

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA - MENYEWA  
LAPAK PASAR TRADISIONAL MARISA DI  
KABUPATEN POHUWATO**

Oleh :

**ALFANDI S. OTA**

**NIM : H1117245**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Melakukan Penelitian  
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo**



**PROGRAM STRATA SATU (S-1)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**

**2021**

## LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

### PELAKSANAAN SEWA MENYEWAWA LAPAK PASAR TRADISIONAL MARISA DI KABUPATEN POHUWATO

Oleh:

**ALFANDI S. OTA**  
**NIM: H.11.172.45**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum  
Disetujui Oleh Tim Pembimbing  
Pada Tanggal .....

Menyetujui,

Pembimbing I



DR. Rusmulyadi, S.H., M.H  
NIDN: 0906037503






Pembimbing II



Saharuddin, S.H., M.H  
NIDN: 0927028801

**LEMBAR PENGESAHAN****PELAKSANAAN SEWA MENYEWA LAPAK  
PASAR TRADISIONAL MARISA DI  
KABUPATEN POHUWATO****Oleh:****ALFANDI S. OTA  
NIM: H.11.172.45****SKRIPSI**

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji  
Pada Tanggal.....  
Dan Di Nyatakan Telah Memenuhi Syarat

- |                              |         |   |
|------------------------------|---------|---|
| 1. DR. Rusmulyadi, SH., MH   | Ketun   |  |
| 2. Saharuddin, SH., MH       | Anggota |  |
| 3. Rasdianah, SH., MH        | Anggota |  |
| 4. Herlina Sulaiman, SH., MH | Anggota |  |
| 5. Halisma Amili, SH., MH    | Anggota |  |

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum

  
**DR. RUSMULYADI, SH., MH**  
NIDN: 0906037503

**PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan :

1. Karya tulis saya (skripsi) ini sudah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana) baik di universitas ichsan gorontalo maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Gorontalo, ..... 2020

Yang membuat pernyataan



(ALFANDI S. OTA)

Nim H1117245

## ABSTRACT

**ALFANDI S. OTA. H1117245. IMPLEMENTATION OF MARKET STALLS LEASE AGREEMENT AT MARISA TRADITIONAL MARKET IN POHUWATO DISTRICT**

*This study aims (1) to investigate the implementation of the market stalls lease agreement between the merchants of the Cooperative, Industry, and Trade Office in Pohuwato District, (2) to find out what obstacles are encountered in the implementation of the market stalls lease agreement at the Marisa traditional market and the way to resolve them. This study employs the type of empirical normative research, namely library research on secondary data sources and primary data, namely library research and direct research in the field, in the form of direct interviews with parties related to the issues to be discussed in this writing. The results of the study indicate that: (1) the implementation of the market stalls lease agreement at the Marisa traditional market in Pohuwato District is the applicants (sellers) sends a letter of application with some conditions: (a) sends a letter of application to the District Head of Pohuwato, b) completes data regarding the parties' identity, (c) include a photocopy of the ID card by attaching the Taxpayer Identification Number and the Land and Building Excise Services. Furthermore, the application letter is submitted to the Industry and Trade Service of Pohuwato District. After the Industry and Trade Service of Pohuwato District provides the capability if the application letter is received by the Industry and Trade Service of Pohuwato District, the officer issues a market stall lease agreement. If all these conditions are met, the lease agreement may be signed by both parties. (2) The obstacles faced by the Industry and Trade Services of Pohuwato District in implementing the lease agreement are the tenants/traders still face difficulty in getting compensation or taxes. There are a number of merchants who are unsure of making such an agreement.*

**Keywords:** lease agreement, market stalls, traditional market





## ABSTRAK

### **ALFANDI S. OTA. H1117245 PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA LAPAK PASAR TRADISIONAL MARISA DI KABUPATEN POHUWATO**

Penelitian ini bertujuan (1) untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapak antara pedagang dinas koperasi, perindustrian dan perdagangan di kabupaten pohuwato. (2) untuk mengetahui halangan apa saja yang di temui dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lapak di pasar marisa dan bagaimana penyelesaiannya. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian normatif empiris yaitu penelitian kepustakaan penelitian pada sumber-sumber data sekunder dan data primer yakni penelitian kepustakaan dan penelitian langsung dilapangan, berupa wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait dengan persoalan yang akan dibahas dalam skripsi ini. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa lapak pasar tradisional Marisa di Kabupaten Pohuwato adalah penjual mengirimkan surat permohonan dengan syarat-syarat, yaitu: (a.) mengirimkan surat permohonan kepada Bupati Pohuwato, b) melengkapi data mengenai identitas pihak--pihak, (c) memasukkan fotokopi KTP dengan melampirkan NPWP dan Cukai Tanah dan Bangunan. Selanjutnya, surat permohonan diserahkan kepada Layanan Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato. Setelah Layanan Industri dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato memberikan kemampuan jika surat permohonan diterima oleh Layanan Industri dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato, Pejabat Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato mengeluarkan perjanjian sewa kios. Sekiranya semua syarat ini dipenuhi, maka perjanjian sewa boleh ditandatangani oleh kedua-dua pihak. (2) Halangan yang dihadapi oleh Industri dan Perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa adalah penyewa/peniaga yang mengalami kesukaran untuk mendapatkan pampasan atau pajakan. Terdapat sebilangan peniaga yang tidak yakin membuat perjanjian seperti itu.

Kata kunci: perjanjian sewa-menyewa, lapak, pasar tradisional



## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

Ilmu pengetahuan itu pahit pada awalnya, dan manis pada akhirnya. Pahit karena harus susah payah mendapatkannya, dan manis ketika kita memetik hasilnya.

(ALFANDI S. OTA)

### **PERSEMBAHAN**

Alhamdulillahirabbil ‘alamin kupersembahkan skripsi ini kepada orang yang sangat aku kasihi dan sayangi teruntuk :

Kedua orang tuaku sebagai tanda bakti hormat, dan rasa terimakasih yang takterhingga. Untuk kedua orang tua yang telah memberikan kasih dan sayang, dukungan serta cintakasih yang diberikan tidak mungkin terbalas selebar kata cinta dan persembahan ini. Semoga ini menjadi langkah awal untuk membuat kedua orang tuaku bahagia. Aamiinyarobbalalamin....

kakaku, tiada yang paling menyenangkan saat kumpul akur bersama walaupun sering bertengkar, tapi hal itu selalu memberikan warna yang tidak akan bisa digantikan dengan apapun. Terimakasihdukungannya.

**ALMAMATERKU TERCINTA**

**UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO**

**TEMPATKU MENIMBA ILMU**

**2021**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan nikmat kesehatan dan keafiatan kepada skripsi , sehingga skripsi dapat merampungkan skripsi penelitian ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk melakukan penelitian pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.

Skripsi ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan penjelasan yang menyeluruh dan mendalam mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa- Menyewa Lapak Pasar Tradisional Marisa di Kabupaten Pohuwato

Ucapan terima kasih skripsi peneliti sampaikan kepada ;

1. Ayahanda dan ibunda
2. Bapak Muhammad Ichsan Gaffar .SE.,M.AK Selaku Ketua Yayasan Pengembangan Imu Pengetahuan dan Teknologi Ichsan Gorontalo
3. Bapak DR. Abdul Gaffar La Tjokke, M.Si, sebagai Rektor Universitas Ichsan Gorontalo
4. Bapak Dr.Rusmulyadi.,SH.MH Sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo, selaku Pembimbing I, yang telah membimbing penulis selama mengerjakan skripsi ini.
5. Bapak Saharuddin, S.H.,MH selaku pembimbing II, yang telah membimbing penulis selama mengerjakan skripsi ini.
6. Bapak Pembantu dekan Bidang Akademik, Pembantu Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.



7. Seluruh dosen dan tata usaha di lingkungan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo.
8. Seluruh Teman – Teman Fakultas Hukum Angkatan 2017 yang selalu memberikan dorongan dan motifasi dalam penyelesaian studi penulis.

Semoga bantuan dan dorongan yang penulis terima dari semua pihak, dapat menjadi petunjuk kearah masa depan yang lebih baik. Amin.

Gorontalo, ..... 2021

ALFANDI S. OTA

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PENNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b><i>ABSTRACT</i>.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vi</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
 <b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	 <b>1</b>
1.1. Latar belakang masalah.....	1
1.2. Rumusan masalah .....	6
1.3. Tujuan penelitian .....	6
1.4. Manfaat penelitian .....	7
 <b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	 <b>9</b>
2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Sewa-Menyewa.....	9
2.1.1. Pengertian Perjanjian.....	9
2.1.2. Unsur,Asas dan syarat perjanjian.....	11
2.1.3. Berakhirnya Perjanjian .....	17
2.2. Pengetian Sewa-Menyewa.....	20
2.2.1. Berakhirnya Perjanjian .....	21
2.2.2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa-Menyewa.....	22
2.3. Perlindungan, Pemberdayaan Pasar Tradisional Peraturan Bupati Pohuwato NO. 40 Tahun 2016.....	25

2.3.1. Pengertian, Asas, dan Tujuan Pasar Tradisional.....	25
2.3.2. Penggolongan Pasar Tradisional .....	28
2.3.3. Perlindungan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional .....	29
2.4. Kerangka pikir .....	32
2.5. Definisi operasional .....	33
<b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>34</b>
3.1. Lokasi Penelitian .....	34
3.2. Populasi dan Sampel .....	34
3.3. Jenis dan sumber data .....	35
3.4. Teknik pengumpulan data .....	36
3.5. Analisis data .....	37
<b>BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASA</b>	
4.1. Hubungan hukum antara penyedia lahan lapak, penyewa lahan lapak, dan Pasar Marisa .....	36
4.2. Bagan terkait hubungan hukum antara penyedia lahan lapak, penyewa lahan lapak, dan pasar marisa .....	42
<b>BAB V. PENUTUP.....</b>	<b>58</b>
5.1. Kesimpulan .....	58
5.2. Saran .....	58
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>60</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Setiap manusia memiliki kebutuhan yang tidak terbatas, dan tidak semua dari kebutuhan itu dapat dihasilkan sendiri, maka manusia melakukan transaksi jual beli untuk memenuhi kebutuhannya tersebut.

