

KAJIAN YURIDIS PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS PASAR TUNGGANGRI MENURUT PRINSIP-PRINSIP PERJANJIAN

JURIDICAL STUDY OF THE IMPLEMENTATION OF THE RENTAL AGREEMENT FOR TUNGGANGRI MARKET KIOSKS ACCORDING TO THE PRINCIPLES OF THE AGREEMENT

Rita Tri Wahyuni¹

Andreas Andrie Djatmiko²

¹Universitas Bhinneka PGRI

² Universitas Bhinneka PGRI

*email:

ritatri236@gmail.com

andreas.lawofficedj2@gmail.com

Abstrak

Perjanjian yang paling sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian yang telah diatur oleh hukum perundang-undangan, seperti sewa menyewa. Sebagai sebuah perjanjian, maka perjanjian harus mengikuti prinsip-prinsip hukum perjanjian. Objek dalam perjanjian sewa menyewa salah satunya ialah kios pasar. Perjanjian sewa menyewa kios pasar dilakukan oleh Pihak BUMDes Srikandi dengan Pihak Pedagang.

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan metode yuridis normatif, melakukan Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dokumentasi dan penelitian kepustakaan. Data tersebut diolah dengan metode reduksi data, penyajian data dan menarik kesimpulan. Selain itu pengecekan keabsahan data menggunakan kredibilitas, transferability, dependability, dan konfirmability.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa kios pasar yang dilakukan Pihak BUMDes dan Pihak Pedagang dilakukan tidak sepenuhnya menerapkan ketentuan serta prinsip-prinsip perjanjian yang berlaku. Pada perjanjian sewa menyewa kios pasar ini, telah ditentukan apabila terjadi permasalahan saat perjanjian berlangsung diselesaikan dengan cara melalui jalur non litigasi yakni penyelesaian bermusyawarah secara kekeluargaan dari kedua belah pihak sampai adanya kata mufakat.

Abstract

Agreements that are most often used in everyday life are agreements that have been regulated by statutory law, such as leases. As an agreement, the agreement must follow the principles of agreement law. One of the objects in the lease agreement is a market kiosk. The lease agreement for market stalls is carried out by BUMDes Srikandi and the Merchants.

This type of research is qualitative research using normative juridical methods, conducting data collection techniques through observation, interviews, documentation and library research. The data is processed by the method of data reduction, data presentation and drawing conclusions. In addition, checking the validity of the data using credibility, transferability, dependability, and confirmability.

The results of the research and discussion show that the market kiosk lease agreement carried out by the BUMDes Party and the Merchant Party does not fully apply the provisions and principles of the applicable agreement. In this market kiosk lease agreement, it has been determined that if there is a problem during the agreement, it will be resolved through non-litigation channels, namely family deliberation from both parties until there is consensus.

Kata Kunci:

Kios pasar;
Perjanjian sewa menyewa;
Prinsip-prinsip perjanjian.

Keywords:

Market Stalls;
Lease Agreement;
Principles of Agreement.

PENDAHULUAN

Dalam kehidupan bermasyarakat, manusia wajib terlibat dalam interaksi sosial atau membentuk hubungan dengan individu lain guna memenuhi kebutuhan hidup. Maka dari itu, dibutuhkan adanya suatu aturan yaitu sebuah pokok untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat untuk melakukan aktivitas kehidupan yang dikenal sebagai perundang-undangan yang diciptakan oleh negara tersebut serta dapat mengatur warga negara dan setiap individu yang tinggal dalam wilayah negara tertentu.

Hukum selanjutnya dilaksanakan oleh instansi yang memiliki wewenang berdasarkan konstitusi dan peraturan perundang-undangan (Sugeng and Sujayadi 2009). Hampir seluruh aspek di kehidupan saat ini telah diatur oleh peraturan hukum perundang-undangan. Hukum mencakup hampir seluruh aspek dalam kehidupan manusia, hukum turut ambil andil dalam aspek kehidupan masyarakat sehingga menimbulkan permasalahan keberhasilan suatu penerapan hukum menjadi semakin penting untuk dipertimbangkan.

Perjanjian yang paling sering digunakan oleh berbagai pihak dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian yang telah diatur oleh hukum perundang-undangan, seperti perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain-lain. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa sebagian orang dari golongan menengah tidak memiliki dana guna membeli sebuah bangunan, sehingga lebih memilih untuk menyewa tempat yang murah oleh karena itu dilakukan suatu perjanjian yaitu sewa menyewa. Perjanjian merupakan bentuk kegiatan dimana dua orang membuat janji atau melakukan suatu hal secara bersama (Fathoni and Adha 2020).

