

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI KIOS DI PASAR KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA

Dwi Nggoni Saputra, Suradi, Bambang Eko Turisno*)

adrian_outsiders@yahoo.co.id

Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro

Jl. Prof. Soedarto, SH. Tembalang, Semarang, 50239, Telp : 024-76918201 Fax : 024-76918206

ABSTRACT

Kalinyamatan market is one of the traditional market in the city of Jepara. In the call market Kalinyamatan because the market is located in the district Kalinyamatan. Market relocated and renovated in 2001 after the old building markets and less orderly rundown. This market provides to the kiosk or shop that will buy stall or shop, the local government gave the city of Jepara policies to those who want to buy at the market stall or shop Kalinyamatan not with the system but with the sale and purchase agreement hire purchase system.

The research method is empirical juridical approach. Specifications of this study conducted a descriptive analysis. Data collection techniques using primary data through interviews and guided independent secondary data obtained through library materials. Analytical methods of data using qualitative methods.

The results showed that the implementation of the kiosk lease hire purchase must go through a binding agreement between the two parties and there are procedures in the agreement and agreements governing. If there is a breach in the agreement then the market will do the warning between the parties in accordance with the initial agreement agreed to by both parties between the market and the buyers that when the stall rental period of 3 months in a row did not have to pay installments in accordance agreed the kiosk will be taken over again by the market, in accordance with the provisions governing the initial agreement.

Keyword: *lease purchase agreement, lease buyers, sellers rent*

*) Penanggung jawab penulis

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bermasyarakat, manusia selalu berhubungan satu sama lainnya. Kehidupan bersama ini menyebabkan terjadinya interaksi dari saling ketergantungan tersebut adalah dengan adanya kerjasama untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dari kerjasama itulah kemudian timbul istilah perjanjian yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji melaksanakan suatu hal¹, sejalan dengan perkembangan masyarakat, maka berkembang pula perjanjian itu.

Salah satu dari arti penting adanya suatu perjanjian adalah bagaimana setiap manusia dalam memenuhi kebutuhannya tidak merugikan manusia lainnya, oleh karena itulah maka dalam setiap perjanjian akan menimbulkan suatu perikatan yang mengikat para pihak yang telah melakukan perjanjian tersebut. Perjanjian yang mengikat antara para pihak yang melakukan perjanjian dapat dilakukan sebuah aturan yang antara hak dan kewajiban dari masing-masing pihak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, yaitu sesuatu dengan peraturan perundang-undangan.

Perjanjian sewa beli kios adalah salah satu dari bentuk sebuah perjanjian, dimana salah satu pihak bertindak sebagai penjual sewa kios dan pihak yang lain adalah pihak yang membeli sewa kios. Perjanjian sewa beli sendiri dalam pengertiannya adalah sebuah perjanjian dimana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga. Dalam pelaksanaannya, perjanjian sewa-beli tersebut juga terikat dengan syarat-syarat perjanjian secara umum yaitu sesuai dengan

¹Subekti, 1995, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta. Hlm 1.

Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam pasal tersebut diuraikan bahwa perjanjian tersebut adalah sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

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

Sale adalah jual beli hak milik atas barang seketika berpindah kepada pembeli misalnya dalam jual beli tunai ditoko, sedangkan agreement to sell adalah jual beli barang, dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Kewajiban pihak-pihak sebagian besar mengenal isi perjanjian antara pihak-pihak itu sendiri, undang-undang menetapkan ketentuan-ketentuan tertentu yang berlaku bagi pihak-pihak, kecuali jika pihak-pihak menyetujui sebaliknya tetapi dengan beberapa pengecualian penting tertentu, pihak-pihak dapat membuat perjanjian apapun saja yang mereka anggap sesuai, dan bebas menerapkan atau menyampingkan ketentuan-ketentuan undang-undang.

Pasar sebagai sebuah tempat dimana banyak manusia berinteraksi dengan sesamanya terutama dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidupnya, tentulah sangat kompleks, dengan berbagai kepentingan didalamnya. Banyak tipe dan watak manusia yang melakukan interaksi didalam komunitas sebuah pasar menyebabkan muncul hal-hal yang bersifat unik dan khas yang hal ini hanya terjadi di pasar tersebut.

Pada umumnya perjanjian jual-beli telah dianggap berlangsung pada saat antara penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan, baik tentang harga maupun keadaan dari barang tersebut. Persetujuan jual-beli dianggap sudah berlangsung antara pihak penjual dan pembeli apabila mereka telah menyetujui dan bersepakat tentang keadaan benda dan harga barang tersebut, sekalipun barangnya belum diserahkan dan harganya belum dibayarkan. Arti lain dari jual-beli adalah penyesuaian kehendak antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga. Barang dan harga yang menjadi unsur penting dari perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika objek jual beli tidak dibayar dengan suatu harga yang disepakati maka jual beli dianggap tidak ada atau tidak sah.