Adapun mekanisme perdagangan komando didasarkan pada pengaturan oleh suatu sistem sesuai perintah dari komando tertinggi ekonomi (pemerintah), dengan sifatnya sistem pemaksaan yang dapat berlangsung dalam masyarakat tradisional maupun modern, agar dimaksudkan untuk mengajak pada perubahan-perubahan yang bersifat radikal (komonis). Sedangkan dengan mekanisme budaya ekonomi pasar. sifatnya menggunakan sedikit unsur tradisi maupun komando, yang merupakan suatu sistem ekonomi yang berlaku di sebagian besar belahan dunia dewasa ini yang dipelopori dan dipraktikkan oleh negara-negara maju

Sistem pasar ini menganggap bahwa pola perilaku masyarakat ekonomi dikendalikan oleh pertimbangan yang rasional dalam pasar ekonomi barang dan jasa, faktor produksi, keuangan berdasarkan motif kebendaan mencari untung atau maksimalisasi kemakmuran tetapi sekaligus kesejahteraan

Pasar adalah tempat terjadinya transaksi antara penjual dengan pembeli atau antara produsen dan konsumen. Pasar dapat dianggap sebagai suatu menunjukkan lokasi tetapi yang utama pasar secara abstrak sebagai sistem/ (Philip Kotler & Kevin Lane Keller, 2009:12)

Sedangkan berdasarkan setiap manusia memiliki kebutuhan yang tidak terbatas, dan tidak semua dari kebutuhan itu dapat dihasilkan sendiri, maka manusia melakukan transaksi jual beli untuk memenuhi kebutuhannya tersebut.

Sedangkan sistem ekonomi komando didasarkan pada pengaturan oleh suatu prosedur yang sesuai perintah dari komando tertinggi ekonomi (pemerintah), dengan sifatnya sebagai metode pemaksaan (pressure) yang dapat berlangsung dalam masyarakat tradisional maupun modern, yang dimaksudkan untuk meyuarkan pada perubahan-perubahan yang bersifat radikal (komonis). Sedangkan dengan mekanisme budaya ekonomi pasar. sifatnya menggunakan sedikit unsur tradisi maupun komando, yang merupakan suatu sitem ekonomi yang berlaku di sebagian besar belahan dunia dewasa ini yang dipelopori dan dipraktikkan oleh negara-negara maju.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Selanjutkan berdasarkan 1338 KUHPdt semua perjanjian yang dibuat secara sah yaitu berdasarkan syarat sahnya perjanjian, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihhak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Sedangkan perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut atas waktu yang telah disepakati. Dalam perjanjian sewa meyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah

ditetapkan oleh kedua belah pihak. Sewa meyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (perhatikan pasal 1548 KUHPerdara).

Sedangkan berdasarkan Peraturan Bupati Pohuwato NO. 40 Tahun 2016 “ Pasar adalah tempat terjadi suatu transaksi pada tempat yang terdiri halaman/pelataran, bangunan kios dan los. Los ialah bentuk bangunan memanjang tanpa dilengkapi dinding yang berada dalam lingkungan pasar. Kios ialah bangunan yang beratap yang dipisahkan satu dengan yang lain dengan dinding sebagai pemisah mulai dari lantai sampai dengan langit-langit yang diperuntukkan untuk usaha berjualan yang terletak dalam lingkungan pasar.

Pada umumnya pasar biasa disebut sebagai tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi atas barang yang diperdagangkan. Secara umum pasar dikenal ada dua yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Pada dasarnya pasar tradisional merupakan pasar lokal namun seiring dengan kemajuan yang sangat pesat dalam bidang teknologi dan komunikasi sehingga menimbulkan keterkaitan antara pasar tradisional dengan pasar modern “ Pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) termasuk kerja sama dengan swasta koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil, yang melalui proses jual beli barang dagangan dengan tawar-menawar itu berupa tempat usaha yang berupa toko, kios, los, dan tenda.



Pasar tradisional pada umumnya kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah-buahan, sayur-sayuran, telur, daging, kain, kue-kue, barang elektronik serta barang-barang lain yang biasa digunakan dalam kehidupan sehari-hari.

Pada umumnya pasar tradisional di Indonesia khususnya di Marisa sekarang ini walaupun mendapat perhatian dari pemerintah, namun perhatian dari pemerintah ini tidak dapat terealisasi dengan baik karena banyaknya pedagang yang sulit diatur. Perhatian dari pemerintah itu sendiri berupa penertiban atau penataan yang dilakukan oleh Dinas Kopersi, Penindustrian dan Perdagangan agar konsumen nyaman dalam berbelanja. Tidak terealisasinya upaya pemerintah ini, memungkinkan beberapa pihak yang tidak bertanggung jawab memanfaatkan kondisi ini, mulai dari menyewakan tempat/lokasi (Lapak) secara bebas buat para pedagang liar tanpa mematuhi aturan Peraturan Bupati Pohuwato NO. 40 Tahun 2016 tentang Perlindungan, Pemberdayaan Pasar Tradisional yang telah dibuat dan disahkan, memungut biaya retribusi demi kepentingan pribadi, walaupun hal di atas tidak termasuk dalam wewenang Dinas Kopersi, Penindustrian dan Perdagangan tetapi tetap ada pedagang yang menyewa lapak yang disediakan oleh orang yang tidak bertanggung jawab meski sudah mengetahui risikonya yang akan ditimbulkan nanti.

Pedagang yang berjualan di area pasar tidak diwajibkan untuk lapak ,melainkan diwajib untuk membayar uang sebesar Rp.5.000,- /hari jasa produksi serta para pedagang yang ingin berjualan di sekitar area pasar harus atas sepengetahuan kepala unit pasar dan melengkapi beberapa persyaratan yang

diajukan oleh pihak pasar itu sendiri. Pada praktiknya, beberapa titik lokasi yang berada di sekitar area pasar ada pedagang yang menyewa lahan lapak kepada penyedia lahan lapak agar bisa berjualan di tempat tersebut tanpa sepengetahuan kepala unit pasar. Padahal, setiap pedagang yang ingin melakukan kegiatan jual beli di pasar baik dalam lingkungan pasar itu sendiri maupun di beberapa titik lokasi sekitar area pasar yang masih masuk dalam kewenangan pasar tersebut.

Lapak-lapak ini kebanyakan berukuran 1 meter persegi. Lapak-lapak yang disediakan ini juga kebanyakan diluar dari wewenang Dinas Kopersi, Penindustrian dan Perdagangan karena yang menjadi wewenang Dinas Kopersi, Penindustrian dan Perdagangan yaitu 100 meter dari area pasar, namun penyedia lahan lapak menyediakan lahan lapaknya di luar dari wilayah kewenangan Dinas Kopersi, Penindustrian dan Perdagangan .

Bagi para pedagang yang berjualan di luar dari kawasan pasar atau tempat yang telah ditentukan oleh pihak Dinas Kopersi, Penindustrian dan Perdagangan dilarang keras untuk tetap melakukan kegiatan jual beli di tempat tersebut karena pedagang-pedagang ini telah menyalahi aturan yang sudah ditetapkan, sehingga apabila ada pedagang yang tetap berjualan di luar dari area pasar, maka pihak Dinas Kopersi, Penindustrian dan Perdagangan akan melakukan penertiban dengan cara penggusuran. Hal ini penyebab utama pedagang atau dalam hal ini sebagai penyewa lahan los tidak memperoleh perlindungan hukum dalam memperjuangkan haknya apabila sewaktu-waktu pihak pasar melakukan penertiban dengan cara penggusuran. Para pedagang ini harus menanggung risiko dan kerugiannya sendiri.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lapak pasar tradisional, maka untuk menarik benang merah dalam penelitian ini, penulis membuat dua rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapak antara pedagang dengan Dinas Kopersi, Penindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato ?
2. Kendala-kendala apa saja yang di temui dalam Pelaksanaan Perjanjian sewa-menyewa lapak di Pasar Marisa dan bagaimana penyelesaiannya?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapak antara pedagang dengan Dinas Kopersi, Penindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato..
2. Untuk mengetahui Kendala-kendala apa saja yang di temui dalam Pelaksanaan Perjanjian sewa-menyewa lapak di Pasar Marisa dan bagaimana penyelesaiannya.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat, antara lain :

1. Manfaat teoritis

- a. Melalui penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dalam bidang hukum perjanjian.
  - b. Melatih kemampuan untuk melakukan penelitian ilmiah dan menuangkannya dalam bentuk skripsi.
  - c. Agar dapat menerapkan ilmu secara teoritis yang diterima selama perkuliahan dan menghubungkannya dengan data yang diperoleh di lapangan.
2. Manfaat Praktis.
- a. Dapat memberikan dan menambah wawasan bagi pedagang maupun pihak lain dalam perjanjian.
  - b. Memberikan masukan pada Dinas Koperasi, Penindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato..dalam pelaksanaan perjanjian dan pengawasan.
  - c. Memberikan informasi kepada masyarakat yang ingin memakai lapak di Kabupaten Pohuwato . Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kesadaran kepada pemerintah untuk lebih memfokuskan lagi terhadap penataan pasar tradisional agar konsumen dapat berbelanja dengan nyaman

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian dan Sewa-Menyewa**

##### **2.1.1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah sumber penting yang melahirkan perikatan. Pengertian perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUH Pdt: “perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang atau lebih” (Abdul kadir Muhammad, 2000: 224)

Atau juga dapat diartikan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian tersebut menerbitkan perikatan, oleh karena itu perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian kata-kata yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucap atau ditulis.

Perjanjian terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu perjanjian yang obligator dan perjanjian yang non obligator.

- Perjanjian obligator. yaitu suatu perjanjian dimana mengharuskan /mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu.

Perjanjian obligator ada beberapa macam, yaitu :

1. Perjanjian sepihak, ialah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak, dan hanya ada hak pada pihak lain. Perjanjian timbal balik, ialah

perjanjian dimana hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak. Jadi pihak yang berkewajiban melakukan suatu prestasi juga berhak menuntut suatu kontra prestasi.

