1992 - NO. 20 DIKTI / KEP / 1993 TGL. 21 JANUARI 1993  
TERAKREDITASI : BAN PT : SK. BAN - PT NO. 013 / BAN-PT / AKRED / S / 1 / 2015

Alamat : Jl. Jenderal A. Yani 13 Ulu Telp. 0711-512266 Fax. 0711-513514 Palembang 30263

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Nomor : E-5/620 /FH.UMP/XII/2015  
Lampiran : -  
Prihal : Izin Mengadakan Penelitian  
dan Wawancara.

22 Desember 2015

Kepada : Yth. Kepala  
Dinas Pasar Baru Kota Baturaja  
di -  
Tempat

Assaiamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan hormat, bersama ini kami mohon kepada Ketua/Kepala/Pimpinan/Direktur kiranya Berkenan memberikan izin Penelitian dan Wawancara kepada mahasiswa kami atas :

Nama : Feni Gustiani  
NIM : 50 2012 107  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Untuk mengadakan Penelitian dan Wawancara di:

- Dinas Pasar Baru Kota Baturaja

guna mengumpulkan data dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul:

“ Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja “

adapun data yang diperoleh semata-mata akan dipergunakan untuk bahan penulisan karya Ilmiah/Skripsi dan tidak untuk dipublikasikan di luar kampus.

Demikianlah atas perhatian dan kerjasamanya yang baik diucapkan terima kasih.

Wabillahir taufiq walhidayah.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.



Dekan  
Dr. H. Sri Sugumati, SH., M.Hum  
NBM/IDN : 791348/0006046009

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM**

**REKOMENDASI DAN PEMBIMBINGAN SKRIPSI**

Nama : Feni Gustiani  
NIM : 502012107  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata  
Judul : PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA  
KIOS ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS  
PASAR BARU KOTA BATURAJA

**I. Rekomendasi Ketua Prodi Ilmu Hukum**

a. Rekomendasi :

b. Usul Pembimbing : HENDRI S. SH. NI-HUM.

Palembang, 16 Oktober 2015  
Plt. Ketua Prodi Ilmu Hukum,



**MULYADI TANZILI, SH., MH.**

**II. Penetapan Pembimbing Skripsi oleh Dekan**

Hendri, SH. MHum.

Palembang, Oktober 2015

Dekan



**Dr. Hj. SRI SUATMIATI, SH., M.Hum.**

**JUDUL SKRIPSI : PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAWA  
KIOS ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS  
PASAR BARU KOTA BATURAJA**

**PERMASALAHAN :**

1. Bagaimanakah Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja?
2. Bagaimanakah Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja?

**BAB I : PENDAHULUAN**

- A. Latar Belakang
- B. Permasalahan
- C. Ruang Lingkup dan Tujuan
- D. Defenisi Operasional
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penulisan

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

- A. Pengertian perjanjian
- B. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian
- C. Asas-asas perjanjian
- D. Macam-macam perjanjian
- E. Hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam sewa menyewa
- F. Berakhirnya suatu perjanjian

**BAB III : PEMBAHASAN**

- A. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja
- B. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Baru Kota Baturaja

**BAB IV : PENUTUP**

- A. Kesimpulan
- B. Saran

**DAFTAR PUSTAKA  
LAMPIRAN**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

**FAKULTAS HUKUM**

Lampiran : Outline Skripsi  
Prihal : Penulisan Skripsi  
Kepada : Yth. Bapak. Mulyadi Tanzili, SH., MH.  
Ketua Prodi Ilmu Hukum UMP  
Di  
Palembang

Assalamu'alaikum wr. wb.

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Feni Gustiani  
NIM : 502012107  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Pada semester ganjil tahun kuliah 2015 – 2016 sudah menyelesaikan beban studi yang meliputi MPK, MKK, MKB, MPB, MBB (140 SKS).

Dengan ini mengajukan permohonan untuk Penulisan Skripsi dengan judul :

**PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAKAN KIOS ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR BARU KOTA BATURAJA**

Demikianlah atas perkenan Bapak diucapkan terima kasih.  
Wassalam

Palembang, Oktober 2015

Pemohon,



**Feni Gustiani**

Rekomendasi P.A. Ybs :

Sudah memenuhi syarat untuk skripsi

Pembimbing Akademik,



**Khalisah Hayatuddin, SH., M.Hum**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Feni Gustiani  
Tempat tanggal lahir : Baturaja, 17 Agustus 1994  
NIM : 50.2012.107  
Program studi : Ilmu Hukum  
Program kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah/skripsi saya yang berjudul :

### **PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWA KIOS ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR BARU KOTA BATURAJA.**

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini kami buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, 16 Oktober 2015

Yang menyatakan,

A yellow rectangular stamp with the text "METERAI TEMPEL" at the top, "6000" in large numbers in the middle, and "RUPIAH" at the bottom. A signature is written over the stamp. The stamp also contains a small logo and the number "9908ADF550115198".

Feni Gustiani



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG  
FAKULTAS HUKUM

KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA  
FENI GUSTIANI

PEMBIMBING :  
HENDRI S,SH.,M.Hum

NIM : 502012107

PROGRAM KEKHUSUSAN  
HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI : PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAKAN KIOS  
ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR BARU KOTA BATURAJA

KONSULTASI KE	MATERI YANG DI BIMBINGKAN	PARAF PEMBIMBING	KET.
1	out line probik	<i>[Signature]</i> 10/2015	
2	see out line	<i>[Signature]</i> 10/2015	
3	berpikir proposal	<i>[Signature]</i> 10/2015	
4	see seminar proposal	<i>[Signature]</i> 10/2015	
5	berpikir bab I	<i>[Signature]</i> 10/2015	
6	see bab I, II bab II	<i>[Signature]</i> 10/2015	
7	teoritik bab II	<i>[Signature]</i> 12/2015	
8	see bab II teori bab III	<i>[Signature]</i> 12/2015	
9	bab II per built	<i>[Signature]</i> 12/2015	
10	see bab II, III, IV, V	<i>[Signature]</i> 12/2015	

KONSULTASI KE-	MATERI YANG DIBIMBINGKAN	PARAF PEMBIMBING	KET.
11	Daftar pustaka kerp. nih	16/2/2016 11/2/2016	
12	Ace utk dr. Cetale	11/2/2016 11/2/2016	
<hr/>			

**CATATAN :**  
**MOHON DI BERI WAKTU**  
**MENYELESAIKAN**  
**SKRIPSI BULAN SEJAK**  
**TANGGAL DIKELUARKAN**

**DIKELUARKAN DI PALEMBANG**  
**PADA TANGGAL : 2-3-2016**  
**KETUA PRODI ILMU HUKUM,**

**MULYADI TANZILI,SH.,MH**