Mengenai barang atau benda yang diperjual belikan, maka berdasarkan pasal 1332 KUH Perdata maka "hanya barang-barang yang bisa yang diperniagakan saja yang boleh dijadikan objek perjanjian".

Pasar Kalinyamatan adalah salah satu dari pasar tradisional yang cukup tua di wilayah Jepara. Perjanjian sewa beli kios di Pasar Kalinyamatan dilakukan dengan pembayaran secara angsuran, akan tetapi pada kenyataannya masih banyak terjadi angsuran macet dalam perjanjian sewa beli kios di Pasar Kalinyamatan Kabupaten Jepara.

Berdasarkan fenomena yang terurai diatas yaitu mengenai adanya angsuran macet yang ada di pasar Kalinyamatan. Oleh karena itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul "PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI KIOS DI PASAR KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA".

METODE

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris.²

Penelitian yuridis adalah suatu penelitian yang berusaha meneliti hal-hal yang menyangkut hukum, baik hukum formil maupun non formil. Pendekatan yuridis dimaksudkan, bahwa pendekatan tersebut ditinjau dari sudut peraturan yang merupakan data sekunder.³

Empiris secara umum diartikan sebagai sesuatu yang berdasarkan pengalaman-pengalaman yang nyata. Penulis memilih pendekatan yuridis empiris karena di samping melalui pendekatan yuridis, penelitian ini juga memerlukan data yang ada di lapangan berdasarkan fenomena yang terjadi yang kemudian dianalisis dan dibuat kesimpulan mengenai masalah “PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA BELI KIOS DI PASAR KALINYAMATAN KABUPATEN JEPARA”.

Aspek empirisnya adalah usaha-usaha nyata dari praktik penyelenggaraan peraturan-peraturan yang sudah diterbitkan yang berkaitan dengan masalah pelaksanaan perjanjian jual beli kios yang terdapat di pasar.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Beli Kios di Pasar Kalinyamatan Kabupaten Jepara Pasar Kalinyamatan merupakan salah satu pasar tradisional di Kota Jepara. Di namakan pasar kalinyamatan karena pasar ini terletak di kecamatan kalinyamatan. Pasar yang direlokasi dan direnovasi pada tahun 2001 setelah sebelumnya bangunan lama pasar yang kumuh dan kurang tertata rapi. Lokasi

². Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Ghalia Indoneisa, 1982, hlm. 16

³. Soejono Soekanto dan Sri Mumadji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Pres, 1998, hlm. 1

pasar sebelumnya terletak di jalan raya Purwogondo-gotri, setelah dilakukan relokasi dan renovasi pasar kalinyamatan sekarang menempati lahan di selatan dinas pertanian kecamatan kalinyamatan yang terdapat di jalan raya Purwogondo-Jepara. Tidak sedikit para pedagang dari luar kecamatan kalinyamatan yang mengambil dagangannya di Pasar Kalinyamatan ini. Seperti dari Kecamatan welahan, Pecangaan, dan kecamatan lainnya yang berada disekitar kecamatan kalinyamatan. Lokasi pasar yang terletak dekat dengan jalan raya membuat pasar kalinyamatan lebih mudah dikunjungi oleh masyarakat dan oleh karena itu pasar kalinyamatan banyak menarik pedagang ataupun pembeli dari luar kecamatan.

Dengan perputaran uang kurang lebih yang mencapai 200 juta perhari dan menyerap tenaga kerja sekita 1.200 orang, Pasar Kalinyamatan bisa menyumbangkan dana ke kas daerah dari pendapatan pajak secara keseluruhan sekitar 3.5 juta per harinya. Disamping sebagai pusat kegiatan jual beli, di pasar ini kita juga bisa menikmati berbagai masakan dan jajanan khas Jepara. Dari Sate kerbau, pecel horog-horog sampai kuliner minuman seperti adon-adon coro dan lain sebagainya. Disamping itu pasar kalinyamatan juga merupakan barometer peningkatan perekonomian masyarakat jepara yang berada di kecamatan kalinyamatan dan sekitarnya, dengan melihat ramai tidaknya Pasar Kalinyamatan kita bisa melihat perekonomian di Kota Jepara dan Sekitarnya. Jika Pasar ini ramai berarti ekonomi warga masyarakat sekitar Jepara secara umum relatif bagus, begitu pula sebaliknya.

B. Prosedur Sewa Beli Kios di Pasar Kalinyamatan

Sewa beli kios di Pasar Kalinyamatan dilakukan dengan perikatan yang mengikat antara kedua belah pihak melalui sebuah perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. unsur-unsur dalam perjanjian adalah :

1) Para pihak, sedikitnya dua pihak

Para pihak disebut sebagai subyek perjanjian atau pelaku perjanjian. Subyek perjanjian ini ada dua yaitu manusia pribadi (*naturalijke person*), badan hukum (*rechts person*).