2. Perjanjian Cuma-Cuma, ialah perjanjian dalam mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan tiada mendapatkan nikmat dari padanya. Perjanjian atas beban, ialah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi (memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu).
3. Perjanjian konsensual, ialah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (konsensus) dari kedua belah pihak. Jadi perjanjian lahir sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Perjanjian riil, ialah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan/tindakan nyata. Jadi dengan adanya kata sepakat saja, perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak. Perjanjian formil, ialah perjanjian yang terikat pada bentuk tertentu, jadi bentuknya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Jika bentuk perjanjian tersebut tidak sesuai dengan ketentuan, maka perjanjian tersebut tidak sah.
4. Perjanjian bernama, ialah perjanjian khusus yang diatur dan disebutkan dalam KUH Pdt buku III bab V s/d Bab XVII dan dalam KUHD (kitab undang-undang hukum dagang). Perjanjian tak bernama, ialah perjanjian yang tidak diatur dan tidak disebutkan dalam KUH Pdt maupun KUHD. Perjanjian campuran, ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur dari berbagai perjanjian. Perjanjian ini tidak diatur dalam BW



maupun dalam KUHD. Perjanjian non obligatoir, yaitu perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar/menyerahkan sesuatu.

Perjanjian non obligatoir ada beberapa macam, yaitu:

- 1) *zakelijk overeenkomst*, ialah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain. Jadi obyek perjanjian adalah hak.
- 2) *bevinds overeenkomst* atau *procesrechtelijk overeenkomst*, ialah perjanjian untuk membuktikan suatu. Perjanjian ini umumnya ditunjukan pada hakim, tak terjadi perselisihan, supaya memakai alat bukti yang menyimpang dari apa yang ditentukan oleh undang-undang.
- 3) *liberatoir overeenkomst*, ialah perjanjian dimana seseorang membebeaskan pihak lain dari suatu kewajiban.
- 4) *vaststelling overeenkomst*, ialah perjanjian untuk mengakhiri keraguan mengenai isi dan luas perhubungan hukum antara kedua belah pihak.

### **2.1.2. Unsur,Asas dan syarat perjanjian**

#### **a. Unsur-unsur perjanjian**

Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian (Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2010 : 83)

1. Unsur *esensialia*;
2. Unsur *naturalia*;
3. Unsur *aksidentalialia*.

suatu perjanjian itu harus memenuhi 3 macam unsur :

- 1) Essentialia, ialah unsur yang sangat esensi/penting dalam suatu perjanjian yang harus ada.
- 2) Naturalia, ialah unsur perjanjian yang sewajarnya ada jika tidak dikesampikan oleh kedua belah pihak.
- 3) Accidentalialia, ialah unsur perjanjian yang ada jika dikehendaki oleh kedua belah pihak.

b. Asas-asas perjanjian

(Ahmadi Miru, 2011 : 3) Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagai berikut (Ahmadi Miru, 2011 : 3)

- 1) Asas konsensualitas, artinya dengan adanya kata sepakat antara kedua belah pihak, perjanjian sudah mengikat. Jadi perikatan lahir sejak detik tercapainya kesepakatan. Terhadap asas konsensualitas ini terhadap kekecualian, yakni adanya perjanjian riil misalnya:
  - Perjanjian penitipan barang (pasal 1694 KUH Pdt).
  - Perjanjian pinjam pakai (pasa) 1740 KUH Pdt).
  - Perjanjian pinjam pakai sampai habis (pasal 1754 KUH Pdt).

Asas konsensualitas ini dapat kita simpulkan dari pasal 1320 perjanjian adalah kata sepakat. Karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kesepakatan yang tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sah atau

mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

- 2) Bentuk perjanjian bebas, artinya perjanjian tidak terikat pada bentuk tertentu. Jadi boleh diadakan secara tertulis, boleh dengan lisan dan sebagainya. Terhadap asas bentuk, boleh dengan lisan dan sebagainya. Terhadap asas berbentuk perjanjian bebas ini terdapat pengecualian, yakni adanya perjanjian formil, misalnya: dading, pendirian PT, perjanjian jual beli tanah, hipotik dan sebagainya. Asas bentuk perjanjian bebas ini juga dapat kita simpulkan dari pasal 1320 KUH Pdt seperti asas konsensualitas tersebut diatas.
- 3) Kebebasan berkontrak, artinya setiap orang bebas membuat perjanjian yang terdapat dalam undang-undang yang dikenal sebagai perjanjian bernama, misalnya: jual beli, sewa menyewa, tukar menukar. Asas kebebasan berkontrak ini dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat 1 KUH Pdt yang menentukan: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat”. Dengan menekankan kata “semua”, pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja), dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Jadi dalam hal perjanjian, para pihak diperbolehkan membuat undang-undang bagi para pihak itu sendiri. Pasal-pasal yang ditentukan berlaku sepanjang para pihak tidak

mengadakan aturan-aturan sendiri dalam perjanjian-perjanjian yang diadakan. Asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga para pihak yang membuat persetujuan harus mentaati hukum yang sifatnya memaksa tersebut. Selain itu, meskipun setiap orang bebas membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja, namun isi perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

- 4) Apa yang diperjanjikan mengikat kedua belah pihak. Asas ini dapat kita simpulkan dari pasal 1338 ayat 1 KUH Pdt seperti halnya asas kebebasan berkontrak tersebut di atas. Mengikat artinya masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut harus menghormati dan melaksanakan isi perjanjian, serta tidak boleh melakukan perbuatan yang bertentangan dengan isi perjanjian. Isi perjanjian yang mengikat tersebut berlaku sebagai undang-undang (undang-undang dalam arti konkrit) bagi mereka yang membuatnya.

c. Syarat-syarat sahnya perjanjian

- d. Menurut pasal 1320 KUH Pdt, untuk sahnya perjanjian diperlakukan 4 (empat) syarat, yaitu (Abdu lkadir 2000: 228) :

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.

Ad. 1) dengan sepakat dimaksudkan bahwa pihak-pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekta mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Kesepakatan kedua belah pihak dalam suatu perjanjian itu harus dibicarakan secara bebas.

Ad. 2) kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Dalam pasal 1330 KUH Pdt disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian , yaitu:

- a) Orang-orang yang belum dewasa.
- b) Mereka yang diatur dibawa pengampuan.
- c) Orang perempuan yang telah kawin 9dengan adanya UU No. 1 tahun 1974, ketentuan ini tidak berlaku lagi).

Menurut pasal 330 KUH Pdt belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun, dan tidak lebih dahulu telah kawin (Soeroso, 2011 :12.)

Ad. 3) suatu hak tertentu.

Suatu hal tertentu artinya barang yang menjadi objek perjanjian paling sedikit harus dapat ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak menjadi soal asalkan dapat ditentukan kemudian.

Ad. 4) suatu sebab yang halal

Sebab atau causa ini yang dimaksud undang-undang adalah isi perjanjian itu sendiri. Jadi sebab atau causa tidak berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian yang dimaksud

Syarat no. 1 dan 2 yakni sepakat mereka yang mengikat dirinya dan kecakapan membuat suatu perjanjian disebut “syarat subjektif, karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh orangnya (subyek hukum dalam perjanjian).

Syarat 3 dan 4 disebut “syarat obyektif” karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh obyek perjanjian. Sedangkan syarat-syarat untuk menjadi obyek perjanjian adalah:

- 1) Barang barang yang dapat diperdagangkan (pasal 1332 KUH Pdt).
- 2) Suatu barang yang sedikitnya dapat ditentukan jenisnya (pasal 1333 KUH Pdt). Tindaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu di kemudian hari dapat ditentukan atau dihitung.
- 3) Barang-barang yang akan ada dikemudian hari (pasal 1334 ayat 1 KUH Pdt), kecuali warisan yang belum terbuka (pasal 1334 ayat 2 KUH pdt).

Sedangkan barang-barang yang tidak boleh menjadi obyek perjanjian adalah:



- 1) Baranag-barang diluar perdagangan, mislanya senjata resmi yang dipakai negara.
- 2) Barang-barang yang dilarang oleh undang-undang, mislnya: narkotika
- 3) Warisan yang belum terbuka

Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif, akibat hkumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum (nietigbaar). Artinya dari semula tidak pernah adasuatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melhirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Oleh kerena itu tidak ada dasar untuk saling menuntu di muka hakim.

### **2.1.3. Berakhirnya Perjanjian**

Berakhirnya suatu perjanjian harus benar-benar dibedakan dengan berakhirnya suatu perikatan, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan perjanjian yang merupakan sumbernya masih tetap ada. Misalnya, pada perjanjian jual-beli, dengan dibayarnya harga maka perikatan mengenai pembayaran menjadi hapus, sedangkan perjanjiannya belum, karena perikatan mengenai penyerahan barang belum terlaksana.

Hanya jika semua perikatan-perikatan dari perjanjian telah hapus seluruhnya, maka perjanjiannya pun akan berakhir. Hal tersebut merupakan hapusnya perjanjian sebagai akibat dari hapusnya perikatan-perikatannya. Sebaliknya, hapusnya suatu perjanjian dapat pula mengakibatkan hapusnya perikatan-perikatannya, yaitu apabila suatu perjanjian hapus dengan berlaku surut.

Misalnya, sebagai akibat dari pembatalan berdasarkan wanprestasi [ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata], maka semua perikatan yang telah terjadi menjadi hapus.

Perikatan-perikatan tersebut tidak perlu lagi dipenuhi dan apa yang telah dipenuhi), harus pula ditiadakan (Djaja S. Meliala, 2014:186). Selain itu dapat juga terjadi, bahwa perjanjiannya sendiri hapus atau berakhir tetapi perikatannya masih ada. Misalnya, dalam perjanjian sewa-menyewa, perjanjian sewa-menyewanya sudah berakhir, tetapi perikatan untuk membayar uang sewa belum berakhir karena belum dibayar. Walaupun pada umumnya jika perjanjian hapus maka perikatan pun menjadi hapus, sebaliknya jika perikatannya hapus maka perjanjiannya pun menjadi hapus. Suatu perjanjian dapat hapus, karena:

1. Para pihak menentukan berlakunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu;
2. Undang-undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian. Misalnya, pada ketentuan Pasal 1066 ayat (3) KUH Perdata menentukan bahwa “namun dapatlah diadakan persetujuan untuk selama waktu tertentu tidak melakukan pemisahan.” Artinya bahwa para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan akan tetapi waktu persetujuan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 1066 ayat (4) KUH Perdata dibatasi berlakunya hanya untuk lima tahun;
3. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan hapus. Misalnya,

jika salah satu pihak meninggal dunia, perjanjian menjadi hapus. Hal tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 1646 ayat (4) KUH Perdata tentang perjanjian perseroan/persekutuan perdata, ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata tentang perjanjian pemberian kuasa, dan ketentuan Pasal 1603 huruf j KUH Perdata tentang perjanjian kerja;

4. Apabila salah satu ataupun kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian. Misalnya, dalam perjanjian kerja ataupun perjanjian sewa-menyewa;
5. Perjanjian hapus karena putusan hakim;
6. Tujuan dari perjanjian tersebut telah tercapai; dan Dengan persetujuan para pihak yang melakukan perjanjian. Jika dalam suatu perjanjian tersebut telah terpenuhi salah satu unsur dari hapusnya suatu perjanjian sebagaimana disebutkan diatas maka perjanjian tersebut berakhir sehingga dengan berakhirnya perjanjian tersebut para pihak terbebas dari hak dan kewajiban masing-masing.

