

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian sering disebut juga dengan persetujuan, yang berasal dari bahasa belanda yakni *overeenkomst*. Menurut subekti “suatu perjanjian dinamakan juga persetujuan karena kedua pihak itu setuju melakukan sesuatu, dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya”<sup>1</sup>

Istilah kontrak dipakai dalam praktek bisnis selain istilah perjanjian dan persetujuan. Keracunan akan istilah kontrak atau perjanjian masih sering ditemukan dalam praktek bisnis. Pelaku bisnis memahami bahwa kedua istilah antara perjanjian dan kontrak mempunyai pengertian yang berbeda.<sup>2</sup>

Menurut Muhammad Syaifudin pengertian antara perjanjian dan kontrak adalah sama, jika dilihat dari pengertian yang terdapat dalam KUHPdata sebagai produk warisan colonial Belanda, maka ditemukan istilah “*overeenkompts*” dan “*contract*” untuk pengertian yang sama, sebagaimana dicermati dalam Buku III Titel Kedua tentang Perikatan-Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Persetujuan, yang dalam

---

<sup>1</sup> Leli joko suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta, Mata Padi Presindo, hlm.43.

<sup>2</sup> *Ibid.*

Bahasa Belanda ditulis “*Van Verbintenissen die uit contract of overeenkompts geboren worden*”<sup>3</sup>

Perjanjian merupakan salah satu sumber yang bisa menimbulkan perikatan. Adapun pengertian dari perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Meskipun bukan yang paling dominan, namun pada umumnya perikatan yang lahir dari perjanjian merupakan yang paling banyak terjadi dalam kehidupan manusia sehari – hari, dan yang juga ternyata banyak dipelajari oleh ahli hukum, serta dikembangkan secara luas oleh legislator, para praktisi hukum, serta juga pada cendekiawan hukum, menjadi aturan-aturan hukum positif yang tertulis, yurisprudensi dan doktrin – doktrin hukum yang dapat kita temui dari waktu ke waktu.<sup>4</sup>

Pendapat berbeda dikemukakan oleh Ricardo Simanjutak yang menyatakan bahwa;

“adapun pengertian kontrak secara tegas dimaksudkan sebagai kesepakatan para pihak yang mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat. Walaupun istilah kontrak merupakan istilah yang telah lama diserap ke dalam bahasa Indonesia, karena secara tegas digunakan dalam KUHPerdara , pengertian kontrak tidak dimaksudkan seluas dari pengertian perjanjian seperti yang dimaksudkan dalam pasal 1313 KUHPerdara.

---

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Maulidiazeta Wiriardi, “Prinsip-Prinsip Hukum Perjanjian Dalam Kesepakatan Para Pihak Yang Bersengketa Atas Permohonan Intervensi Pihak Ketiga Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa”, *Yuridika*, Vol 26 No 1, (Januari-April, 2011), hlm. 72-73.

Pengertian kontrak lebih dipersamakan dengan pengertian dari perikatan ataupun hukum perikatan yang digambarkan dalam pasal 1233 KUHPerdara”.<sup>5</sup>

Berdasarkan pendapat Ricardo S2imanjutak, dapat dilihat bahwa kontrak (dalam bahasa Inggrisnya *contract*) juga merupakan perjanjian (dalam bahasa Inggrisnya *agreement*) yang memiliki konsekuensi hukum (*legal enforceability*) apabila tidak dilaksanakan. Para pihak dapat membuat suatu kesepakatan-kesepakatan atau perjanjian-perjanjian yang tidak mempunyai konsekuensi hukum yang mengikat para pihak walaupun perjanjian-perjanjian tersebut adalah bersifat komersial.

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>6</sup>

Perjanjian merupakan peristiwa hukum. Peristiwa hukum tersebut menciptakan hubungan hukum antara para pihak yang satu dan pihak yang lain. Dalam hubungan hukum tersebut, setiap pihak memiliki hak dan kewajiban timbal balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu terhadap pihak lainnya dan pihak lain itu wajib memenuhi tuntutan itu, juga sebaliknya. Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut pihak penuntut (kreditor), sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut pihak yang dituntut (debitor).<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Leli Joko Suryono, *Op. Cit.*, hlm.44.

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Ni Putu Dian Pradnyawati, Ratna Artha Windari, Ketut Sudiatmaka, “*Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Di Kabupaten Klungkung*” e-

Proses terjadinya setiap perjanjian selalu dimulai dengan kepercayaan pelakunya terhadap mitranya. Tanpa kepercayaan tidak akan terjadi perjanjian. Kepercayaan yang melandasi setiap perjanjian menuntut adanya kesetiaan dari pelakunya. Wujud kesetiaan tersebut adalah melaksanakan segala kewajiban yang dijanjikannya.<sup>8</sup>

Perjanjian yang sah artinya adalah persetujuan yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum.<sup>9</sup>

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Pasal 1320 KUHPdata menyebutkan syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Keempat syarat tersebut diatas , dapat diklasifikasikan menjadi dua kelompok yaitu:

- 1) Syarat Subjektif

---

Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Jurusan Ilmu Hukum (Volume 1 No. 2 Tahun 2018), hlm. 3.

<sup>8</sup> Lina Jamilah, “Asas Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Standar Baku” Syiar Hukum, Vol. Xiii. No. 1, (maret –Agustus 2012), hlm. 232.

<sup>9</sup> Hananto Prasetyo, “Pembaharuan Hukum Perjanjian *Sportentertainment* Berbasis Nilai Keadilan (Studi Kasus Pada Petinju Profesional Di Indonesia)”, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume IV No. 1 (Januari – April, 2017), hlm. 65.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh subjek perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah dapat dibatalkannya perjanjian (*vernietigbaar*)

## 2) Syarat Obejektif

Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena merupakan persyaratan yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Apabila syarat objektif tidak dapat dipenuhi maka akibat hukumnya adalah bahwa perjanjian itu batal demi hukum (*van rechtswege nietig*).<sup>10</sup>

### 3. Unsur-Unsur Perjanjian

#### a. *Eseentialia*

Yaitu unsure utama, tanpa adanya unsure ini persetujuan tidak mungkin ada. Unsure *Essentialia* (merupakan unsure/bagian inti dari suatu perjanjian) yaitu merupakan bagian atau unsure yang harus ada dalam perjanjian. Unsure ini mutlak harus ada dalam perjanjian agar perjanjian itu sah, merupakan sahnya perjanjian. Sifat yang menentukan atau menyebabkan suatu perjanjian itu ada atau lahir.

#### b. *Naturalia*

---

<sup>10</sup> Leli Joko Suryono, *Op.Cit.*, hlm.47-48.

Yaitu unsure yang oleh undang-undang ditentukan sebagai peraturan yang bersifat mengatur. Unsure *Naturalia* (merupakan unsure/ bagian non inti dari suatu perjanjian) yaitu unsure yang lazimnya melekat pada perjanjian. Unsure ini merupakan sifat bawaan (*natur*) perjanjian sehingga secara diam-diam melekat pada perjanjian, unsure yang tanpa di perjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian.

c. *Accidentalialia*

Yaitu unsure yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana undang-undang tidak mengatur. Unsure *accidentalialia*, (juga merupakan / bagian non inti dari suatu perjanjian), yaitu unsure atau bagian yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam suatu perjanjian. Unsure ini merupakan sifat yang melekat pada perjanjian dalam hal secara tegas diperjanjikan oleh para pihak, seperti ketentuan-ketentuan mengenai tempat tinggal atau domisili yang dipilih oleh para pihak, termin (jangka waktu pembayaran), pilihan hukum, dan cara penyerahan barang.<sup>11</sup>

#### **4. Asas Asas dalam Perjanjian**

Dalam suatu perjanjian diperlukan adanya suatu asas yang menjadi dasar atau menjadi patokan pelaksanaan perjanjian. Asas asas tersebut antara lain:

---

<sup>11</sup> Leli Joko Suryono, *Op.Cit.*, hlm.55-57.

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak mempunyai pengertian bahwa para pihak yang membuat perjanjian diperbolehkan menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian sepanjang prestasi yang tidak terlarang oleh undang-undang.<sup>12</sup>

Asas kebebasan berkontrak ini di simpulkan dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPdt yang berbunyi: Semua Perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kata “semua dalam pasal tersebut mengandung pengertian bahwa:

- 1) Setiap orang bebas menentukan dengan siapa mengadakan perjanjian;
- 2) Bebas menentukan bentuk dari perjanjian;
- 3) Bebas menentukan isi dan syarat perjanjian;
- 4) Bebas menentukan hukum yang berlaku bagi perjanjian yang dibuat;<sup>13</sup>

Akan tetapi kebebasan berkontrak ini bukan merupakan kebebasan yang seluas-luasnya tanpa batas. Terdapat batasan terhadap asas ini, yaitu Pasal 1337 KUHPdata yang menyebutkan bahwa kebebasan dalam mengadakan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

b. Asas Iktikat Baik

---

<sup>12</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, Cet.II, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 46.