2) Adanya persetujuan para pihak

Pihak mengadakan perundingan terlebih dahulu, Perundingan itu adalah tindakan untuk menuju adanya persetujuan. Persetujuan ditunjukkan dengan penerimaan tanpa syarat atau suatu tawaran, dengan disetujuinya oleh masing-masing pihak tentang syarat-syarat dan objek perjanjian itu, maka timbulah suatu perjanjian.

3) Tujuan yang hendak dicapai

Tujuan mengadakan perjanjian terutama untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak itu, kebutuhannya hanya dapat dipenuhi jika mengadakan perjanjian dengan pihak lain.

4) Prestasi yang dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang satu sesuai dengan syarat-syarat perjanjian misalnya pembeli berkewajiban membayar harga barang dan penjual berkewajiban menyertakan barang.

Dalam perjanjian dapat ditemui beberapa asas hukum baik yang berhubungan dengan lahirnya perjanjian, kekuatan mengikat perjanjian, isi perjanjian, serta berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian.

Sewa⁴ beli kios di Pasar Kalinyamatan mempunyai prosedur-prosedur dalam melaksanakan perjanjian tersebut. Adapun prosedur-prosedurnya meliputi :

- 1) Dalam hal ini pihak pasar menjual sewa bangunan berupa kios kepada pihak kedua atau pembeli sewa.
- 2) Kemudian pihak kedua atau pembeli sewa melampirkan potocopy KTP / tanda pengenal lainnya.
- 3) Apabila persyaratan persyaratan tersebut telah dipenuhi, dan telah disetujui oleh pihak Pasar, kemudian pihak kedua atau pembeli sewa kios mengisi surat pernyataan yang telah disediakan pihak Pasar.
- 4) Kemudian surat perjanjian tersebut ditanda tangani oleh kedua pihak yang bersangkutan bermaterai Rp 6.000, 00
- 5) Pihak pembeli sewa melakukan pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati kepada pihak Pasar.
- 6) Pihak pembeli sewa menerima Surat Ijin Menempati Kios (SIMK) sebagai tanda bukti menempati Kios.

C. Pelaksanaan sewa beli

Dalam suatu perjanjian terdapat subjek dan objek yang terdapat di dalamnya.

a) Subjek Perjanjian

⁴ Mas'ud, Kamis, 9 Februari 2012. Wawancara Kepala Pasar Kalinyamatan Kab. Jepara

Di dalam perjanjian ada dua pihak yang saling berhadapan, yaitu pihak pertama adalah penjual sewa yang disebut kreditur dan pihak kedua adalah pembeli sewa yang disebut debitur. Kreditur dan debitur inilah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur adalah pihak yang berhak atau suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang wajib memenuhi prestasi.

Badan hukum dan orang dalam arti manusia pribadi dapat menjadi subjek perjanjian. Badan hukum adalah suatu badan atau orang yang diakui oleh hukum karena mempunyai hak dan kewajiban.

Status badan hukum dapat diberikan pada wujud tertentu yaitu :

- 1) Kumpulan orang-orang yang bersama-sama mempunyai tujuan untuk mendirikan suatu badan, yaitu perkumpulan.
- 2) Kumpulan harta kekayaan yang disediakan untuk tujuan tertentu.

Apabila yang menjadi subjek perjanjian adalah badan hukum, maka perjanjian itu disebut perjanjian atas nama, dan kreditur yang bertindak sebagai penuntut disebut atas nama.

Pada dasarnya perjanjian yang dibuat hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan mengikat pihak lainnya diluar perjanjian. Dengan kata lain suatu perjanjian hanya akan meletakkan hak dan kewajiban kepada para pihak pembuat perjanjian saja, sedangkan orang lain atau pihak ketiga tidak tersangkut apa-apa. Subjek perjanjian ini kreditur kepada para pihak pembuat perjanjian saja, sedangkan orang lain atau pihak ketiga tidak tersangkut apa-apa. Subyek perjanjian ini, kreditur maupun debitur masing-masing dapat lebih dari satu orang atau satu Badan Hukum.

b) Objek Perjanjian

Objek perjanjian adalah isi perjanjian atau pokok perjanjian yaitu keseluruhan hak dan kewajiban yang menyebabkan terjadinya perjanjian atau lebih dikenal sebagai prestasi. Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, wujud prestasi adalah :

1. Memberikan sesuatu
2. Berbuat sesuatu
3. Tidak berbuat sesuatu

Prestasi yang berupa menyerahkan sesuatu, berarti kewajiban untuk menyerahkan benda, baik berupa benda berwujud maupun benda tidak terwujud yang berupa hak. Sesuatu dapat diartikan secara sempit maupun luas. Prestasi dalam arti berarti kewajiban menyerahkan hak milik atas suatu benda, sedangkan orang lain dalam arti luas setiap pembelian suatu barang sehingga orang lain dapat menguasai atau menikmati hasil dari barang tersebut.