## **2.2. Pengertian Sewa-Menyewa**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata menentukan bahwa 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 sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Sewa-menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga (Subekti, 2014: 39). Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini, membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan, perbedaan itu dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1570 KUH Perdata dan Pasal 1571 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1570 KUH Perdata menentukan bahwa “ Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.” Sedangkan berdasarkan Pasal 1571 KUH Perdata menentukan bahwa “ Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada

waktu yang ditentukan melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan yang harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka anggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

### **2.2.1. Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa**

Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa adalah (Subekti, 2014 39):

#### **1. Pihak yang Menyewakan**

Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan di dalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan. Sesuai dengan judul yang saya angkat, Pihak yang menyewakan ialah penyedia lahan bagi pedagang kaki lima yang ingin berjualan di sekitar area pasar.

#### **2. Pihak Penyewa**

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Dalam hal ini, para pedagang

kaki lima yang ingin menyewa kepada penyedia lahan agar bisa berjualan di sekitar area pasar.

### **2.2.2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa-Menyewa**

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian timbal balik sehingga ada hak dan kewajiban yang membebani para pihak yang melakukan perjanjian (Subekti, 2014: 42.)

#### **1) Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan**

Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban, berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian, sehingga barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud; dan
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati bukan menyerahkan hak milik atas barang itu. Selanjutnya ia diwajibkan selama waktu sewa untuk melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan apabila perlu dilakukan, kecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi kewajiban si penyewa.

Pihak yang menyewakan juga harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan yang dapat menghalangi pemakaian barang tersebut walaupun sewaktu perjanjian dibuat, para pihak tidak mengetahui cacat



tersebut. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi si penyewa, maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk memberikan ganti-rugi.

Kewajiban memberikan kenikmatan tenteram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, seperti orang melempari rumahnya dengan batu. Hal ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1556 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa dengan tidak memajukan sesuatu hak atas barang yang disewa dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”.

Pihak yang menyewakan disamping dibebani dengan kewajiban juga menerima hak. Hak-hak yang diperoleh oleh pihak yang menyewakan, ialah:

- a. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- b. Menegur si penyewa apabila tidak menjalankan kewajibannya dengan baik.

## 2) Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Pihak penyewa memiliki dua kewajiban yang utama, ialah:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai tuan rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan;
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang tuan rumah yang baik berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri. Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain yang bukan tujuan pemakaiannya atau suatu keperluan sedemikian rupa hingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewanya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1561 KUH Perdata. Misalnya, sebuah rumah kediaman dipakai untuk perusahaan atau bengkel mobil.

Kalau yang disewa itu sebuah rumah kediaman, maka si penyewa diwajibkan untuk melengkapi rumah itu dengan perabot rumah secukupnya; jika tidak, ia dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu, kecuali jika ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewanya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1581 KUH Perdata. Dari ketentuan ini dapat kita lihat bahwa perabot rumah itu dijadikan jaminan untuk pembayaran uang sewa.

Adapun hak yang diperoleh oleh pihak penyewa, ialah:

- a. Menerima barang yang disewa;

- b. Memperoleh kenikmatan yang tenteram atas barang yang disewanya selama waktu sewa; dan
- c. Menuntut pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa apabila pembetulan-pembetulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.

## **2.3. Perlindungan, Pemberdayaan Pasar Tradisional Peraturan Bupati Pohuwato NO. 40 Tahun 2016**

### **2.3.1. Pengertian, Asas, dan Tujuan Pasar Tradisional**

Berdasarkan Peraturan Bupati Pohuwato NO. 40 Tahun 2016 pada Pasal 1 angka 8 menentukan bahwa:

“Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta berupa tempat usaha yang berbentuk toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan melalui proses jual beli barang dagangan dengan tawar-menawar.”

Penyelenggaraan perlindungan, pemberdayaan pasar tradisional dan penataan pasar modern, dilaksanakan berdasarkan atas asas, asas-asas tersebut telah diatur ke dalam Peraturan Bupati Pohuwato NO. 40 Tahun 2016 pada Pasal 2, yakni :

1. Kemanusiaan;
2. Keadilan;
3. Kesamaan kedudukan dan kemitraan;

4. Ketertiban dan kepastian hukum;
5. Kelestarian lingkungan; dan
6. Kejujuran usaha dan persaingan sehat (*fairness*).

Berdasarkan Peraturan Bupati Pohuwato NO. 40 Tahun 2016 pada Pasal 3 diatur tentang perlindungan, pemberdayaan pasar tradisional dan penataan pasar modern, yang bertujuan untuk :

1. Memberikan perlindungan kepada usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi serta pasar tradisional;
2. Memberdayakan pengusaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi serta pasar tradisional pada umumnya, agar mampu berkembang, bersaing, tangguh, maju, mandiri, dan dapat meningkatkan kesejahteraannya;
3. Mengatur dan menata keberadaan dan pendirian pasar modern di suatu wilayah tertentu agar tidak merugikan dan mematikan pasar tradisional, mikro, kecil, menengah, dan koperasi yang telah ada dan memiliki nilai historis dan dapat menjadi aset pariwisata;
4. Terselenggaranya kemitraan antara pelaku usaha pasar tradisional, mikro, kecil, menengah, dan koperasi dengan pelaku usaha pasar modern berdasarkan prinsip kesamaan dan keadilan dalam menjalankan usaha di bidang perdagangan;
5. Mendorong terciptanya partisipasi dan kemitraan publik serta swasta dalam penyelenggaraan usaha perpasaran antara pasar tradisional dan pasar modern;

6. Memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi usaha mikro kecil, menengah, koperasi serta pasar tradisional dan pasar modern dalam melakukan kegiatan usaha;
7. Mendorong kepada usaha mikro, kecil, menengah, koperasi serta pasar tradisional dan pasar modern dalam melakukan pelestarian lingkungan dan menjaga kebersihan di sekitar usaha;
8. Mewujudkan sinergi yang saling memerlukan dan memperkuat antara pasar modern dengan pasar tradisional, usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi agar dapat tumbuh dan berkembang lebih cepat sebagai upaya terwujudnya tata niaga dan pola distribusi nasional yang mantap, lancar, efisien, dan berkelanjutan.

### **2.3.2 Penggolongan Pasar Tradisional**

Berdasarkan Peraturan Bupati Pohuwato NO. 40 Tahun 2016 pada Pasal 4 ayat 1 diatur mengenai usaha-usaha pasar tradisional yang dapat digolongkan menjadi beberapa bentuk :

1. Pasar lingkungan adalah pasar yang dikelola pemerintah daerah, badan usaha dan kelompok masyarakat yang ruang lingkup pelayanannya meliputi satu lingkungan pemukiman di sekitar lokasi pasar, dengan jenis barang yang diperdagangkan meliputi kebutuhan pokok sehari-hari;
2. Pasar kelurahan adalah pasar yang dikelola oleh pemerintahan kelurahan atau kelurahan yang ruang lingkup pelayanannya meliputi lingkungan kelurahan atau kelurahan di sekitar lokasi

pasar, dengan jenis barang yang diperdagangkan meliputi kebutuhan pokok sehari-hari dan/atau kebutuhan sembilan bahan pokok;

3. Pasar tradisional kota adalah pasar yang dikelola oleh Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Daerah, Koperasi yang ruang lingkup pelayanannya meliputi satu wilayah Kabupaten/Kota dengan jenis perdagangan barang-barang kebutuhan sehari-hari, sandang serta jasa yang lebih lengkap dari pasar lingkungan atau kelurahan;
4. Pasar khusus adalah pasar dimana barang yang diperjual belikan bersifat khusus atau spesifik, seperti pasar hewan, pasar kramik, pasar burung, dan sejenisnya.

Pendirian dan permodalan pasar tradisional dapat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, BUMD termasuk kerjasama dengan swasta, perorangan, kelompok masyarakat, badan usaha, koperasi, berdasarkan kemitraan dan wajib mengacu pada rencana detail tata ruang Kota termasuk peraturan zonasinya.

### **2.3.3. Perlindungan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional**

Pemerintah daerah berkewajiban memberikan perlindungan dan pemberdayaan kepada pasar tradisional dan pelaku-pelaku usaha yang ada di dalamnya termasuk kejelasan dan kepastian hukum tentang status hak pakai lahan pasar, dalam melakukan upaya perlindungan dan pemberdayaan

pasar tradisional telah diatur Peraturan Bupati Pohuwato NO. 40 Tahun 2016 pada Pasal 21 ayat (5), (6), dan (7).

Dalam melakukan perlindungan kepada pasar tradisional, usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi serta pelaku-pelaku usaha yang ada di dalamnya, pemerintah daerah berkewajiban memberikan perlindungan dalam aspek:

1. Lokasi usaha yang strategis dan menguntungkan pasar tradisional;
2. Kepastian hukum dan jaminan usaha dari kemungkinan penggusuran yang tidak menguntungkan;
3. Persaingan dengan pelaku usaha di pasar modern baik dalam aspek lokasi maupun aspek lainnya;
4. Kepastian hukum dalam status hak sewa, untuk menjamin keberlangsungan usaha, jika terjadi musibah yang menghancurkan harta benda yang diperdagangkan.