<sup>13</sup> *Ibid.*

Ketentuan mengenai asas iktikad baik terdapat dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.”

Asas iktikad baik ini dibedakan menjadi asas iktikad baik dalam arti subyektif dan asas iktikad baik dalam arti obyektif. Asas iktikad baik dalam arti subyektif berarti suatu sikap batin atau niat seseorang yakni pada saat dimulainya suatu perbuatan hukum, sedangkan asas iktikad baik dalam pengertian obyektif yaitu pada saat pelaksanaan perjanjian. Pelaksanaan perjanjian haruslah tetap pada norma-norma kepatuhan dan kesusilaan.<sup>14</sup>

#### c. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dalam perjanjian adalah saat tercapainya kesepakatan diantara para pihak yang membuat perjanjian atau tercapainya persesuaian kehendak di antara para pihak.<sup>15</sup> Konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang berarti sepakat.

Perjanjian sudah sah apabila sudah ada sepakat mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian tanpa perlu adanya suatu formalitas. Ketentuan mengenai asas konsensualisme terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni untuk terjadinya suatu perjanjian yang sah diperlukan empat syarat:

---

<sup>14</sup> A Qirom Syamsudin, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty hlm. 19.

<sup>15</sup> *Ibid.*

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal;<sup>16</sup>

Terhadap asas konsensualisme terdapat beberapa pengecualisan yang dikenal sebagai perjanjian formil dan perjanjian riil. Dalam kedua jenis perjanjian ini kesepakatan saja belum mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian namun masih diperlukan tindakan nyata dari para pihak.

Dalam perjanjian formil, undang-undang telah menentukan mengenai formalitas-formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah dan mengikat para pihak. Misalnya perjanjian perdamaian sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian perdamaian harus dibuat secara tertulis.

Perjanjian riil memerlukan tindakan atau perbuatan nyata dari salah satu pihak dalam perjanjian, agar syarat bagi lahirnya perjanjian tersebut terpenuhi. Misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian baru terjadi apabila barang yang dipinjamkan telah diserahkan kepada pihak lain atau peminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1740 KUHPerdara, perjanjian penitipan barang dalam Pasal 1694 KUHPerdara.

---

<sup>16</sup> Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia. Hlm. 17.

a. Asas Kepribadian (Personalia)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Asas kepribadian terdapat pada Pasal 1315 KUHPerdara yang menyatakan bahwa pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama diri sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan hanya untuk dirinya sendiri.<sup>17</sup>

Pengaturan asas kepribadian juga ditegaskan kembali dalam pasal 1340 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya dan tidak memberikan kerugian maupun keuntungan bagi pihak ketiga.

b. Asas Pacta Sunt Servanda

Pacta sunt servanda berasal dari bahasa latin yang berarti “janji harus ditepati. Pacta sunt servanda merupakan asas atau prinsip dasar dalam sistem hukum civil law, yang dalam perkembangannya diadopsi dalam ke dalam hukum internasional. Pada dasarnya asas ini berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dilakukan diantara individu, yang mengandung makna bahwa:<sup>18</sup> Perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, Mengisaratkan

---

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Harry Purwanto, *Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional.*, mimbar hukum, jurnal berkala FH UGM volume 21, nomor 1 februari 2009. Hlm 162.

bahwa pengingkaran terhadap kewajiban yang ada pada perjanjian merupakan tindakan melanggar janji atau wanprestasi.

Adapun tujuan dari asas ini adalah untuk memberikan perlindungan kepada para konsumen bahwa mereka tidak perlu khawatir akan hak-haknya karena perjanjian karena perjanjian itu berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.<sup>19</sup>

## **5. Jenis Jenis Perjanjian**

Dalam perkembangannya, perjanjian dibedakan menjadi dua jenis, Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah di atur dengan ketentuan khusus dalam buku III KUHPerduta Bab V sampai dengan Bab XVIII dan KUHDagang. Misalnya perjanjian jual beli, perjanjian member kuasa, perjanjian pinjam mengganti, perjanjian asuransi dan lain sebagainya. Sedangkan perjanjian tak bernama adalah perjanjian tidak disebut dan diatur dalam KUHPerduta dan KUHDagang. Misalnya perjanjian Leasing, perjanjian kredit, dan perjanjian waralaba atau *Franchise*.<sup>20</sup>

Dalam pasal 1319 KUHPerduta perjanjian dibedakan menjadi dua jenis, yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tak beranam, yaitu:

### **a. Perjanjian Bernama (Nominaat)**

---

<sup>19</sup> Mukhidin, SH.,MH, “Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Baku”, Media Hukum, Vol 1 No 2 (2013), hlm. 7.

<sup>20</sup> Hartono Hadisoeperto, 2007, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 37.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang dikenal dan diatur dalam *nominaat contract*. *Perjanjian nominaat juga disebut perjanjian benoemde* dalam bahasa Belanda.

Jenis-jenis perjanjian bernama diantaranya adalah:

- 1) Jual beli;
- 2) Tukar menukar;
- 3) Sewa menyewa;
- 4) Perjanjian melakukan pekerjaan
- 5) Persekutuan perdata;
- 6) Badan hukum
- 7) Hibah;
- 8) Penitipan barang;
- 9) Pinjam pakai;
- 10) Pinjam meminjam;
- 11) Pemberian kuasa;
- 12) Bunga tetap atau abadi;
- 13) Perjanjian untung-untungan;
- 14) Penanggungan utang;
- 15) Perdamaian;

b. Perjanjian tidak bernama (Innominaat)

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak terdapat dan diatur dalam KUHPerdata dan KUHDagang, perjanjian ini ini juga disebut dengan perjanjian jenis baru karena muncul di jaman modern ini adanya perkembangan jaman dan perkembangan kebutuhan masyarakat tentang perjanjian yang berguna untuk memudahkan dalam kehidupannya.<sup>21</sup>

Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Perjanjian tidak bernama merupakan perjanjian yang dikenal dan terdapat pada pasal 1319 KUHPerdata.

Pasal 1319 KUHPerdata Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.

Perjanjian tidak bernama ini berlaku terhadap peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dan apabila dalam undang-undang khusus tidak diatur maka kita mengacu kepada KUHPerdata sebagai peraturan yang bersifat umum.

Perjanjian tidak bernama diantaranya adalah :

- 1) Perjanjian waralaba;
- 2) Perjanjian sewa beli;
- 3) *Joint Venture*;

---

<sup>21</sup> Salim. H. S, 2007, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar KUHPerdata*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 173

## 6. Tahapan penyusunan perjanjian

Salah satu tahap menentukan dalam pembuatan suatu perjanjian adalah tahap penyusunan kontrak. Dalam tahap ini, disusunlah kesepakatan yang dicapai dalam negosiasi dan yang dituangkan dalam nota kesepakatan (MoU) serta perundingan lanjutan hingga dicapainya kesepakatan untuk bergerak ke arah pembuatan bentuk formal dari kesepakatan itu menjadi suatu perjanjian.

Menyusun suatu perjanjian memerlukan ketelitian dan kejelian dari para pihak maupun notaris atau pejabat lainnya. Karena apabila keliru merumuskan nama dan data pokok, perjanjian itu mungkin menimbulkan kesulitan dalam pelaksanaannya di kemudian hari. Pada umumnya dikenal lima fase dalam penyusunan perjanjian di Indonesia sebagai berikut:

- a. Membuat konsep (*draft*) pertama prosesnya meliputi pembuatan:
  - 1) Judul perjanjian : dalam perjanjian, harus diperhatikan kecocokan isi dengan judul perjanjian serta acuan hukum yang mengikatnya. Hal ini dilakukan untuk menghindari kesalahpahaman dikemudian hari.
  - 2) Pembukaan : biasanya berisi tanggal pembuatan perjanjian.
  - 3) Pihak-pihak (para pihak) dalam perjanjian : para pihak dijelaskan identitasnya secara lengkap dengan menyebutkan nama, pekerjaan atau jabatan, tempat tinggal, kewarganegaraan, dan bertindak atas nama siapa.