Wujud prestasi berupa tidak melakukan sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu tembok, perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenisnya dengan kepunyaan orang lain dan sebagainya.

Prestasi atau objek perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- 1) Prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan
- 2) Prestasi itu mempunyai kuasa yang sah atau dibolehkan
- 3) Prestasi itu bisa dinilai dengan uang atau mempunyai nilai ekonomi
- 4) Prestasi itu harus mungkin dilaksanakan.

Salah satu syarat agar perjanjian itu sah adalah harus mempunyai objek tertentu atau paling tidak dapat ditentukan jenisnya. Suatu perjanjian yang tidak

ditentukan jenisnya atau kabur atau tidak jelas, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai mengikat.

Perjanjian yang berupa prestasi itu harus dapat dilaksanakan. Suatu perjanjian yang tidak mungkin dapat dilaksanakan maka perjanjian tersebut menjadi tidak berharga, sehingga menghapus debitur untuk berprestasi. Ketidakmungkinan tersebut ada dua macam, yaitu :

- a. Ketidakmungkinan objektif, ialah ketidakmungkinan yang melekat pada prestasi itu sendiri, perjanjian itu tidak mungkin dilaksanakan dengan cara dan alat apapun, atau mutlak tidak mungkin dilaksanakan. Perjanjian itu menjadi tidak berharga dan menghapus kewajiban debitur untuk berprestasi, karena benar-benar tidak mungkin. Hal ini sesuai dengan prinsip *impossibilium nula obligation est* artinya ketidakmungkinan meniadakan kewajiban
- b. Ketidakmungkinan subjektif adalah ketidakmungkinan yang dilihat dari sudut pandang debitur. Jadi ketidakmungkinan tersebut hanya didasarkan pada anggapan subyektif debitur. Ketidakmungkinan subyektif ini tidak membatalkan perjanjian, perjanjian tersebut tetap sah dan suatu ketika harus selalu dilaksanakan debitur.

Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian sewa beli kios di Pasar Kalinyamatan Kabupaten Jepara sebagai pasar yang dikelola oleh Pemerintah Kabupaten Jepara. Yaitu pedagang pasar harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. Membuat surat permohonan dan surat pernyataan kesanggupan dalam berdagang di dalam atau dikawasan pasar yang ditujukan kepada kepala daerah.

b. Membayar biaya administrasi ongkos ganti cetak dan biaya pelimpahan hak penggunaan fasilitas utama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

2. Apabila terjadi sewa beli macet maka upaya yang dilakukan oleh pihak pasar yaitu dengan cara melakukan peringatan antara pihak-pihak terkait sesuai dengan perjanjian awal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara pihak pasar dan pembeli kios yaitu apabila dalam jangka waktu 3 bulan berturut-turut tidak membayar angsuran sesuai yang telah diperjanjikan maka kios tersebut akan diambil alih kembali oleh pihak pasar sesuai dengan ketentuan berlaku..

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung.
- , 1992, *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Djohari Santoso dan Ahmad Ali, 1983, *Hukum Perjanjian Indonesia*. Fakultas Hukum UII, Yogyakarta.
- J. Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, PT. Rineka Cipta, Jakarta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia.
- Kartini Mulyadi, Gunawan Wijaya, 1994, *Kebendaan Pada Umumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rianto Adi, 2004, *Metode Penelitian Sosial dan Hukum*, Ganit, Jakarta.
- Ridwan Syahrani, 1989, *Seluk- Beluk dan Asas- asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung.
- Satrio J, 1992, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- , 1993, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, PT. Alumni, Bandung.

Soejono Soekanto dan Sri Mumadji, 1998, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pres, Jakarta.

Sri Soedewi Maschoen, 1998, *Hukum Perdata Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta.

Sri Gambir Melati Hatta, 1999, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung*, Alumni, Bandung.

Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.

-----, 1990, *Hukum Perjanjian*, Penerbit PT. Intermasa, Cetakan XII, Jakarta.

-----, 1992, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.

Wawan Muhwan Hariri. 2011. *Hukum Perikatan*. Pustaka Setia, Bandung.

-----, 1994, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Wirjono Projodikoro, 1981. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Sumur, Bandung

PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang- Undang Hukum Dagang.

Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 3 Tahun 2010 Tentang Penataan

Pasar Tradisional, Pusat Pembelanjaan Dan Toko Modern.