Dalam melakukan pemberdayaan pada pasar tradisional, usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi serta pelaku-pelaku usaha yang ada di dalamnya, pemerintah daerah berkewajiban melakukan pemberdayaan dalam berbagai aspek:

1. Pembinaan terhadap pasar tradisional, usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi serta pelaku-pelaku usaha yang ada di dalamnya;

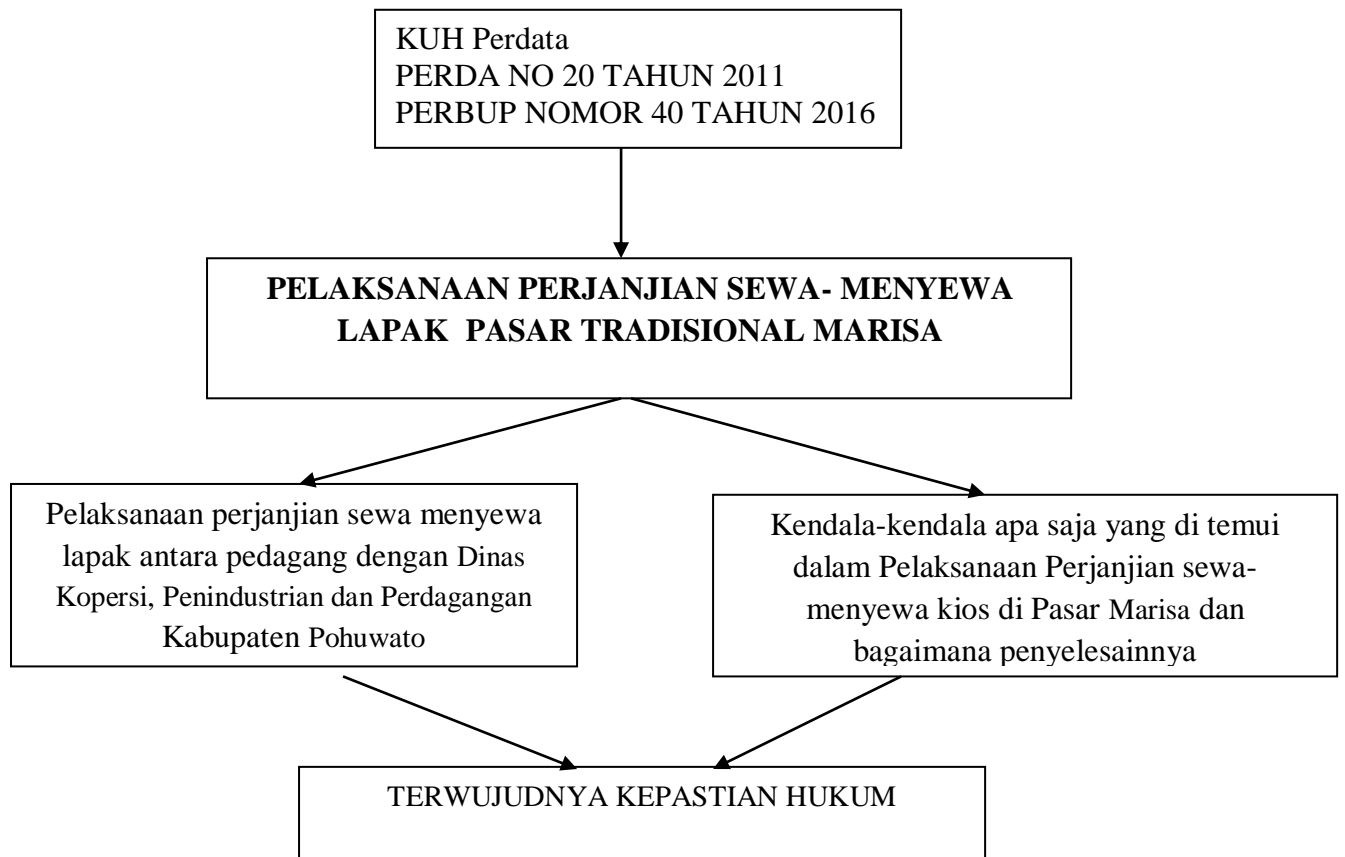
2. Pemberian subsidi kepada pasar tradisional, usaha mikro, kecil, menengah, koperasi serta pelaku-pelaku usaha yang ada di dalamnya;
3. Peningkatan kualitas dan sarana pasar tradisional, usaha mikro, kecil, menengah, koperasi serta pelaku-pelaku usaha yang ada di dalamnya;
4. Pengembangan pasar tradisional dan pelaku-pelaku usaha yang ada di dalamnya;
5. Fasilitasi pembentukan wadah atau asosiasi pedagang sebagai sarana memperjuangkan hak dan kepentingan para pedagang;
6. Mengarahkan dana sharing yang berasal dari Pemerintah kepada Pemerintah Daerah dalam rangka membangun pasar induk dan/atau pasar penunjang.

Pasar tradisional yang memiliki nilai-nilai historis, tidak dapat diubah atau dijadikan pasar modern kecuali upaya revitalisasi agar menjadi pasar tradisional yang bersih, teratur, nyaman, aman, memiliki keunikan, menjadi kota, memiliki nilai sebagai bagian dari industri pariwisata.

Dalam rangka memberikan perlindungan dan pemberdayaan pasar tradisional, usaha mikro, kecil, menengah, koperasi, Pemerintah Daerah mengatur dan melakukan pembinaan terhadap pelaku ekonomi sektor informal agar tidak mengganggu keberlangsungan dan ketertiban pasar tradisional.



## 2.4. Kerangka Pikir



## **2.5. Defenisi Operasional**

1. Kedudukan hukum suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di suatu pengadilan
2. Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta berupa tempat usaha yang berbentuk toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan melalui proses jual beli barang dagangan dengan tawar-menawar.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Suatu penelitian secara ilmiah dilakukan oleh manusia untuk menyalurkan hasrat ingin tahunya yang telah mencapai taraf ilmiah, yang disertai dengan suatu keyakinan bahwa setiap gejala akan ditelaah dan dicari hubungan sebab akibatnya, atau kecenderungan-kecenderungan yang timbul (Bambang Sunggono, 2003,: 29).

Bertitik tolak pada judul yang Penulis angkat pada skripsi ini, maka Penulis melakukan beberapa metode penelitian yaitu :

##### **3.1. Lokasi Penelitian**

Untuk memperoleh data dan informasi yang berhubungan dengan masalah yang dibahas maka penulis melakukan penelitian di Pohuwato pada Pasar Marisa (Pasar Tradisional) Adapun dasar pertimbangan penulis memilih Pasar Marisa sebagai lokasi penelitian dikarenakan pada lokasi tersebut sebagian besar terdapat penyedia lapak yang kemudian disewakan kepada para pedagang yang ingin berjualan di sekitar lokasi tersebut.

##### **3.2. Populasi dan Sampel**

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh perjanjian sewa menyewa toko yang ada di Pasar Marisa. Sampel dalam penelitian ini adalah pedagang yang melaksanakan perjanjian sewa(pihak kedua)dengan pedagang lain (pihak ketiga) di luar perjanjian yang telah dilaksanakan antara pedagang (pihak kedua) dengan

Dinas Koperasi, Penindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato (pihak pertama). teknik sampel yang di gunakan adalah *purposive sampling* yaitu pedagang yang tidak melaksanakan klausul perjanjian yang telah tertuang sebelumnya dalam perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Koperasi, Penindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato.

### 3.3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang penulis gunakan ialah sebagai berikut:

#### 1. Jenis Data

##### a. Data Primer

Data primer yang di kumpulkan dalam penelitian ini adalah data tentang bagaimana Pelaksanaan Sewa Menyewa di Pasar Marisa, kendala kendala apa saja yang di temui dan penyelesaiannya.

##### b. Data Sekunder

Data sekunder, didapat melalui terhadap bahan- bahan pustaka terhadap bahan- bahan hukum, seperti:

- a) Bahan hukum primer, adalah ketentuan yang ada berkaitan dengan pokok pembahasan, berbentuk Undang- Undang, atau peraturan lainnya.

(1) KUHPerdato

(2) Peraturan Bupati Pohuwato NO. 40 Tahun 2016 terkait dengan Pasar Tradisional.

- b) Bahan hukum sekunder, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan atau keterangan- keterangan mengenai peraturan- peraturan perundang- undangan, berbentuk buku- buku yang ditulis oleh para Sarjana Hukum, literature- literature hasil pemikiran yang dipublikasikan, makalah, jurnal- jurnal hokum dan lain- lain.
- c) Bahan hukum tersier, adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus yang digunakan untuk membantu penulis dalam menterjemahkan berbagai istilah yang digunakan dalam penulisan ini, serta browsing internet yang membantu penulis untuk mendapatkan bahan dalam penulisan yang berhubungan dengan masalah penelitian.

## 2. Sumber Data

### 1) Penelitian Kepustakaan ( *Library Research* )

Bersumber pada buku atau buku yang berkaitan dengan masalah yang dite Studi kepustakaan dilakukan dibeberapa tempat,

### 2) Penelitian Lapangan ( *field research* )

Penelitian dilakukan di lapangan, yaitu di Pasar Marisa Kabupaten Pohuwato

## 3.4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian, baik penelitian lapangan maupun penelitian literatur, diperoleh teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Teknik Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan secara lisan guna memperoleh informasi dan responden yang erat kaitannya dengan masalah yang diteliti oleh penulis lapangan.

Dalam penelitian ini, digunakan teknik wawancara semi terstruktur, karena dalam penelitian ini, terdapat beberapa pertanyaan yang sudah pasti akan ditanya kepada narasumber, dimana pertanyaan-pertanyaan tersebut telah dibuatkan daftarnya. Namun tidak kemungkinan lapangan akan ditanya pertanyaan-pertanyaan yang peneliti baru dapatkan setelah melakukan wawancara dengan narasumber nanti.

b. Studi Dokumen

Dengan mempelajari buku- buku dan dokumen- dokumen yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

### 3.5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, yang diperoleh dari lapangan berupa hasil wawancara yang dilakukan. Setiap data primer dan data sekunder yang telah terkumpul, kemudian ditulis dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci, langsung dianalisis, kemudian disusun supaya lebih sistematis, dan selanjutnya ditarik kesimpulan. Hasil dari kesimpulan yang merupakan data yang tersaji dalam bentuk sistematis tersebut dijadikan dasar yang dituangkan dalam penelitian ini

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapak antara pedagang dengan dinas pasar di kabupaten pohuwato.**

Setiap hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan adanya hukum. Demikian juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga dengan sebaliknya.