- 4) Latar belakang kesepakatan (recital): berisi penjelasan resmi tentang latar belakang terjadinya suatu kesepakatan (perjanjian).
- 5) Isi perjanjian : bagian yang merupakan inti perjanjian, yang memuat apa yang dikehendaki, hak, dan kewajiban termasuk pilihan penyelesaian sengketa. Pada bagian inti dari sebuah perjanjian diuraikan secara rinci isi perjanjian yang biasanya dibuat dalam pasal-pasal, ayat-ayat, huruf-huruf, atau angka-angka tertentu.
- 6) Penutup : jika semua hal yang diperlukan telah tercantum di dalam bagian isi perjanjian, barulah dirumuskan bagian penutup perjanjian. Penutup memuat tata cara pengesahan suatu perjanjian.

b. Saling menukar konsep (*draft*) perjanjian

Dengan cara ini, setiap pihak yang melakukan perjanjian dapat mengkaji ulang atau membuat konsep akhir tersebut untuk diformalkan secara hukum.

c. Lakukan revisi (jika perlu)

Hal ini ditempuh karena jika ada masalah yang belum jelas, atau terjadi perubahan situasi politik, atau adanya bencana/malapetaka seperti tsunami.

d. Lakukan penyelesaian akhir

e. Menandatangani perjanjian oleh masing-masing pihak

Jika perjanjian sudah ditandatangani, berarti penyusunan sudah selesai dan tinggal pelaksanaannya dilapangan.

Untuk memahami isi perjanjian secara sempurna, ada baiknya para pihak mengetahui bagaimana konsep dasar atau struktur perjanjian berikut unsur-unsur pokok yang harus ada yang disebut anatomi perjanjian. Pada dasarnya, susunan dan anatomi perjanjian dapat dikelompokkan menjadi tiga bagian yaitu, pendahuluan, isi, dan penutup.

- a. Bagian pendahuluan : dapat dibagi lagi menjadi tiga sub bagian, yaitu sub bagian pembuka, sub bagian pencantuman identitas para pihak, dan sub bagian penjelasan. Jadi, bagian pendahuluan harus memuat secara lengkap semua hal seperti nama perjanjian, tanggal, hari, bulan, tahun, dan tempat perjanjian ditandatangani. Selanjutnya, perjanjian harus memuat identitas lengkap para pihak yang mengikat diri dalam perjanjian dan siapa yang menandatangani perjanjian tersebut. Dalam bagian penjelasan harus dicantumkan juga penjelasan mengapa para pihak membuat perjanjian itu.
- b. Bagian isi : isi perjanjian lazimnya memuat klausul yang merupakan intisari perjanjian. Selanjutnya, agar isi perjanjian lengkap dan baik, serta dapat menjadi pedoman dalam suatu hubungan hukum di antara para pihak, suatu perjanjian harus memenuhi faktor-faktor sebagai berikut :

- 1) Apa isi atau hal-hal yang diatur di dalam perjanjian?

Hal atau materi yang menjadi objek perikatan, yang diatur dalam perjanjian, wajib dirumuskan dengan jelas menggunakan bahasa yang lugas dan tidak mempunyai tafsiran ganda.

2) Siapa saja yang membuat perjanjian?

Orang-orang yang tercakup dalam perjanjian adalah para pihak yang terikat dengan perjanjian. Selain itu, harus dijelaskan juga dengan gamblang dalam bahasa yang dimengerti para pihak motif atau latar belakang pembuatan perjanjian, agar perjanjian itu dapat mengikat kuat dan tidak mungkin dipungkiri para pihak yang bersepakat.

3) Dimana perjanjian dibuat?

Tempat atau lokasi perjanjian harus dijelaskan untuk menentukan ketentuan yang berlaku atas perikatan. Hal ini erat kaitannya dengan kewajiban hukum, seperti perpajakan dan kewenangan pengadilan yang berhak mengadili perkara apabila timbul perselisihan mengenai isi perjanjian.

4) Kapan perjanjian mulai berlaku?

Penentuan kapan suatu perjanjian mulai berlaku merupakan unsur penting untuk memutuskan awal berlakunya perjanjian dengan konsekuensi turunannya, seperti penyerahan barang, konsekuensi perpajakan, dan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, dapat diketahui kapan hak dan kewajiban para pihak diterima dan dipenuhi.

c. Bagian penutup : suatu perjanjian biasanya memiliki dua hal yang dicantumkan di dalam penutup, yaitu :

- 1) Kata penutup biasanya menerangkan bahwa perjanjian tersebut dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang memiliki kapasitas untuk itu. Selain itu, para pihak juga menyatakan ulang bahwa mereka akan terikat dengan isi perjanjian.
- 2) Ruang penempatan tanda tangan adalah tempat pihak-pihak menandatangani perjanjian disertai nama jelas orang yang menandatangani dan jabatan dari orang yang bersangkutan. Kalimat penutup lazimnya dibuat sebagai berikut : Demikian perjanjian ini dibuat oleh para pihak dengan keadaan sadar tanpa tekanan dari pihak mana pun, untuk dilaksanakan dengan penuh itikad baik dari masing-masing pihak.

Selain mencantumkan ketentuan dalam penutup perjanjian seperti di atas, kita juga perlu memperhatikan ketentuan-ketentuan lain, yaitu :

- a. Saksi
- b. Meterai
- c. Tanda tangan atau cap jempol
- d. Paraf di setiap halaman perjanjian
- e. Lampiran sebagai kelengkapan perjanjian

f. Catatan tepi pada akta<sup>22</sup>

## **5. Ketentuan-ketentuan Umum dalam Perjanjian**

a. Somasi

Istilah pernyataan lalai atau somasi merupakan terjemahan dari *ingebrekerstelling*. Somasi diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara dan pasal 1243 KUHPerdara. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya.

Somasi timbul disebabkan debitur tidak memenuhi prestasinya, sesuai dengan yang diperjanjikan. Ada tiga hal terjadinya somasi, yaitu: (Salim.H.S, 2003: 96), Pertama, Debitur melaksanakan prestasi yang keliru, misalnya kreditur menerima sekeranjang apel seharusnya sekeranjang jeruk. Kedua, Debitur tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan. Tidak memenuhi prestasi dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu kelambatan melaksanakan prestasi dan sama sekali tidak memberikan prestasi. Penyebab tidak melaksanakan prestasi sama sekali karena prestasi tidak mungkin dilaksanakan atau karena debitur terang-terangan menolak memberikan prestasi. Ketiga, Prestasi yang dilaksanakan oleh debitur tidak lagi berguna bagi kreditur setelah lewat waktu yang diperjanjikan.

---

<sup>22</sup> Cindi Kondo, *"Tanggung Jawab Hukum Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)1"*, *Lex Privatum*, Vol.I/No.3 (Juli, 2013), hlm. 147-149.

## b. Wanprestasi

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak.

Ada 4 akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut : Pertama, Perikatan tetap ada. Kedua, Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur. Ketiga, Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan tersebut timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Keempat, Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan pasal 1266 KUHPerdara.

## c. Ganti Rugi

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya. Ganti rugi itu timbul karena adanya

kesalahan, bukan karena adanya perjanjian sedangkan ganti rugi karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara kreditur dengan debitur.

#### d. Keadaan Memaksa

Ketentuan tentang *overmacht* (keadaan memaksa) dapat dilihat dan dibaca dalam pasal 1244 KUHPerdara dan pasal 1245 KUHPerdara. Pasal 1244 KUHPerdara berbunyi: “debitur harus dihukum untuk mengganti biaya kerugian dan bunga, bila tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya.” Selanjutnya dalam pasal 1245 KUHPerdara berbunyi: “tidak ada penggantian biaya, kerugian, dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang olehnya”.

Ketentuan ini memberikan kelonggaran kepada debitur untuk tidak melakukan penggantian biaya, kerugian dan bunga, yaitu: Pertama, Adanya suatu hal yang tak terduga sebelumnya, atau Kedua, Terjadinya secara kebetulan dan atau. Ketiga, Keadaan memaksa.

e. Risiko

Dalam teori hukum dikenal suatu ajaran yang disebut dengan *resicoleer* (ajaran tentang resiko). *Resicoleer* adalah suatu ajaran, yaitu seseorang berkewajiban untuk memikul kerugian, jika ada sesuatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi objek perjanjian. Ajaran ini timbul apabila terdapat keadaan memaksa (*overmacht*). Ajaran ini dapat diterapkan pada perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik. Perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak aktif melakukan prestasi sedangkan pihak lainnya pasif. Perjanjian timbal balik adalah suatu perjanjian yang kedua belah pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi, sesuai dengan kesepakatan yang dibuat keduanya.<sup>23</sup>

## 6. Berakhirnya Perjanjian

Menurut R Setiawan, Perjanjian dapat berakhir karena beberapa sebab, yaitu :<sup>24</sup>

Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak. Misalnya, perjanjian akan berlaku untuk waktu tertentu yang artinya perjanjian akan berakhir pada saat waktu yang telah disepakati oleh para pihak dalam perjanjian tersebut (Pasal 1603 ayat (1) KUHPerdara)

---

<sup>23</sup> Retna Gumanti, “*Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari Kuhperdata)*”, Jurnal Pelangi Ilmu Vol 5 No 01 (2012), hlm. 9-11.