Pada pembuatan suatu perjanjian harus dibuat sesuai dengan prinsip-prinsip atau asas-asas perjanjian yang berlaku yang menjadi dasar pelaksanaan suatu perjanjian karena sifatnya yang fundamental. Asas atau prinsip tersebut yang ada pada KUH Perdata, yaitu asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas atau konsensualisme (*consensualism*), asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepribadian (*personality*). Fenomena yang terjadi pada pasar tunggangri memiliki kios sejumlah 12 kios dan untuk saat ini kios yang sudah tersewakan ada 4 kios, dalam pembuatan perjanjian justru tidak mencantumkan perjanjian yang sesuai dengan asas-asas atau prinsip-prinsip yang berlaku, sehingga hal ini sangat rawan terjadi penyimpangan yang dapat menimbulkan permasalahan untuk dikemudian hari.

Berkenaan dengan perjanjian sewa menyewa yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip perjanjian, maka dari itu dapat menimbulkan terjadinya wanprestasi. Sehingga harus dilakukan tinjauan tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar tunggangri sesuai dengan teori berdasarkan prinsip-prinsip perjanjian serta upaya hukum yang dapat diambil jika salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007, Pasar tradisional dapat didefinisikan sebagai pasar yang didirikan dan dioperasikan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah, serta koperasi swasta. Pasar tradisional mencakup berbagai jenis tempat usaha seperti toko, kios, los dan tenda yang dimiliki atau dikelola oleh pedagang kecil, menengah, serta masyarakat dengan cara jual beli melalui proses tawar menawar (Abd. Azis, Saleh, and Tahir 2017).

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan diatas, penulis melakukan kajian terkait perjanjian sewa menyewa dengan fokus permasalahan bagaimana kesesuaian dan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar tunggangri menurut prinsip-prinsip dalam hukum perjanjian, serta bentuk penyelesaiannya jika terjadi wanprestasi atas pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar tunggangri.

METODOLOGI

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dan pendekatan yuridis normatif. Data penulis peroleh dari observasi, wawancara, dokumentasi dan penelitian kepustakaan, yang kemudian penulis analisis dan sajikan. Penelitian ini bertujuan untuk melihat kesesuaian dan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar tunggangri dan bentuk penyelesaian jika terjadi wanprestasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

I. Kesesuaian dan Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Tunggangri Menurut Prinsip-prinsip dalam Hukum Perjanjian

Perjanjian dalam praktik bisnis mempunyai beberapa varian. Begitupun dengan istilah perjanjian ada beberapa istilah perjanjian, kontrak, persetujuan ataupun agreement. (Sentosa Sembering, 2008) Perjanjian dengan berbagai macam jenisnya akan tetapi tidak kesesuaian dengan isi kontrak. Berdasarkan hasil penelitian dilapangan dengan menggunakan data yang diperoleh melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Dalam hal ini, informasi yang disajikan sebagai penjelasan deskripsi secara lengkap terkait masalah saat ini. Berikut ringkasan hasil penelitian di pasar tunggangri dan bumdes srikandi. Adapun yang mengikat ketentuan penelitian ini difokuskan pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar Tunggangri menurut prinsip-prinsip perjanjian.

Dalam dilakukannya penelitian terdapat adanya perjanjian sewa menyewa yang dibuat antara pihak pengelola dan pihak penyewa, perjanjian ini berbentuk perjanjian tertulis. Menurut Subekti perjanjian yang dibuat secara tertulis bertujuan tidak lain sebagai salah satu alat bukti lengkap dari perjanjian, hal ini juga dikemukakan oleh (Syahrani 2004) bahwa perjanjian yang dibuat secara lisan hanya sebagai alat pembuktian (*beweijmidel*) mengenai bentuk tertulis dapat dilakukan dengan dua cara yaitu akta dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak dan akta autentik yang dibuat oleh notaris.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdt yang menyatakan bahwa syarat perjanjian adalah kesepakatan, cakap hukum, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah jika terjadi kesepakatan yang telah dicapai, kesepakatan ini tidak boleh ada kecacatan yang berupa khilaf, paksaan dan penipuan. Kesepakatan ini selanjutnya dituangkan dalam bentuk perjanjian tidak tertulis maupun perjanjian tidak tertulis. (Abdul Kadir Muhammad, 1982).

Perjanjian sewa menyewa kios di pasar tunggangri ini dibuat oleh para pihak yang telah cakap melakukan atau membuat suatu perjanjian, hal ini dibuktikan dengan adaanya pihak yang menyewakan dimana bumdes berhak menerima photocopy KTP yang berdomisili Tunggangri dari pihak penyewa yakni pedagang, begitu sebaliknya pihak penyewa memiliki kewajiban memberikan photocopy KTP kepada pihak yang menyewakan.