Di dalam KUHPdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa. (Salim, 2003)

Sewa menyewa, sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, menggunakan asas konsensual, artinya perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsure-unsur

pokok, yaitu barang/benda dan harga. (Gustiani, 2016) begitu pula yang telah dilakukan oleh masyarakat kabupaten pohuwato. Yang bermata pencarian sebagai pedagang sayur dan/atau buah di pasar marisa merupakan pusat bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan ekonomi. Masyarakat atau pedagang yang ingin berdagang/berjualan dikawasan tersebut harus menyewa kios dengan izin dari dinas pasar kabupaten pohuwato serta harus membayar retribusi. Oleh sebab itu, dari hubungan hukum tersebut, maka akan muncul suatu perikatan berupa perjanjian sewa menyewa dalam bentuk lapak.

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur perjanjian sewa menyewa lapak pasar buah yang biasanya dilakukan oleh pedagang di kabupaten pohuwato adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antar pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa rumah atau tidak. Dalam membuat perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan yang menyewa itu saling terlibat pembuatan sewa menyewa rumah tersebut. Jadi dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa disini tidak ada perantaranya, yaitu hanya pihak pemilik rumah dan penyewa rumah.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pedagang sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa Lapak pada pasar buah dan sayur di marisa kabupaten pohuwato adalah :

1. Mengajukan surat permohonan kepada bupati pohuwato,
2. Melengkapi data, yaitu mengenai identitas para pihak,



3. Melampirkan foto copy KTP, melampirkan nomor pokok wajib pajak serta melampirkan pajak bumi dan bangunan.

Seperti telah dikemukakan 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 Hi kitab undang-undang hukum perdata (BW) sebagaimana diatur dalam pasal 1338, tetapi seperti juga dikemukakan kebebasan berkontrak tersebut bukan berarti boleh membuat perjanjian secara bebas, 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;
3. Suatu hal tertentu; dan
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 lapak antara pedagang dengan dinas pasar kabupaten pohuwato yaitu sebagai berikut :

1. Pihak pedagang mengajukan surat permohonan untuk menjadi penyewa lapak pasar kabupaten pohuwato.
2. Kepala dinas pasar pohuwato melanjutkan surat permohonan tersebut kepada bupati pohuwato melalui nota dinas

3. Bupati memberikan disposisi apakah surat permohonan tersebut diterima atau ditolak.
4. Apabila surat permohonan tersebut diterima maka pihak dinas pasar kabupaten pohuwato akan membuatkan surat perjanjian sewa lapak kabupaten pohuwato dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang ditandai dengan pihak pedagang membayar restribusi sewa lapak pasar kabupaten pohuwato.

Setelah kedua belah pihak sepakat lalu dibuat perjanjian atau persetujuan yang isinya mengenai, hal-hal sebagai berikut :

1. Ketentuan waktu sewa menyewa lapak

Sewa menyewa yang dilakukan di pasar buah dan sayur di kabupaten pohuwato mulai berlaku pada tanggal tertentu untuk jangka waktu tertentu adalah 1 (satu) tahun yang di hitung dari lamanya penandatangan perjanjian sewa-menyewa.

2. Harga sewa lapak

Besarnya uang sewa dibayar dengan rupiah tanpa potongan dan permintaan apapun dari yang menyewakan. Harga sewa lapak buah dan sayur sudah ada ketentuannya sendiri untuk memimalisir adanya oknum yang bermain haraga per meter persegi dalam per-bulannuya.

Berikut uraian harga sewa lapak berdasarkan peraturan dareha (Perda) kabupaten pohuwato.

a./Pasar kelas 1.

1	Kios kelas I	900,00 (sembilan ratus rupiah);
2	Kios kelas II	800,00 (delapan ratus rupiah).

**Sumber : Dinas Koperasi, Penindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato**

b. Pasar Kelas II

1	Kios kelas I	800,00 (delapan ratus rupiah);
2	Kios kelas II	700,00 (tujuh ratus rupiah).

**Sumber : Dinas Koperasi, Penindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato**

Sedangkan harga sewa kios dipungut retribusi setiap bulan per meter persegi, sebagai beriku

a. Pasar Kelas I

1	Kios kelas I	900,00 (sembilan ratus rupiah);
2	Kios kelas II	800,00 (delapan ratus rupiah).

b. Pasar Kelas II

1	Kios kelas I	800,00 (delapan ratus rupiah);
2	Kios kelas II	700,00 (tujuh ratus rupiah).

**Sumber : Dinas Koperasi, Penindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato**

Struktur tarif digolongkan berdasarkan kelas pasar, jenis dan mutu fasilitas yang terdiri dari halaman/pelataran, los dan lapak, luas tempat dan jangka waktu pemakaian. Struktur dan besarnya tariff ditetapkan sebagai berikut :

	LOKASI	JENIS BANGUNA N	LUAS TEM PAT	TARIF RETRIBU SI
	Pasar Daerah			
	a. Pasar kelas I	1,. Kios :		
		- Kelas I	6 m2 s/d 10 m2	Rp. 350/m2/ha ri
			10 m2 s/d	Rp.

			20 m <sup>2</sup>	400/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 20 m <sup>2</sup>	Rp. 450/m <sup>2</sup> /har
		- Kelas II	6 m <sup>2</sup> s/d 10 m <sup>2</sup>	Rp. 300/m <sup>2</sup> /ha ri
			10 m <sup>2</sup> s/d 20 m <sup>2</sup>	Rp. 350/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 20 m <sup>2</sup>	Rp. 450/m <sup>2</sup> /har
		2. Los :		

		- Kelas I	1 m <sup>2</sup> s/d 3 m <sup>2</sup>	Rp. 350/m <sup>2</sup> /ha ri
			3 m <sup>2</sup> s/d 6 m <sup>2</sup>	Rp. 400/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 6 m <sup>2</sup>	Rp. 450/m <sup>2</sup> /ha
		- Kelas II	1 m <sup>2</sup> s/d 3 m <sup>2</sup>	Rp. 300/m <sup>2</sup> /ha ri
			3 m <sup>2</sup> s/d 6 m <sup>2</sup>	Rp. 350/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 6 m <sup>2</sup>	Rp. 450/m <sup>2</sup> /ha
		3. Pelataran :		

		- Pedagang tetap	1 m <sup>2</sup> s/d 3 m <sup>2</sup>	Rp. 250/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 3 m <sup>2</sup>	Rp. 300/m <sup>2</sup> /ha ri
		Pedagang musiman	1 m <sup>2</sup> s/d 3 m <sup>2</sup>	Rp. 350/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 3 m <sup>2</sup>	Rp. 400/m <sup>2</sup> /ha ri
		4. Lingkungan Pasar :		
		- Usaha Jasa	-	Rp.600/org/hari
		3	4	5
		1. Kios		
	b. Pasar kelas II	- Kelas I	6 m <sup>2</sup> s/d 10 m <sup>2</sup>	Rp. 300/m <sup>2</sup> /ha ri
			10 m <sup>2</sup> s/d	Rp.

			20 m <sup>2</sup>	350/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 20 m <sup>2</sup>	Rp. 400/m <sup>2</sup> /ha ri
		- Kelas II	6 m <sup>2</sup> s/d 10 m <sup>2</sup>	Rp. 250/m <sup>2</sup> /ha ri
			10 m <sup>2</sup> s/d 20 m <sup>2</sup>	Rp. 300/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 20 m <sup>2</sup>	Rp. 350/m <sup>2</sup> /ha
		2. Los :		
		- Kelas I	1 m <sup>2</sup> s/d 3 m <sup>2</sup>	Rp. 300/m <sup>2</sup> /ha ri
				Rp. 350/m <sup>2</sup> /ha ri
				Rp. 400/m <sup>2</sup> /ha



				ri
		-Kelas II		Rp. 250/m <sup>2</sup> /ha ri
			3 m <sup>2</sup> s/d 6 m <sup>2</sup>	Rp. 300/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 6 m <sup>2</sup>	Rp. 350/m <sup>2</sup> /ha
		3. Pelataran		
		- Pedagang tetap	1 m <sup>2</sup> s/d 3 m <sup>2</sup>	Rp. 250/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 3 m <sup>2</sup>	Rp. 300/m <sup>2</sup> /ha ri
		-Pedagang musiman	1 m <sup>2</sup> s/d 3 m <sup>2</sup>	Rp. 350/m <sup>2</sup> /ha ri
			di atas 3 m <sup>2</sup>	Rp. 400/m <sup>2</sup> /ha ri

		4.Lingkungan Pasar		
		Usaha Jasa	-	Rp. 600/org/ha ri
	Pasar Tiban	-	-	Sesuai Pasar daerah kelas II

**Sumber : Dinas Koperasi, Penindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pohuwato**

Adanya tambahan pembayaran hanya untuk uang kebersihan yang diminta setiap 1 (satu) bulan sekali untuk keperluan kebersihan pasar buah dan sayur tersebut. Adapun pembayaran retribusi penggunaan jasa lapak di pasar kabupaten pohuwato telah diatur oleh peraturan daerah yang berbunyi.

1. Tingkat penggunaan jasa diukur berdasarkan luas, jenis bangunan dan kelas pasar yang digunakan.
2. Retribusi pelayanan pasar diukur berdasarkan tingkat pengguna jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kecuali hal tertentu yaitu:
  - a. Pada hari-hari pasaran;
  - b. Pada hari prepegan;

- c. Untuk tempat berjualan yang terletak pada lokasi strategi
  - d. Untuk los daging yang dibuat secara strategi
  - e. Pedagang yang berjualan diluar lingkup pasar;
  - f. Apabila pedagang meninggalkan tempat berjualan;
  - g. Untuk los/pelataran bagi pedagang hewan besar dan kecil
3. Ketentuan pembayaran sewa lapak

Pembayaran untuk penyewa lapak harus dilunasi sekaligus, pembayaran tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari sejak diterbitkannya surat ketetapan retribusi daerah (SKRD) atau dokumen lain yang dipersamakan, yaitu surat ketetapan retribusi daerah kurang bayar tambahan (SKRDKBT) dan STRD.

4. Berakhirnya waktu sewa lapak

Perjanjian sewa akan berakhir sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan dalam perjanjian, jadi perjanjian tersebut akan berakhir bersama dengan berakhirnya sewa-menyewa itu sendiri. Hal ini sesuai yang termktub dalam KUH Perdata yang berbunyi:

‘jika sewa yang dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang telah ditentukan telah lampau tanpa diperlakukan suatu pemberhentian,’

Berakhirnya waktu sewa lapak yaitu pada saat seseorang penyewa sudah menyatakan selesai atau tidak akan memperpanjang sewa 1 (satu) tahun ke depan. Selain itu, sewa akan dinyatakan berakhir apabila ada I'tikad jahat dari seorang penyewa yang tidak mau membayar akan menyerahkan kembali dengan baik dan lapak dalam keadaan kosong kepada pihak yang menyewakan.