<sup>24</sup> R. Setiawan, 1987, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, hlm. 52.

Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu, maka perjanjian akan dihapus. Misalnya jika salah satu pihak dalam perjanjian meninggal maka perjanjian akan dihapus.

Pernyataan menghentikan perjanjian (*opzegging*). Dapat dilakukan oleh salah satu pihak maupun kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut. Opzegging hanya terdapat pada perjanjian-perjanjian yang bersifat sementara. Misalnya perjanjian kerja dan perjanjian sew-menyewa.<sup>25</sup>

## **7. Perjanjian Sewa Menyewa**

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (yang menyewakan) mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang kepada pihak lainnya ( penyewa) untuk digunakan dalam waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang telah di sanggupi pihak tersebut (Pasal 1548 KUH Per). Semua jenis barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak dapat di sewakan.<sup>26</sup>

## **8. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan**

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

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> P.N.H Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta, Kencana, hlm.308

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat 1 KUHPerdara);
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat 2 KUHPerdara);
- c. Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara);
- d. Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara);
- e. Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).

Berikut ini diuraikan secara rinci kewajiban Pihak Yang Menyewakan sebagaimana ketentuan Pasal-pasal yang terdapat dalam KUHPerdara.

- a. Pasal 1551 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya;
- b. Pasal 1552 KUHPerdara, selama waktu sewa, ia harus menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan yang perlu dilakukan pada barang yang disewakan, kecuali pembetulan yang menjadi kewajiban penyewa. Selain itu juga pihak yang menyewakan harus menanggung penyewa terhadap semua cacat barang yang disewakan yang merintangai pemakaian barang itu, meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuat persetujuan sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan suatu kerugian bagi penyewa, maka pihak yang menyewakan wajib memberikan ganti rugi;

- c. Pasal 1553 KUHPerdara, jika barang yang disewakan musnah sama sekali dalam masa sewa karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gugur demi hukum. Jika barang yang bersangkutan hanya sebagian musnah, maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga atau akan meminta pembatalan persetujuan sewa, tetapi dalam kedua hal itu ia tidak berhak atas ganti rugi;
- d. Pasal 1554 KUHPerdara, selama masa sewa berlangsung pihak yang menyewakan tidak diperkenankan selama waktu sewa, mengubah bentuk atau susunan barang yang disewakan;
- e. Pasal 1555 KUHPerdara, jika dalam masa sewa pada barang yang disewakan itu terpaksa diadakan pembetulan-pembetulan yang tidak dapat ditunda sampai berakhirnya masa sewa, maka penyewa harus menerimanya betapapun beratnya kesusahan yang disebabkan, dan meskipun selama dilakukannya pembetulan-pembetulan itu ia terpaksa kehilangan sebagian dari barang yang disewakan;
- f. Pasal 1556 KUHPerdara, tetapi jika pembetulan-pembetulan itu berlangsung lebih lama dari empat puluh hari, maka harga sewa harus dikurangi menurut banyaknya waktu yang tersita dan bagian barang sewa yang tidak dapat dipakai oleh penyewa. Jika pembetulan-pembetulan sedemikian rupa sifatnya, sehingga barang sewa yang perlu ditempati oleh penyewa dan keluarganya tak dapat didiami, maka penyewa dapat memutuskan sewanya. Selain itu pihak yang menyewakan tidak wajib menjamin penyewa terhadap rintangan dalam

menikmati barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga tanpa berdasarkan suatu hak atas barang sewa itu, hal ini tidak mengurangi hak penyewa untuk menuntut sendiri orang itu;

- g. Pasal 1557 KUHPerdara, jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik;
- h. Pasal 1559 KUHPerdara, jika orang-orang yang melakukan perbuatan-perbuatan tersebut menyatakan bahwa mereka mempunyai suatu hak atas barang yang disewakan, atau jika penyewa sendiri digugat untuk mengosongkan seluruh atau sebagian dari barang yang disewa atau untuk menerima pelaksanaan pengabdian pekarangan, maka ia wajib memberitahukan hal itu kepada pihak yang menyewakan dan dapat memanggil pihak tersebut sebagai penanggung. Bahkan ia dapat menuntut supaya ia dikeluarkan dari perkara, asal ia menunjuk untuk siapa ia menguasai barang yang bersangkutan. Dan selama masa sewa berlangsung penyewa, jika tidak diizinkan, tidak boleh menyalahgunakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, kerugian dan bunga sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak wajib menaati persetujuan ulang sewa itu. Jika yang disewa itu berupa sebuah rumah yang didiami sendiri oleh

penyewa, maka dapatlah ia atas tanggung jawab sendiri menyewakan sebagian kepada orang lain jika hak itu tidak dilarang dalam persetujuan.

## **9. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa**

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

- a. Pasal 1560 KUHPerdara, penyewa harus menepati dua kewajiban utama memakai barang sewa sebagai seorang kepala rumah tangga yang baik, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persetujuan sewa atau jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu, sesuai dengan tujuan barang itu menurut persangkaan menyangkut keadaan serta membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan;
- b. Pasal 1561 KUHPerdara, jika penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari yang menjadi tujuannya, atau untuk suatu keperluan yang dapat menimbulkan suatu kerugian bagi pihak yang menyewakan maka pihak ini, menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewa;
- c. Pasal 1562 KUHPerdara, jika antara pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa telah dibuat suatu pertelaan tentang barang yang disewakan, maka pihak yang belakangan ini wajib mengembalikan barang itu dalam keadaan seperti waktu barang itu diterima menurut pertelaan tersebut kecuali yang telah musnah atau berkurang harganya sebagai akibat dari tuanya barang atau

sebagai akibat dari kejadian-kejadian yang tak disengaja dan tak dapat dihindarkan;

- d. Pasal 1563 KUHPerdato, jika tidak dibuat suatu pertelaan maka penyewa mengenai pemeliharaan yang menjadi beban para penyewa, dianggap telah menerima barang yang disewa itu dalam keadaan baik, kecuali jika dibuktikan sebaliknya dan ia harus mengembalikan barang itu dalam keadaan yang sama;
- e. Seringkali selama masa sewa berlangsung terjadi kerusakan-kerusakan yang ditimbulkan baik itu secara sengaja ataupun tidak sengaja sehingga membuat barang sewaan itu rusak dan hal ini mengakibatkan kerugian bagi pihak yang menyewakan. Untuk mengantisipasi hal yang demikian Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan suatu jaminan hukum seperti yang diatur dalam Pasal 1564, berbunyi Penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan pada barang yang disewakan selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi di luar kesalahannya, akan tetapi ia tidak bertanggung jawab atas kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan oleh kesalahan penyewa (Pasal 1565);
- f. Pasal 1566 KUHPerdato, Penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan pada barang sewa oleh teman-temannya atau oleh mereka yang mengambil alih sewanya”. Hal ini karena dalam praktek seringkali terjadi kerusakan terhadap barang-barang sewaan yang bukan karena kesalahan dari pihak penyewa melainkan karena kesalahan dari orang

yang ada di dalam rumah seperti misalnya teman-teman serumah, sehingga pihak penyewa mengatakan bahwa dia tidak mau memberikan ganti rugi atas barang sewaan yang sudah rusak tersebut;

- g. Pasal 1567 KUHPerdara, pada waktu mengosongkan barang yang disewa, penyewa boleh membongkar dan membawa segala sesuatu yang dengan biaya sendiri telah dibuat pada barang yang disewa asal pembongkaran dan pembawaan itu dilakukan tanpa merusak barang yang disewa;
- h. Pasal 1569 KUHPerdara, jika terjadi perselisihan tentang harga sewa yang dibuat secara lisan dan sudah dijalankan, sedangkan tanda bukti pembayaran tidak ada, maka pihak yang menyewakan harus dipercaya atas sumpahnya kecuali bila penyewa memilih untuk menyuruh para ahli menaksir harga sewa;
- i. Pasal 1570 KUHPerdara, tidak hanya itu juga jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum bila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan suatu pemberhentian untuk itu;
- j. Pasal 1571 KUHPerdara, kemudian jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat;
- k. Pasal 1572 KUHPerdara, tidak hanya itu juga jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak yang lain bahwa ia berhak menghentikan

sewanya, maka penyewa meskipun ia tetap menikmati barang yang bersangkutan, tidak dapat mengemukakan adanya suatu penyewa ulang secara diam-diam;