Hal ini dibuktikan bahwa pihak penyewa diharuskan berusia minimal 17 tahun atau dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian oleh pihak Bumdes. Sehingga perjanjian sewa menyewa kios di pasar tunggangri telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang kedua yakni kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Kemudian syarat sahnya perjanjian yang ketiga yaitu suatu hal tertentu, suatu perjanjian harus mempunyai suatu hal tertentu sebagai objek dalam perjanjian. Di dalam suatu perjanjian yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi, prestasi yang dimaksud adalah dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dalam perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Tunggangri syarat tersebut yakni suatu hal tertentu telah terpenuhi, hal ini dapat diketahui dengan disediakannya kios yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa oleh pihak BUMDes untuk disewakan kepada pihak penyewa. Selanjutnya syarat sahnya perjanjian yang keempat yaitu suatu sebab yang halal, yang dimaksud sebab bukanlah faktor penyebab suatu individu membuat perjanjian, tetapi tujuannya yang diinginkan oleh kedua belah pihak dengan melaksanakan dan menjalin perjanjian tersebut.

Dalam hal ini isi perjanjian sewa menyewa kios pasar tersebut dapat dilihat melalui prinsip-prinsip perjanjian yang ada, kelima asas atau prinsip itu diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

2. Asas konsensualisme (*consensualism*)

3. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)
4. Asas itikad baik (*good faith*)
5. Asas kepribadian (*personality*)

Isi perjanjian tersebut tidak sesuai dengan asas atau prinsip yang diatas pada isi perjanjian sewa menyewa pada pasar tunggangri hanya terdapat seharusnya dicantumkan dengan jelas hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan, berakhirnya perjanjian, saksi dalam perjanjian tersebut tidak dicantumkan. Perjanjian harus melibatkan minimal 2 (dua) orang saksi sesuai dengan Pasal 1905 KUHPerdata. Jika ada hanya satu orang saksi, maka asas *unus testis nullus testis* berlaku, yang artinya saksi tunggal tidak bisa dianggap sebagai saksi yang valid atau bahkan perjanjian menjadi tidak sah tanpa adanya saksi. Oleh karena itu, diperlukan minimal 2 (dua) orang saksi agar perjanjian memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat.

2. Bentuk Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi Atas Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Tunggangri

Breach of contract merupakan istilah dari wanprestasi yang berdefinisi ketidakmampuan pihak-pihak yang membuat perjanjian untuk melakukan tindakan atau tanggungjawab yang dipersyaratkan oleh perjanjian. Wanprestasi terjadi dikarenakan adanya sebuah kesengajaan maupun kelalaian. Timbulnya sebuah hak untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan pelanggaran merupakan konsekuensi yuridis dari pelanggaran. Dalam hal ini bentuk kesepakatan antara pihak bumdes dan penyewa, jika ada masalah yang timbul atau adanya wanprestasi adalah diselesaikan dengan cara musyawarah Bersama sampai adanya mufakat dan bila tidak sampai terselesaikan maka akan dtempuh dengan jalur hukum, sesuai hukum yang berlaku di Indonesia.

Jika hanya diselesaikan dengan cara musyawarah pihak yang melakukan wanprestasi tidak akan mendapatkan efek jera dan dapat mengulangi kembali perbuatan tersebut dikemudian hari, sehingga hal itu dapat merugikan pihak lain serta tidak adanya kepastian hukum. Upaya yang dapat dilakukan untuk memberikan efek jera kepada pihak yang merugikan adalah dengan cara pihak yang merasa dirugikan tidak menerima perbuatan yang dialami, sehingga pihak yang dirugikan menuntut pihak yang merugikan. Akibatnya, pihak yang melakukan kesalahan harus menerima resiko atau konsekuensi hukum atas tindakannya. Konsekuensi hukum yang dapat diterapkan oleh pihak yang dirugikan dapat berupa denda atau sanksi sebagai peringatan bagi pihak yang melakukan kerugian. Dengan diadakannya peringatan ingkar janji tersebut, para pihak akan selalu mengingat bahwa mereka sudah saling mengikatkan dirinya pada sebuah perjanjian yang sifatnya sah dan berkekuatan hukum.