Perpanjangan sewa dilakukan sebelum perjanjian sewa menyewa berakhir, maka para pihak dapat memperpanjang perjanjian tersebut untuk 1 (satu) tahun selanjutnya. Namun, apabila perjanjian sewa menyewa tidak diperpanjang maka pihak penyewa baru harus melakukan balik nama atas lapak yang akan menjadi objek wisata.

#### 5. Luas lapak yang disewa.

Pihak yang menyewakan setuju untuk menyewakan dan pihak setuju untuk menyewa dari pihak yang menyewakan lapak dengan luas yang sudah diperpanjangkan. Luas kios yang akan disewakan juga disesuaikan dengan ketentuan harga per-meter yang sudah ditetapkan dalam peraturan.

#### 6. Peruntukan ruang

Penyewa akan memakai objek yang disewakan tersebut semata-mata untuk dapat menempatkan lapak.

Menurut analisis berdasarkan penelitian bahwa perjanjian yang dilakukan dalam pelaksanaan sewa menyewa pasar, akan tetapi pihak yang

menyewakan juga tetap memperhatikan kepentingan penyewa sehingga hak dan kewajiban para pihak telahh menjadi seimbang dan tidak memberikan salah satu pihak. Oleh karena itu, maka sekarang ini banyak terjadi perjanjian sewa menyewa yang dibuat dalam bentuk standar agar lebih praktis danefisien serta mengatur perjanjian tersebut secara simbang

#### 4.2 Kendala yang dihadapi dinas perindustrian dan perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa lapak pasar buah dan sayur di kabupaten pohuwato dan solusi terhadap permasalahan tersebut

Pelaksnaan perjanjian sewa menyewa lapak pasar dan buah di kabupaten pohuwato tidak selamanya berjalan mulus tanpa adanya perselisihan antara para pihak. Kendala yang seringkali dihadapi oleh disperindag dalam melakukan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yaitu adanya penyewa/pedagang yang sulit untuk diminta retribusi atau uang sewa. Adanya beberapa pedagang yang tidak mempunyai itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa lapak pasar.

Itikad baik merupakan diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak membunyikan sesuatu yang buruk di kemudian hari akan menimblkan kesulitan-kesulitan. Secara sederhana yang dimaksud dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut.

Subekti membedakan pengertian itikad baik ini dalam 2 (dua) pengertian, yaitu:

1. Dalam konteks pembuatan perjanjian (formation of contrac). Itikad baik in diidentifikasi sebagai kejujuran salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian.
2. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian (performace of contract). Itikad baik dipahami sebagai suatu keputusan yang diartikan sebagai suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan.

Penyewa/pedagang yang tidak melakukan pembayaran sesuai yang tertuang dalam perjanjian disebut wanprestasi. Wansprestasi berasal dari bahasa belanda yang artinya prestasi buuruk. Pengertian umum mengenai wanprestasi atau ingkar janji berhubungan erat dengan adanya perikaatan/perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu didasrkan perjanjian sesuai KUH Perdata pasal 1338 sampai dengan pasal 1431 KUH Perdata, maupun dalam perjanjian yang bersumber pada uandang-undang seperti diatur dalam KUh Perdata 1352 sampai dengan pasal 1380.

Pedagang di pasar buah dan sayur di kabupaten pohuwato seringkali terlambat dalam melakukan pembayaran retribusi yang sudah diatur ddalam perda. Hal tersebut tidak terlepas dari pernyataan lalai atau kelalaian. Selain itu, wansprestasi yang dilakukan oleh pedagang juga karena adanya unsure

kesengajaan tidak melakukan prestasi atas yang menjadi kewajiban. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Keempat bentuk wanprestasi diatas memang seringkali dilakukan oleh pedagang di pasar buah dan sayur di kabupaten pohuwato. Hal yang mendasari pedagang/penyewa melakukan hal tersebut adalah masalah ekonomi. Mereka mengaku belum mendapatkan atau bahkan tidak mempunyai cukup uang untuk melaksanakan kewajiban.

Berkaitan dengan adanya wanprestasi maka ada akibat dari pelaksanaan wanprestasi bagi pihak yang menyewakan (diserrindag) maupun bagi penyewa (pedagang) itu sendiri. Adanya wanprestasi pasti menimbulkan suatu kerugian bagi kreditur (pihak yang mewajibkan). Terhadap kelalian atau kealpaan penyewa diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh penyewa yang lalai ada 4 (empat) macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh pihak yang menyewakan dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;

4. Membayar biaya peara apabila sampai diperkarakan didepan persidangan.

Selain itu, tidak ada lagi yang dianggap meresehkan sebagai kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pasar buah dan sayur di kabupaten pohuwato. Hal mendasar sewa hanya adanya beberapa pedagang yang melakukan wanprestasi saja selebihnya pelaksnaan perjanjian sewa tersebut dapat berjalan dengan sebagaimana mestinya.

Disperindag dalam memberikan respon terhadap adanya pedagang yang melakukan wanprestasi yaitu dengan cara:

1. Mengingatkan kepada pedagang untuk membayar;
2. Mengingatkan untuk kedua kalinya dalam hal pembayaran retribusi yang menjadi kewajiban penyewa;
3. Memperingtikan apabila tidak segera membayar maka akan dilakukan eskekusi pembatalan perjanjian;
4. Melakukan musyawarah dengan pelaku wanprestasi untuk menemukan kemufakatan;
5. Membatalkan perjanjian sewa.

Berdasarkan wawancara dengan salah satu pedagang yang pernah mengalami masalah terkait pengalihan lapak yaitu Bapak Ipin .mengatakan bahwa masalah tersebut di selesaikan secara musyawarah dengan melibatkan pphak-pihak yang terkait.

Dan hal tersebut juga di benarkan oleh pihak Dinas Kopersi, Penindustrian dan Perdagangan hasil wawancara peneliti dengan ibu Rosmiati SE.



terjadinya Pihak dari disperindag akan melakukan pembicaraan baik-baik (secara damai) dengan pihak penyewa yang melakukan wanprestasi untuk mencapai kemufakatan.

Dinas Koperasi, Penindustrian dan Perdagangan (Disperindag) dalam hal ini tidak menyelesaikan perkara dengan langsung menggunakan jalur hukum. Pihak dari disperindag akan melakukan pembicaraan baik-baik (secara damai) dengan pihak penyewa yang melakukan wanprestasi untuk mencapai kemufakatan. Disamping itu, apabila tetap tidak ada itikad baik dari penyewa untuk melaksanakan kewajiban maka akan dilakukan pembatalan perjanjian.

Dalam pelaksanaan dari perjanjian sewa menyewa seringkali terdapat persengketaan antara dinas dengan para pedagang yang menimbulkan sengketa sewa menyewa dan berakibat pada pemutusan atau peninjauan kembali hubungan sewa menyewa tersebut. Akan tetapi, Dinas Koperasi, Penindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Pohuwto memakai jiwa alternative yang sebenarnya sudah ada dari nenek moyang bangsa Indonesia. Hal tersebut sebagaimana terlihat nyata dalam budaya musyawarah untuk mencapai mufakat yang masih sangat terlihat dimasyarakat khususnya di kabupaten pohuwato. Penyelesaian permasalahan akibat hukum dapat diselesaikan dengan dengan cara baik-baik tanpa membawa ke jalur litigasi. Hal tersebut telah dilaksanakan oleh disperindag kabupaten pohuwato yaitu dengan cara mengingatkan kepada para pedagang yang belum memenuhi kewajibannya, apabila sudah diingatkan namun belum melaksanakan kewajiban yaitu membayar sewa lapak. Namun, apabila melalui peringatan/soamasi tersebut masih belum ada itikad baik, maka akan di bawa ke

kantor dan dipertemukan dengan kepala pasar untuk merundingkan permasalahan yang terjadi agar dapat terselesaikan secara damai tanpa melalui jalur hukum.

Dinas Koperasi, Penindustrian dan Perdagangan (Disperindag) selalu mencoba untuk dekat dengan para pedagang di pasar buah dan sayur di kabupaten pohuwato dikarenakan untuk menjaga hubungan yang baik. Jadi, seketika terjama salah dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan tidak menimbulkan kebencian antara diperindag dan para pedagnag di Pasra Marisa kabupaten Pohuwato.

Disisi lain, pemerintah dalam hal ini disperindag sudah memepersiapkan peraturan yang dapat dijadikan tindakan yang harus dilakukan terhasadap perkara yang sangat meresahkan sebagai solusi terhasadap terjadinya suatu permasalahan. Sesuai dalam perda yang berbunyi:

“dalam hal retribusi tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari retribusi yang tergantung atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan surat ketetapan retribusi daerah (SKRD) .”

Selain sanksi administrasi diatas, terdapat sanksi pidana juga yang dapat menjerat seseorang yang tidak menjalankan amanat yang tertuang dalam perda tersebut. Sanksi pidana yang dimaksud berupa:

1. Wajib retribusi yang tidak melaksanakan kewajiban sehingga merugikan daerah diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak (4) kali jumlah retribusi yang terutang.

2. Barang siapa karena kelalaiannya melanggar pasal 14 ayat (1), diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp 1,000.00,- (satu juta rupiah).
3. Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah pelanggaran.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1.Kesimpulan**

Berdasarkan pembahsan-pembahsan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios anatar pedagang dengan dinas pasar kabupaten pohuwato yaitu pihak pedagnag megajukan surat permohonan dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. Mengajukan surat permohonan kepada bupati pohuwato, melengkapi data,
  - b. Yaitu mengenai identitas para pihak,
  - c. Melampirkan fotocopy KTP, melampirkan nomor pokok wajiba pajak serta melampirkan pajak bumi dan bangunan.

Melanjutkan surat permohonan tersebut diajukan kepada dinas perindustrian perdagangan (disperindag) kabupaten pohuwato, setelah itu disperindag kabupaten pohuwato membrikan disposisi, apabila surat permohonan diterima, maka pihak disperindag kabupaten pohuwato diterima, maka pihak disperindag kabupaten pohuwato membrikan surat perjanjian sewa menyewa kios. Apabila semua persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka surat perjanjian sewa menyewa lapak dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak.