- l. Pasal 1573 KUHPerdara, jika setelah berakhir suatu penyewaan yang dibuat secara tertulis, penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasainya, maka terjadilah suatu sewa baru, yang akibat-akibatnya diatur dalam Pasal-pasal mengenai penyewaan secara lisan;
- m. Pasal 1574 KUHPerdara, dalam hal kedua pasal tersebut di atas, penanggung utang yang dibuat untuk penyewaan tidak meliputi kewajiban yang terjadi akibat perpanjangan sewa;
- n. Pasal 1575 KUHPerdara, persetujuan sewa sekali-kali tidak hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan ataupun pihak yang menyewa;
- o. Pasal 1576 KUHPerdara, dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada perjanjian demikian, maka ia tidak wajib mengosongkan barang yang disewa selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi;
- p. Pasal 1577 KUHPerdara, pembeli dengan perjanjian membeli kembali tidak dapat menggunakan wewenangnya untuk memaksa penyewa mengosongkan barang yang disewa, sebelum ia menjadi pemilik mutlak dengan lewatnya tenggang waktu yang ditentukan untuk pembelian kembali;

- q. Pasal 1578 KUHPerdara, seorang pembeli yang hendak menggunakan wewenangnya yang diperjanjikan dalam persetujuan sewa, untuk memaksa penyewa mengosongkan barang sewa jika barangnya dijual, wajib memperingatkan penyewa sekian lama sebelumnya, sebagaimana diharuskan oleh adat setempat mengenai penghentian sewa. Dalam hal sewa tanah, peringatan tersebut harus disampaikan sedikitnya satu tahun sebelum pengosongan;
- r. Pasal 1579 KUHPerdara, pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barang yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya;
- s. Pasal 1580 KUHPerdara, jika dalam persetujuan sewa telah disetujui bahwa pihak yang menyewakan akan berhak memakai sendiri rumah atau tanah yang disewakan maka ia wajib memberitahukan kehendaknya untuk menghentikan sewa sekian lama sebelumnya sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1578;
- t. Pasal 1581 KUHPerdara, penyewa yang tidak melengkapi sebuah sewa rumah dengan perabot rumah secukupnya. dapat dipaksa untuk mengosongkan rumah itu kecuali bila ia memberikan cukup jaminan untuk pembayaran uang sewa;
- u. Pasal 1582 KUHPerdara, seorang penyewa kedua tidak wajib membayar kepada pemilik lebih dari jumlah harga sewa kedua yang masih terutang kepada penyewa pertama pada waktu dilakukan suatu penyitaan. dan ia tak boleh mengajukan pembayaran yang dilakukan sebelumnya. kecuali jika

pembayaran itu dilakukan menurut suatu perjanjian yang dinyatakan dalam persetujuan sewa itu atau menurut kebiasaan setempat;

- v. Pasal 1583 KUHPerdara, pembetulan-pembetulan kecil sehari-hari, dipikul oleh penyewa. Jika tidak ada persetujuan mengenai hal itu maka dianggap demikianlah pembetulan pada lemari toko, daun jendela, kunci dalam, kaca jendela, baik di dalam maupun di luar rumah dan segala sesuatu yang dianggap termasuk itu, menurut kebiasaan setempat. Meskipun demikian, pembetulan-pembetulan itu harus dipikul oleh pihak yang menyewakan bila pembetulan itu terpaksa dilakukan karena kerusakan barang yang disewa atau karena keadaan yang memaksa;
- w. Pasal 1584 KUHPerdara, menjaga kebersihan sumur, kolam air hujan, dan tempat buang air besar dibebankan kepada pihak yang menyewakan, jika tidak diperjanjikan sebaliknya. Menjaga kebersihan asap, jika tidak ada perjanjian dibebankan kepada pihak yang menyewa;
- x. Pasal 1585 KUHPerdara, sewa mebel untuk melengkapi sebuah rumah, tempat kediaman, toko atau ruangan lainnya, harus dianggap telah dibuat untuk jangka waktu penyewaan rumah, tempat kediaman, toko atau ruangan menurut kebiasaan setempat;
- y. Pasal 1586 KUHPerdara, penyewaan kamar yang dilengkapi dengan mebel harus dianggap telah dilakukan untuk tahunan, bila dibuat atas pembayaran sejumlah uang tiap tahun; untuk bulanan, bila dibuat atas pembayaran sejumlah uang tiap bulan; untuk harian, bila dibuat atas pembayaran sejumlah

uang tiap hari. Jika tidak ternyata bahwa penyewaan dibuat atas pembayaran sejumlah uang tiap tahun, tiap bulan atau tiap hari, maka penyewaan dianggap telah dibuat menurut kebiasaan setempat;

- z. Pasal 1587 KUHPerdara, jika penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu yang ditentukan dalam suatu persetujuan tertulis, tetap menguasai barang sewa, sedangkan pihak yang menyewakan tidak melawannya maka dianggaph bahwa penyewa tetap menguasai barang yang disewanya atas dasar syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan ia tidak dapat meninggalkan barang sewa atau dikeluarkan dari situ, kecuali sesudah ada pemberitahuan tentang penghentian sewa, yang dilakukan menurut kebiasaan.<sup>27</sup>

## **10. Subjek Dan Objek Hukum Perjanjian Dalam Sewa Menyewa**

Menurut R. Subekti, yang termasuk dalam subjek perjanjian antara lain:

- a. Orang yang membuat perjanjian harus cakap atau mampu melakukan perbuatan hukum tersebut, siapapun yang menjadi para pihak dalam suatu perjanjian harus memenuhi syarat bahwa mereka adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum.
- b. Ada kesepakatan yang menjadi dasar perjanjian yang harus dicapai atas dasar kebebasan menentukan kehendaknya (tidak ada paksaan, kekhilafan, atau

---

<sup>27</sup> Sukardi, "Tinjauan Yuridis Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dibuat Secara Lisan Di Kelurahan Sungai Beliang Kecamatan Pontianak Barat" Jurnal Ilmu Syariah Vol 9 No 2 (2014), hlm. 58-62.

penipuan), dengan adanya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya.

Barang-barang yang tidak boleh menjadi objek perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Barang-barang di luar perdagangan, misalnya senjata resmi yang dipakai negara,
- b. Barang-barang yang dilarang oleh undang-undang, misalnya narkotika,
- c. Warisan yang belum terbuka.

Menurut Subekti, mengenai objek perjanjian sewa menyewa ditentukan bahwa :

- a. Apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak harus cukup jelas untuk menetapkan kewajiban masing-masing.
- b. Apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan.<sup>28</sup>

## **11. Risiko dalam Perjanjian Sewa-Menyewa**

Perjanjian sewa-menyewa dapat batal demi hukum apabila barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang di sengaja (Pasal 1553 KUH Per).

## **12. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa**

Berakhirnya suatu perjanjian sewa-menyewa yaitu apabila:

---

<sup>28</sup> Nurhabibah Kemala Putri, “Analisis Yuridis Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Yang Ditandatangani Oleh Pihak Yang Bukan Ahli Waris (Studi Putusan Ma No. 798 K/Pdt/2014)” *Premise Law Jurnal* Vol 11 No 1 (2017), hlm. 8-9.

- a. Waktu yang ditentukan dalam perjanjian telah habis (Pasal 1570 KUH Per)
- b. Salah satu pihak memutuskan perjanjian sewa-menyewa (Pasal 1571 KUH Per)

Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1576 Ayat (1) KUH Per , dengan dijualnya barang yang disewa , maka tidak memutuskan hubungan sewa. Artinya , yang tidak putus hubungannya hanya hak sewanya sedang hak lain hapus. Adapun menurut Pasal 1575 KUHPerdara, perjanjian sewa tidak sekali-kali hapus dengan meninggalnya pihak yang menyewakan maupun dengan meninggalnya pihak yang menyewa.<sup>29</sup>

#### **14. Pengertian Pasar**

Pasar adalah suatu tempat atau proses interaksi antara permintaan (pembeli) dan penawaran (penjual) dari suatu barang/jasa tertentu, sehingga akhirnya dapat menetapkan harga keseimbangan (harga pasar) dan jumlah yang diperdagangkan. Jadi setiap proses yang mempertemukan antara pembeli dan penjual, maka akan membentuk harga yang disepakati antara pembeli dan penjual.<sup>30</sup> Secara sederhana pasar dapat dikelompokkan menjadi :

Menurut segi fisiknya, pasar dapat dibedakan menjadi beberapa macam, di antaranya pasar tradisional, pasar raya, pasar abstrak, pasar konkrit, toko swalayan, toko serba ada, dll.