Dalam hal ini strategi penyelesaian bagaimana yang dijelaskan (Jamilah 2014) Ada berbagai macam metode penyelesaian sengketa yang dapat digunakan untuk menyelesaikan atau memecahkan sengketa antara lain:

1. Proses Litigasi

Pilihan pertama dimana jika dihadapkan dalam kasus sengketa, pasti yang akan muncul pertama kali dalam benak yaitu pengadilan. Semua orang berharap sengketa mereka diadili secara hukum yang berlaku, jadi mereka mengajukan perkara sengketa mereka ke pengadilan. Proses litigasi adalah istilah yang digunakan untuk menggambarkan pengajuan sengketa ke badan hukum atau pengadilan. Keputusan yang dihasilkan dari proses litigasi biasanya bersifat memaksa dan memiliki kekuatan hukum tetap, keputusan siapa yang kalah dan siapa yang menang. Keduanya harus mengikuti hasil dari proses litigasi tersebut. Proses ini ditempuh dengan melibatkan para penasehat hukum (*legal adviser*) dalam membuat dan menganalisis kontrak yang ditandatangi oleh para pihak. (Aulia Muthiah, 2016).

2. Proses Nonlitigasi

Hal ini sangat berbeda dengan proses litigasi dalam penyelesaian sengketa, proses nonlitigasi merupakan sebuah strategis penyelesaian dengan cara kooperatif yang paling populer. Beberapa metode penyelesaian non-litigasi termasuk: Secara damai atau kekeluargaan, negoisasi, mediasi, Konsiliasi dan arbitrase". Cara penyelesaian sengketa (*settlement method*) yang tidak melalui persidangan lebih efektif dan efisien. Terutama saat ini, terdapat banyak metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang disebut ADR. Contohnya seperti : Arbitrase, Negoisasi, Mediasi, dan Konsiliasi.

Dalam hal ini kasus penyelesaian sengketa wanprestasi antara pedagang dan BUMDes yaitu dilakukan dengan melalui musyawarah mufakat atau damai. Ini karena metode penyelesaian merupakan cara yang paling banyak digunakan masyarakat guna mencapai perdamaian.

KESIMPULAN

Bawa pembuatan bentuk dan isi perjanjian sewa menyewa kios pasar tunggangri antara pedagang selaku penyewa kios dengan bumsel selaku pengelola kios, perjanjian tersebut dituangkan dalam perjanjian tertulis yang memiliki bentuk akta dibawah tangan. Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan tidak sepenuhnya menerapkan ketentuan serta prinsip-prinsip perjanjian yang berlaku, berakhirnya perjanjian, saksi dalam perjanjian tersebut tidak dicantumkan selain itu hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan tidak dicantumkan secara jelas dalam perjanjian tersebut, sehingga rawan disimpangi dan dapat menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Pada perjanjian sewa menyewa kios pasar ini, telah ditentukan apabila terjadi permasalahan saat perjanjian berlangsung maka akan diusahakan semaksimal mungkin diselesaikan dengan cara melalui jalur non litigasi yakni penyelesaian bermusyawarah secara kekeluargaan dari kedua belah pihak sampai adanya kata mufakat. Akan tetapi jika tidak dapat teratasi maka akan diselesaikan sesuai dengan ketentuan dan hukum yang berlaku di Indonesia. Saran bagi peneliti selanjutnya adalah penelitian skripsi ini dapat dijadikan sebagai sumber referensi dan diharapkan dapat membantu memberikan ide-ide penelitian yang sesuai dan mendorong ide-ide dalam pengembangan penelitian baru di masa depan.

REFERENSI

- Abd. Azis, Abd. Azis, Juliati Saleh, and Muhammad Tahir. (2017). "Implementasi Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Pasar Tradisional Di Kecamatan Somba Opu Kabupaten Gowa." *Kolaborasi: Jurnal Administrasi Publik* 3(2):128. doi: 10.26618/kjap.v3i2.898.
- Aulia Muthiah, (2016), Aspek Hukum Dagang dan Pelaksanaannya di Indonesia, Yogyakarta: Pustaka Baru Press
- Fathoni, M. Yazid, and Lalu Hadi Adha. 2020. "Bagian Hukum Perdata , Fakultas HukumUniversitas Mataram Alamat Korespondensi : Myazidfathoni@gmail.Com ABSTRAK." 2:2–3.
- Jamilah, Fitrotin. 2014. *Strategi Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Yogyakarta: Medpress Digital.
- Muhammad, Abdul Kadir, 1982, Hukum Perikatan, Bandung: Alumni.
- Sugeng, Bambang, and Sujayadi. (2009). *Hukum Acara Perdata Dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*. Surabaya: Kencana.
- Syahrani, Riduan.(2004). *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- Sembering, Sentosa, (2008), Hukum Dagang, Bandung: PT Citra Aditya Bakti