2. Kendala yang seringkali dihadapi oleh disperindag dalam melakukan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yaitu adanya penyewa/pedagang yang sulit untuk diminta retribusi atau uang sewa. Adanya beberapa pedagang yang tidak mempunyai itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian

## 5.2 Saran

1. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa lapak tersebut. Dinas perindustrian dan perdagangan kabupaten pohuwato harus terjun langsung kelapagan untuk meninjau kegiatan yang terjadi pada pasar di kabupaten pohuwato. Selain itu, dinas perindustrian dan perdagangan kabupaten pohuwato lebih meningkatkan lagi pengawasan pada kegiatan pasar, sehingga terwujud ketertiban dan control 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

- Abdul kadir Muhammad. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Cetakan ke-3.
- Abdulkadir, Muhammad. 2008. *Hukum Pengangkutan Niaga*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Ahmadi Miru. 2011. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers. Cetakan ke-4.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra
- Bambang Sunggono, 2003, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Cristia, Deny. 2014. “Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Konsinyasi Di Dapur Roti Bu Haryati.” *Hukum*.
- Djaja Sembiring Meliala. 2014. *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*. Bandung: Nuansa Aulia. Revisi Keempat Cet. Pertama.
- Ghufron, A.Mas’adi. 2002. *Figh Muamalah Kontekstual*. Semarang: Rajawali Press.
- Hariyanto, Erie. 2009. “Burgelijik Wetboek (Menelusuri Sejarah Hukum
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2010. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali Pers. Cetakan ke-5. ke-11.
- Pemberlakuannya Di Indonesia.” *Ihkam IV*.
- Philip Kotler dan Kevin Lane Keller. 2009. *Manajemen Pemasaran edisi 12*. Indonesia: PT. Macanan Jaya Cemerlang. Cetakan ke-4. .
- Subekti 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. Cetakan
- Undang-Undang**
- Peraturan Daerah Kabupaten Pohuwato Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Retriibusi Pemakaian Kekayaan Daerah
- Perbup Nomor 40 Tahun 2016 Tentang Peninjaun Tarif Retriibusi Pelayanan





## PEMERINTAH KABUPATEN POHUWATO

KEVUS PERINDUSTRIAN PERDAGANGAN KOPERASI DAN UKM  
Komplek Blok Plan Perkantoran Marha, Telp./Fas (0445) 219 233

### SURAT PENJAJANGAN PETAK PASAR MARHA

SURAT PENJAJANGAN ini berlaku untuk semua perusahaan selanjutnya disebut "**Merchant**" dibuat dan ditandatangani di **Marha** pada hari **Rabu** tanggal **Delapan** bulan **April** Tahun **Dua Ribu Dua Puluh** antara:

Nama : **HL. ZULKIFLI UMAR, S.Pd, MH**  
NIP : **19670303 198602 1 003**  
Jabatan : **Kepala Dinas pada Dinas Perindagkop dan UKM Kab. Pohuwato**  
Berkedudukan di : **Kantor Dinas Koperasi Perindustrian Perdagangan Dan Investasi Daerah Kab. Pohuwato, Komplek Blok Plan Perkantoran Marha Kec. Marha Kab. Pohuwato**

yang bertindak untuk dan atas nama **Dinas Koperindag Perindagkop dan UKM Kabupaten Pohuwato**, dan

Nama : **NANO DJAFAR**  
Agama : **Islam**  
Pekerjaan : **Pedagang Pasar Marha**  
Alamat : **Marha**

yang bertindak untuk dan atas nama selanjutnya disebut "**Pedagang**"

#### MENGINGAT BAHWA:

1. Tidak akan memperjual belikan, ganti rugi atau mengontrakkan petak, tanpa sepengetahuan dari Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi dan UKM
2. Jika hal tersebut terjadi pada point 1, maka Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi dan UKM akan menarik tempat tersebut dan segala kerugian dari hasil memperjual belikan, ganti rugi atau mengontrakkan menjadi tanggung jawab pihak penjual
3. Jika pedagang sudah tidak ingin menempati petak tersebut maka diwajibkan untuk melapor ke Dinas Perindagkop dan UKM
4. Bersedia untuk membantu pihak pemerintah khususnya Dinas Perindagkop dan UKM dalam hal penataan tempat jualan.
5. Membayar Retribusi Pasar sesuai dengan Perbup Nomor 43 Tahun 2016
6. Pada saat terjadi pengembangan pasar maka pedagang bersedia untuk dilakukan pembongkaran terhadap tempat jualan dan bersedia ditempatkan yang telah ditunjuk oleh Dinas Perindustrian Perdagangan Koperasi dan UKM
7. Jika selama tiga ( 3 ) bulan berturut turut tidak membayar petak maka akan dilakukan penarikan oleh dinas Perindagkop dan UKM



Dengan demikian, pihak Dinas Perindustrian dan UKM dan pihak pendamping telah bersepakat untuk menandatangani surat perjanjian ini ini pada tanggal tersebut dan juga diwujudkan juga melampirkan perjanjian ini juga berwujud diharddisk untuk sesuai dengan aturan yang berlaku

Untuk dan atas nama  
**PEDAGANG**



**NANO DJAFAR**

Untuk dan atas nama  
Kepala Dinas Perindustrian  
Dan UKM

**HI. ZULIKIFLI UMAR, I.Pd, MH**  
NIP. 19670303 198802 1 003

## Surat Bebas Plagiasi



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS ICHSAN  
(UNISAN) GORONTALO**

SURAT KEPUTUSAN MENDIKNAS RI NOMOR 84/D/O/2001

Jl. Achmad Nadjamuddin No. 17 Telp (0435) 829975 Fax (0435) 829976 Gorontalo

**SURAT REKOMENDASI BEBAS PLAGIASI**

No. 0761/UNISAN-G/S-BP/VI/2021

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sunarto Taliki, M.Kom  
NIDN : 0906058301  
Unit Kerja : Pustikom, Universitas Ichsan Gorontalo

Dengan ini Menyatakan bahwa :

Nama Mahasiswa : ALFANDI S OTA  
NIM : H1117245  
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Lapak Pasar Tradisional Marisa Di Kabupaten Pohuwato

Sesuai dengan hasil pengecekan tingkat kemiripan skripsi melalui aplikasi Turnitin untuk judul skripsi di atas diperoleh hasil Similarity sebesar 27%, berdasarkan SK Rektor No. 237/UNISAN-G/SK/IX/2019 tentang Panduan Pencegahan dan Penanggulangan Plagiarisme, bahwa batas kemiripan skripsi maksimal 35% dan sesuai dengan Surat Pernyataan dari kedua Pembimbing yang bersangkutan menyatakan bahwa isi softcopy skripsi yang diolah di Turnitin SAMA ISINYA dengan Skripsi Aslinya serta format penulisannya sudah sesuai dengan Buku Panduan Penulisan Skripsi, untuk itu skripsi tersebut di atas dinyatakan BEBAS PLAGIASI dan layak untuk diujikan.

Demikian surat rekomendasi ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Gorontalo, 04 Juni 2021

Tim Verifikasi,



**Sunarto Taliki, M.Kom**

NIDN. 0906058301

Tembusan :

1. Dekan
2. Ketua Program Studi
3. Pembimbing I dan Pembimbing II
4. Yang bersangkutan
5. Arsip

## BUKTI PENERIMAAN SOFTCOPY SKRIPSI



**Pustikom**  
**Universitas Ichsan Gorontalo**

---

### **BUKTI PENERIMAAN SOFTCOPY SKRIPSI** **PENGECEKAN SIMILARITY TURNITIN**

Nama Mahasiswa : ALFANDI S OTA  
NIM : H1117245  
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Lapak Pasar Tradisional  
Marisa Di Kabupaten Pohuwato

Nama File (Pdf) : \_\_\_\_\_

No. HP/WA : 085342110951

e-Mail : \_\_\_\_\_

Tgl. Terima : 

--	--	--	--	--	--

Hasil Pengecekan : 

--	--	--	--	--	--

Diterima/Diperiksa Oleh,

**Andi Bode, M.Kom**  
082345192111

## Hasil Test Turnitin

01/10/21 SKRIPSI\_H1117245\_ALFANDI S OTA\_PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAPAK PASAR TRADISIONAL MARISA DI KABUPATEN POHUWATO\_2...

**turnitin**

SKRIPSI\_H1117245\_ALFANDI S OTA\_PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAPAK PASAR TRADISIONAL MARISA DI KABUPATEN POHUWATO\_2...  
Jan 1, 2021  
8598 words / 53598 characters

H1117245

# SKRIPSI\_H1117245\_\_ALFANDI S OTA\_PELAKSANAAN PERJANJI...

Sources Overview

**27%**  
OVERALL SIMILARITY

1 repository.unhas.ac.id	8%
2 jurnal.unissula.ac.id	8%
3 scholar.unand.ac.id	2%
4 dpp.depikumbuh.go.id	2%
5 eprints.umm.ac.id	2%
6 binulumbakumba.blogspot.com	1%
7 repository.uib.ac.id	<1%
8 123dok.com	<1%
9 bukukukonline.blogspot.com	<1%
10 repository.uin-eusika.ac.id	<1%
11 www.jdh.setjen.kemendagri.go.id	<1%
12 www.bendabesarah.com	<1%
13 testid.123dok.com	<1%

Excluded search repositories:

- None

Excluded from Similarity Report:

- Bibliography
- Quotes
- Small Matches (less than 20 words).

<https://lib.mil.com/content/turnitin.com/view/submission?id=20211734108&print=true>

1/88

## RIWAYAT HIDUP

**Nama** : Alfandi S. Ota  
**Nim** : H1117245  
**Program studi** : Hukum  
**Tempat tanggal lahir** : Marisa, 31 Agustus 1999



### Nama orang tua

- **AYAH** : Saiful Ota
- **IBU** : Asni Moputi

### Saudara

- **Kakak** : Yolanda S. Ota
- **Adik** : -

## RIWAYAT PENDIDIKAN

	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
	2005-2011	SDN PALOPO	POHUWATO	Berijazah
	2011-2014	MTS-AL MUBARAK MARISA	POHUWATO	Berijazah
	2014-2017	SMA N. 1 MARISA	POHUWATO	Berijazah
	2017-2021	FAKULTAS HUKUM	Universitas Ichsan Gorontalo	Berijazah