---

<sup>29</sup> *Ibid.*

<sup>30</sup> Satria, 2010, *Pasar Modern dan Pasar Tradisional*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm. 3.

Berdasarkan jenis barang yang dijual, pasar dibedakan menjadi beberapa macam diantaranya pasar ikan, pasar sayuran, pasar buah-buahan, pasar barang elektronik, pasar barang perhiasan, pasar bahan bangunan, bursa efek dan saham, dll.

Dalam pengertian yang sederhana atau sempit pasar adalah tempat terjadinya transaksi jual beli (penjualan dan pembelian) yang dilakukan oleh penjual dan pembeli yang terjadi pada waktu dan tempat tertentu.

Definisi pasar menurut William J. Stanton *“pasar adalah orang-orang yang mempunyai keinginan untuk memenuhi kebutuhan, uang untuk belanja serta kemauan untuk membelanjakannya. Pada umumnya suatu transaksi jual beli melibatkan produk/barang atau jasa dengan uang sebagai alat transaksi pembayaran yang sah dan disetujui oleh kedua belah pihak yang bertransaksi”*.

Dari definisi diatas terdapat 3 unsur penting didalam pasar yaitu orang dengan segala keinginannya, daya beli mereka, dan kemampuan untuk membelanjakannya. Pada umumnya suatu transaksi jual beli melibatkan produk/barang atau jasa dengan uang sebagai alat transaksi pembayaran yang sah dan disetujui oleh kedua belah pihak yang bertransaksi. Pasar secara umum mempunyai pengertian sebagai tempat pertemuan antara penjual dan pembeli. Bagi produsen, posisi pasar mempunyai arti yang luas, sebagai sumber memperoleh uang dari hasil transaksi di pasar-pasar, sementara bagi konsumen, pasar dianggap sebagai sumber memenuhi kebutuhan

hidupnya sehari-hari. Seiring perkembangan zaman saat ini dikenal dengan istilah pasar tradisional dan pasar modern.

## 15. Jenis-Jenis Pasar

Jenis-jenis Pasar Menurut Kelas Mutu Pelayanan:

### a. Pasar Modern

Modern adalah pasar yang dibangun oleh pemerintah, swasta atau koperasi yang bentuknya berupa *mall*, *supermarket*, *department store*, dan *shopping center* yang pengelolaannya dilaksanakan secara modern dan mengutamakan pelayanan dan kenyamanan berbelanja dengan manajemen berada pada satu tangan bermodal kuat dan dilengkapi label harga yang pasti. Pasar modern tidak banyak berbeda dengan pasar tradisional, namun pasar jenis ini penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang, berada dalam bangunan dan pelayanannya dilalukan secara mandiri atau dilayani oleh pramuniaga. barang-barang yang dijual selain bahan makanan, seperti buah, sayuran, daging dan sebagian besar barang lainnya yang dijual adalah barang yang dapat bertahan lama.<sup>31</sup>

### b. Pasar Tradisional

---

<sup>31</sup> *ibid.*

Pasar tradisional adalah tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya ada proses tawar menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari, seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian, barang elektronik, dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya<sup>32</sup>. Pasar seperti ini masih banyak ditemukan di Indonesia, dan umumnya terletak dekat kawasan perumahan agar memudahkan pembeli untuk mencapai pasar.

Pasar tradisional dapat dikatakan sebagai salah satu komponen utama pembentukan komunitas masyarakat baik di desa maupun di kota sebagai lembaga distribusi berbagai macam kebutuhan manusia. Pasar tradisional berperan pula sebagai penghubung antara desa dan kota. Perkembangan penduduk dan kebudayaan selalu diikuti oleh perkembangan pasar sebagai salah satu pendukung penting bagi kehidupan manusia sehari-hari terutama di kawasan perkotaan.

Pasar tradisional biasanya berdiri dititik tengah suatu wilayah sehingga akan memudahkan masyarakat dari segala penjuru pada wilayah layanan pasar itu untuk datang. Sehingga suasana persaingan antara satu pasar tradisional dengan pasar tradisional lainnya sangat minim. Dalam istilah pemasaran ritel, pasar tradisional dikecamatan dan di desa memiliki *captive market* karena hukum

---

<sup>32</sup> *Ibid.*

gravitasi (terdekat dari rumah konsumen). Hanya sedikit saja penduduk yang rumahnya lebih dekat kesuatu pasar tradisional berbelanja kepasar tradisional lainnya. Di setiap kota, ibukota kecamatan, sampai pada tingkat desa, pasar dapat ditemukan. Dalam satu pasar tersedia berbagai gerai dengan segala macam jenis produk yang diperlukan masyarakat, dari barang kebutuhan sehari-hari hingga produk tahan lama. Pasar terdiri atas kios-kios dibagian dalam dan toko-toko dibagian luarnya yang menghadap jalan. Untuk pasar desa, jajaran toko biasanya disambung dengan jajaran warung. Karena itu, pasar didesa dan juga pasar dikecamatan akan terdiri atas kombinasi kios, warung dan toko. Pada tingkat desa, pasar hanya ditemukan satu saja, ini karena satu pasar melayani seluruh masyarakat desa. Pasar yang lebih besar dan biasanya lebih lengkap daripada pasar di desa adalah pasar yang terletak di ibukota kecamatan. Karena itu, warga dari pelosok desa yang ingin barang tertentu harus pergi ke pasar di kecamatan, yang dijual di toko, bukan di kios. Sementara itu, pasar dikota yang juga adalah ibukota kabupaten selain lengkap dengan segala kebutuhan pokok masyarakat, juga menyediakan produk yang tergolong premium untuk ukuran masyarakat desa. Pada intinya pengertian pasar tradisional lebih difokuskan terhadap fungsi dan keberadaanya secara kronologis. Kegiatan pasar merupakan salah satu kegiatan yang paling tua, diawali dengan pasar barter kemudian berkembang karena digunakan alat pembayaran berupa uang. Perbedaan dan perubahan tampak jelas pada sistem perdagangan yang berpengaruh pada cara membeli, yaitu adanya kegiatan saling tawar menawar ketika berbelanja. Rantai distribusi pada

pasar tradisional terdiri dari produsen, distributor, distributor pengecer dan konsumen.

Menurut Sumijanto tiga sudut pandang pasar tradisional sebagai berikut :

- 1) Pola aliran barang dan jasa.
- 2) Suatu kumpulan mekanisme ekonomi yang mempertahankan dan mengatur aliran-aliran tersebut.
- 3) Suatu sistem sosial dan cultural tempat mekanisme itu berada.

Jenis-jenis pasar berdasarkan Hierarki pasar dibagi menjadi menjadi dua, yaitu:

- 1) Pasar Kawasan 30.000 Penduduk (Pasar Kelurahan/desa)

Fungsi utama sebagai pusat perbelanjaan di lingkungan yang menjual keperluan sehari-hari termasuk sayur, daging, ikan, buahbuahan, beras, tepung-tepungan, bahan-bahan pakaian, pakaian, barang-barang kelontong, alat-alat pendidikan, alat-alat rumah tangga, dan lain-lain.<sup>33</sup>

Lokasinya berada pada jalan utama lingkungan dan mengelompok dengan pusat lingkungan dan mempunyai terminal kecil untuk pemberhentian kendaraan. Penduduk minimum yang dapat mendukung sarana ini adalah 30.000 penduduk.

- 2) Pasar Kawasan 120.000 Penduduk (pasar kecamatan)

---

<sup>33</sup> *Ibid.*

Fungsi utama sama dengan pasar lingkungan lain hanya dilengkapi sarana-sarana niaga lainnya seperti kantor-kantor, bank, industri-industri kecil seperti konveksi dan lain-lain. Lokasinya mengelompok dengan pusat kecamatan dan mempunyai pangkalan transportasi untuk kendaraan-kendaraan jenis angkutan penumpang kecil. Jumlah minimum penduduk yang dapat mendukung sarana ini adalah 120.000 penduduk.

Jenis-jenis Pasar menurut Pengelolaanya adalah sebagai berikut:

- 1) Pasar Pemerintah: Yaitu pasar yang diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah.
- 2) Pasar Swasta: Yaitu pasar yang diselenggarakan atau dikelola oleh orang pribadi atau badan.

Jenis-jenis Pasar Menurut Tingkat Pelayanannya:

- 1) Pasar Regional: Yaitu pasar dengan komponen bangunan-bangunan yang lengkap, sistem arus barang dan orang, baik didalam maupun diluar bangunan, dan melayani perdagangan tingkat nasional.
- 2) Pasar Kota: Yaitu pasar dengan komponen bangunan-bangunan, sistem arus barang dan orang, baik didalam maupun diluar bangunan, dan melayani perdagangan tingkat kota.

- 3) Pasar Wilayah: Yaitu pasar dengan komponen bangun-bangunan, sistem arus barang dan orang, baik di dalam maupun di luar bangunan, dan melayani perdagangan tingkat kota.

#### Ciri-Ciri Pasar Tradisional

Menurut Lilananda pasar tradisional memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Terdiri dari kios-kios atau gerai oleh penjual.
- 2) Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa sayur, buah, ikan, telur, daging, pakaian, dan barang dagangan lainnya.
- 3) Umumnya terletak dekat kawasan pemukiman masyarakat, agar memudahkan pembeli mencapai pasar.
- 4) Sistem pembelian barang akan dilakukan dengan tawar-menawar.
- 5) Pasar tradisional beroperasi mulai subuh.
- 6) Hubungan ekonomis antara sesama pedagang pasar tradisional dengan saling meminjam uang atau memberikan hutang barang dagangannya dengan pedagang pasar lainnya yang cukup mereka kenal.
- 7) Para pedagang pasar tradisional saling berebut dan menarik perhatian para langganannya untuk mencari keuntungan sebanyak mungkin akan tetapi para pedagang masih bersahabat antar pedagang.

## Kelebihan dan Kekurangan Pasar Tradisional

Pasar tradisional memiliki beberapa keunggulan bila dibandingkan dengan pasar modern. Adapun kelebihan pasar tradisional yaitu sebagai berikut :

- 1) Lokasi dekat dengan rumah, sehingga lebih efektif dan efisien.
- 2) Barangnya lebih segar untuk produk tertentu, seperti bahan-bahan, sayur-sayuran, dan daging. Hal ini karena pedagang langsung memperoleh barang dari petani.
- 3) Adanya tawar-menawar harga, sehingga jika membeli dalam jumlah yang banyak maka akan didapatkan harga yang lebih murah.
- 4) Para pembeli yang berasal dari masyarakat berpendapatan menengah kebawah merasa lebih percaya diri jika berbelanja dipasar tradisional dibandingkan pasar modern.
- 5) Para pedagang paham benar bahwa pembelinya adalah mereka yang berasal dari golongan menengah kebawah, sehingga memungkinkan pembeli barang dalam kuantitas yang sangat kecil.
- 6) Hubungan antara pedagang dan pembeli cukup akrab dan saling percaya, sehingga memungkinkan pembeli melakukan pembelian secara kredit.
- 7) Guna menjaga hubungan dengan konsumen para pedagang sering kali memberikan discount ataupun hadiah pada hari-hari tertentu.

- 8) Pedagang mengerti benar kualitas barang dagangannya sehingga dapat memberikan informasi dan mengarahkan pembeli pada barang yang terbaik.

Pasar tradisional memiliki beberapa kelemahan bila dibandingkan dengan pasar modern. Berikut kekurangan pasar tradisional :

- 1) Terdapat masalah infrastruktur yang kurang memadai seperti kebersihan dan tempat pembuangan sampah yang kurang terpelihara, kurangnya lahan parkir, dan buruknya sirkulasi udara.
- 2) Minimnya daya dukung karakteristik pedagang tradisional, seperti strategi perencanaan yang kurang baik.
- 3) Kurang perhatian terhadap pemeliharaan sarana fisik sehingga pasar tradisional kurang terawat.
- 4) Adanya pedagang kaki lima yang tidak tertib karena berjualan dibahu jalan, sehingga pasar terlihat tidak rapi.
- 5) Kurang tegasnya pengurus pasar dalam menangani pedagang kaki lima.
- 6) Pada beberapa pasar tradisional terdapat praktek premanisme yang sangat mengganggu kelancaran dan efisiensi transaksi antara pembeli dan penjual.
- 7) Tidak ada pengawasan terhadap barang yang dijual dan standarisasi ukuran dan timbangan.

- 8) Dagangan yang bersifat makanan siap saji mempunyai kesan kurang higienis.<sup>34</sup>

Daftar Istilah Jenis bangunan menurut Peraturan Daerah Sleman No 17 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Pasar Kabupaten :

- 1) Tempat Dasaran adalah tempat di dalam pasar yang dipergunakan untuk berjualan yang bentuknya dapat berupa kios, los, dan pelataran yang merupakan bagian dari pasar.
- 2) Kios adalah bangunan permanen yang antara satu dengan lainnya dipisahkan oleh dinding pemisah mulai dari lantai sampai ke langit-langit/penutup atas, dan setiap petak dilengkapi dengan pintu, yang dipergunakan untuk berjualan.
- 3) Los dengan sekat adalah bangunan tetap, beratap, dilengkapi dinding penuh sampai atap di sisi belakang dan antar tempat dasaran disekat dengan dinding rendah sebagai pemisah dan dipergunakan untuk berjualan.
- 4) Los tanpa sekat adalah bangunan tetap, beratap memanjang tanpa dinding yang penggunaannya terbagi dalam petak-petak dan dipergunakan untuk berjualan.
- 5) Los sementara adalah bangunan sementara yang beratap, yang terletak di atas lahan pasar untuk tempat berjualan yang dibangun secara swadaya oleh pedagang.

---

<sup>34</sup> Ibid.

- 6) Pelataran adalah lahan di area pasar selain kios dan los sebagai tempat berjualan, bongkar muat, dan kegiatan insidental lainnya yang berada di area pasar.

## **16. Pengelolaan Pasar Tradisional**

Pengelolaan merupakan terjemahan dari *Management*. Manajemen berasal dari kata *to manage* yang berarti mengatur dan mengurus. Manajemen sendiri merupakan suatu proses untuk mencapai sebuah tujuan yang ingin dicapai. Stoner dalam Handoko<sup>35</sup> menyatakan bahwa manajemen (pengelolaan) adalah proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengawasan usaha-usaha para anggota organisasi dan penggunaan sumber daya organisasi lainnya agar mencapai tujuan organisasi yang telah ditetapkan. Pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung dan biasanya ada proses tawar-menawar, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> Handoko, T.Hani, 2011, *Manajemen*, Yogyakarta: BPFY Yogyakarta, hlm.8.

<sup>36</sup> Menulis Referensi dari Internet, 26 Maret 2019, <https://id.wikipedia.org/wiki/Pasar>, (10.05)

Pengelolaan pasar tradisional adalah penataan pasar tradisional yang meliputi perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian pasar tradisional.<sup>37</sup>

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No 20 Tahun 2012 Pasal 2 Tujuan pengelolaan dan pemberdayaan pasar tradisional meliputi:

1. Menciptakan pasar tradisional yang tertib, teratur, aman, bersih dan sehat; meningkatkan pelayanan kepada masyarakat;
2. Menjadikan pasar tradisional sebagai penggerak roda perekonomian daerah;
3. Menciptakan pasar tradisional yang berdaya saing dengan pusat perbelanjaan dan toko modern.

### **17. Pengelolaan Pasar Kabupaten Sleman**

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman No 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat daerah Kabupaten Sleman menyebutkan bahwa Dengan Peraturan Daerah ini dibentuk Perangkat Daerah yang terdiri dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan Tipe A, menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang perindustrian dan urusan pemerintahan bidang perdagangan, dalam hal ini Pasar Sleman termasuk dalam Tipe A.

Besaran dan susunan organisasi Perangkat Daerah dibentuk berdasarkan asas :

- a. Intensitas urusan pemerintahan dan potensi daerah;

---

<sup>37</sup> Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 20 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan dan Pemberdayaan Pasar Tradisional

- b. Efisiensi;
- c. Efektivitas;
- d. Pembagian habis tugas;
- e. Rentang kendali;
- f. Tata kerja yang jelas; dan
- g. Fleksibilitas.

Dalam Pasal 5 Perda Kabupaten Sleman No 11 Tahun 2016 Pembentukan UPT :

- 1) Pada Dinas dan Badan dapat dibentuk UPT.
- 2) UPT dibentuk untuk melaksanakan sebagian kegiatan teknis operasional dan/atau kegiatan teknis penunjang tertentu.
- 3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan, susunan organisasi, tugas, fungsi, dan tata kerja UPT pada dinas dan UPT pada badan diatur dengan Peraturan Bupati.

Unit Pelaksana Teknis yang selanjutnya disingkat UPT adalah unsur pelaksana teknis Dinas/Badan yang melaksanakan kegiatan teknis operasional dan/atau kegiatan teknis penunjang tertentu. Dalam Peraturan Bupati Sleman Nomor 97 Tahun 2016 Tentang Pembentukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi, Dan Tata Kerja UPT Pelayanan Pasar, Kedudukan, Tugas, Fungsi, Dan Susunan Organisasi adalah :

- a) UPT Pelayanan Pasar dipimpin oleh Kepala UPT yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas melalui Sekretaris.

- b) UPT Pelayanan Pasar mempunyai tugas melaksanakan sebagian kegiatan teknis Dinas Perindustrian dan Perdagangan bidang pelayanan pasar.

UPT Pelayanan Pasar dalam melaksanakan tugas mempunyai fungsi:

- a) Penyusunan rencana kerja UPT Pelayanan Pasar;
- b) Perumusan kebijakan teknis pelayanan pasar;
- c) Pelayanan kebersihan pasar;
- d) Pelayanan keamanan pasar;
- e) Pengarahan, pemantauan, dan pengendalian penggunaan tempat, jenis, dan sarana dan prasarana pedagang;
- f) Pelayanan rekomendasi perijinan penggunaan fasilitas pasar;
- g) Pelaksanaan pemungutan, pengadministrasian, dan penyetoran retribusi;
- h) Pelaksanaan ketatausahaan;
- i) Evaluasi dan penyusunan laporan pelaksanaan kerja UPT; dan
- j) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Susunan organisasi UPT Pelayanan Pasar terdiri dari:

- 1) Kepala UPT;
- 2) Subbagian Tata Usaha; dan
- 3) Kelompok Jabatan Fungsional.

Subbagian Tata Usaha dipimpin oleh Kepala Subbagian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala UPT. Kelompok Jabatan Fungsional dalam melaksanakan tugas dikoordinasikan oleh tenaga fungsional yang ditunjuk dan berada di bawah serta bertanggung jawab kepada Kepala UPT melalui Kepala Subbagian Tata Usaha.

Uraian Tugas Dan Fungsi Subbagian Tata Usaha :

- 1) Subbagian Tata Usaha mempunyai tugas menyelenggarakan urusan umum, urusan kepegawaian, urusan keuangan, dan urusan perencanaan dan evaluasi.  
Subbagian Tata Usaha dalam melaksanakan tugas mempunyai fungsi:
- 2) Penyusunan rencana kerja Subbagian Tata Usaha;
- 3) Perumusan kebijakan teknis ketatausahaan;
- 4) Pengelolaan persuratan, kearsipan, perlengkapan, keamanan, kebersihan, dokumentasi dan informasi;
- 5) Penyusunan perencanaan kebutuhan, pengembangan dan pembinaan pegawai;
- 6) Pelayanan administrasi pegawai dan pengelolaan tata usaha kepegawaian;
- 7) Pelaksanaan perbendaharaan, pembukuan, dan pelaporan keuangan;
- 8) Pengoordinasian penyusunan rencana kerja UPT;
- 9) Pengoordinasian evaluasi dan penyusunan laporan pelaksanaan kerja UPT;  
dan
- 10) Evaluasi dan penyusunan laporan pelaksanaan kerja Subbagian Tata Usaha.

## Kelompok Jabatan Fungsional

Kelompok Jabatan Fungsional pada UPT Pelayanan Pasar terdiri dari jabatan fungsional dan/atau jabatan pelaksana atau sebutan lain sesuai peraturan perundang-undangan. Kelompok Jabatan Fungsional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas UPT Pelayanan Pasar sesuai dengan ketrampilan/keahlian serta Jenis dan jumlah jabatan fungsional sesuai dengan kebutuhan.

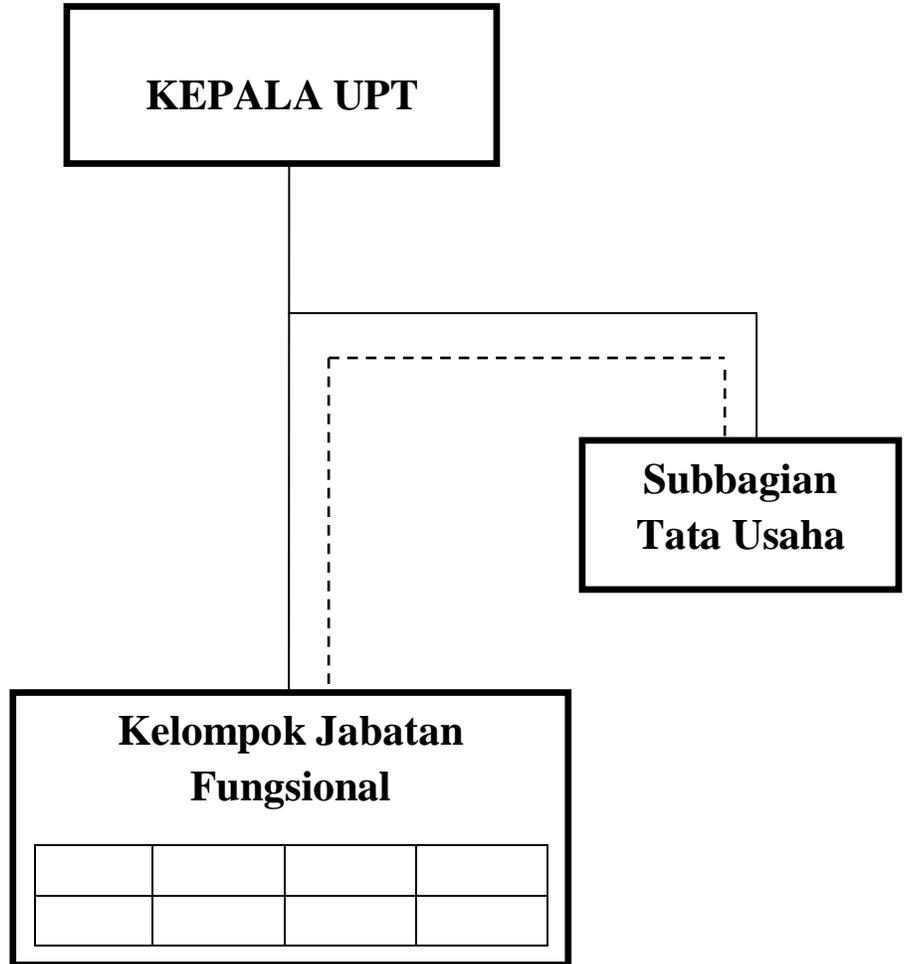
## Tata Kerja Pengelolaan Pasar Kabupaten Sleman

- 1) Kepala UPT dalam melaksanakan tugas berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas.
- 2) Kepala UPT menyampaikan laporan pelaksanaan tugas kepada Kepala Dinas secara berkala melalui Sekretaris.
- 3) Kepala Subbagian Tata Usaha mengoordinasikan pelaksanaan tugas setiap satuan organisasi.
- 4) Kepala Subbagian Tata Usaha dalam mengoordinasikan pelaksanaan tugas setiap satuan organisasi berdasarkan arahan Kepala UPT, dan wajib menyampaikan laporan.
- 5) Setiap kepala satuan organisasi bertugas memimpin, mengoordinasikan, dan memberikan bimbingan serta petunjuk bagi pelaksanaan tugas bawahannya.

- 6) Setiap kepala satuan organisasi wajib mengawasi pelaksanaan tugas bawahannya dan mengambil langkah yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 7) Setiap bawahan dapat memberikan saran dan pertimbangan kepada atasannya mengenai langkah pelaksanaan tugas dan fungsi satuan organisasi masing-masing.
- 8) Setiap kepala satuan organisasi mengikuti pejabat pelaksana, dan pejabat fungsional wajib mengikuti, mematuhi petunjuk, bertanggung jawab, dan menyampaikan laporan pelaksanaan tugas kepada atasan masing-masing.
- 9) Setiap laporan dari bawahan yang diterima oleh atasan dapat diolah dan dipergunakan sebagai bahan evaluasi dan pelaporan kinerja.
- 10) Setiap laporan yang disampaikan kepada atasan dapat disampaikan kepada satuan organisasi lain yang secara fungsional mempunyai hubungan kerja.

BAGAN SUSUNAN ORGANISASI

UPT PELAYANAN PASAR



————— : Garis Komando

----- : Garis Koordinasi