

Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Rumah Makan Antara Pemerintah Daerah Kabupaten Sikka Dan Pengusaha Rumah Makan Di Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka

Yohana Lidya Ayu Putri Yuliana Dua Tatu^{1*}, Orpa Juliana Nubatonis², Helsina Fransiska Pello³

^{*1} Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: yohanaputri0523@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: orpajubatonis@gmail.com

³ Fakultas Hukum, Universitas Nusa Cendana, Indonesia. E-mail: helsinafransiska@gmail.com

*Penulis Korespondensi

Abstract: *This study focuses on the legal analysis of land lease agreements for restaurant businesses between the Sikka District Government and restaurant entrepreneurs in Alok Timur Subdistrict, driven by the increasing demand for strategic land in line with economic growth. The objective of this research is to understand the lease agreement procedures in place and to identify the obstacles encountered in their implementation. The methodology employed is empirical legal research with a case study approach, involving interviews and observations of the relevant parties. The findings indicate that the lease agreement procedures at Maumere Market comply with the requirements set forth in the Civil Code; however, significant obstacles exist, such as delays in rent payments by tenants and unilateral increases in rental fees by landlords without adequate notice. The conclusion of this study emphasizes the importance of transparency and communication between landlords and tenants to avoid conflicts, and it provides recommendations for market managers to conduct socialization regarding leasing procedures and to consider tenants' conditions in setting rental fees, in order to create a more conducive and sustainable business environment.*

Keywords: *Lease Agreement, Land Lease, Leasing Procedure, Breach of Contract.*

1. Pendahuluan

Manusia dalam memenuhi kebutuhannya memerlukan barang dan jasa. Untuk memenuhi kebutuhannya sehari-hari manusia membeli barang dari para pedagang. Seorang Pedagang untuk dapat melakukan aktivitasnya memerlukan tempat berdagang yang baik atau lebih tepatnya tempat yang strategis, tempat yang mudah dijangkau oleh konsumen mereka. Akan tetapi ketersediaan tanah dan kebutuhan akan tempat usaha tidak selalu berjalan selaras, karena sifat tanah yang selalu tetap sedangkan kebutuhan lahan untuk tempat usaha di lokasi yang strategis akan banyak dan semakin meningkat peminatnya. Ketersediaan lahan strategis yang terbatas tersebut mendorong tumbuh suburnya usaha jasa persewaan lahan untuk tempat usaha di berbagai wilayah, seperti yang dapat dijumpai di kawasan Pasar Maumere yang terletak di Kecamatan Alok Timur

Kabupaten Sikka. Sebagai dampak dari perkembangan perekonomian membuat usaha persewaan lahan untuk usaha semakin berkembang. Usaha jasa persewaan lahan untuk tempat usaha ini adalah salah satu bentuk transaksi yang memerlukan hukum perjanjian. Hukum perjanjian menjadi penting sebagai payung hukum sebagai antisipasi dari percepatan pertumbuhan ekonomi masyarakat, kompleksitas transaksi bisnis yang dilakukan oleh masyarakat kurangnya fasilitas tempat usaha sendiri, yang mengharuskan para pengusaha mencari dan menyewa lahan yang strategis untuk tempat usaha. Saat ini di Indonesia terdapat banyak sarana-sarana yang disediakan pemerintah bagi para pedagang untuk aktivitasnya antara lain tersedianya pasar-pasar yang dikelola oleh Pemerintah Daerah. Selain pemerintah pihak swasta juga menyediakan sarana-sarana untuk kegiatan perdagangan yaitu dalam bentuk pembangunan pusat-pusat perdagangan.

Kawasan Pasar Maumere yang terletak di Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka menjadi salah satu bagian dari Pasar Maumere yang dikelola oleh Pemerintah Kabupaten Sikka sebagai pemilik tanah dan Dinas Perdagangan dan Koperasi UKM Kabupaten Sikka sebagai Pengelola Pasar Maumere. Dalam Kawasan Pasar Maumere ini pemilik tempat dalam hal ini Pemerintah Kabupaten Sikka tidak menjual kios-kios dan lahan tersebut kepada pihak lain karena Pemerintah Kabupaten Sikka tidak menginginkan tempat yang dijadikan Kawasan Pasar yang telah dibuat tersebut menjadi sepi dan hanya untuk berinvestasi saja. Perjanjian sewa menyewa yang ditandatangani oleh pihak penyewa adalah perjanjian standar. Pihak Penyewa dapat membaca perjanjian sewa menyewa tersebut terlebih dahulu, apabila pihak penyewa telah setuju mengenai ketentuan dan hak serta kewajiban yang diatur dalam perjanjian tersebut, maka penyewa dapat langsung menandatangani perjanjian tersebut, akan tetapi apabila penyewa tidak menyetujui ketentuan serta hak dan kewajiban yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa, maka penyewa tidak perlu menandatangani perjanjian dengan resiko tidak dapat menyewa tanah yang dimaksud.

Perjanjian Sewa menyewa yang menjadi pusat pembahasan adalah sesuai dengan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya." Agar suatu perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 BW, yaitu:¹

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

¹ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, Memahami Hukum Perikatan, (Yogyakarta, Penerbit Kepel Press, 2021), Hlm.117.

4. Suatu sebab yang halal.

Dalam Pasal 1548 KUHPerdara, sewa menyewa didefinisikan sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Sebagaimana halnya dengan perjanjian lainnya, penyerahan barang yang disewakan oleh pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dapat dipakai dan dinikmati dengan kewajiban penyewa untuk membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian sewa menyewa dalam pelaksanaannya kadang terjadi permasalahan di mana pihak penyewa dan pihak yang menyewakan tidak memenuhi kewajiban sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian. Tidak dipenuhinya kewajiban tersebut dapat disebabkan karena kelalaian atau kesengajaan atau karena suatu peristiwa yang terjadi di luar kemampuan masing-masing pihak.

Perjanjian sewa menyewa tanah antara Dinas Perdagangan dan Koperasi UKM Kabupaten Sikka sebagai Pengelola Pasar Maumere dengan pengusaha rumah makan tentunya mengikat ke dua belah pihak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, dalam artian perjanjian tersebut berisi hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan secara timbal balik. Sehingga akan tercipta keseimbangan hukum terkait dengan pemenuhan hak dan kewajiban dalam pelaksanaan isi perjanjian. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi. Dalam Pasal 1564 KUHPerdara menyebutkan bahwa penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia bisa membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahannya jadi pihak penyewa bertanggung jawab terhadap segala kerusakan yang terjadi terhadap barang yang disewanya, kecuali penyewa bisa membuktikan bahwa kerusakan yang terjadi diluar kesalahannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, calon peneliti ingin menganalisa apakah perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha rumah makan di Pasar Maumere tersebut sudah memenuhi ketentuan yang disyaratkan dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Maka penulis tertarik untuk mengkaji dan melakukan penelitian dengan judul skripsi, "Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Tanah untuk Usaha Rumah Makan antara Pemerintah Daerah Kabupaten Sikka dan Pengusaha Rumah Makan Di Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka".

2. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah kelurahan Kota Baru, kecamatan Alok Timur, kabupaten Sikka. Jenis dari penelitian yang digunakan dalam penelitian ini difokuskan pada penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris (*empirical legal research*), merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Penelitian jenis hukum empiris penelitian hukum yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau

masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakan berasal dari data primer². Aspek-aspek yang dibahas dalam penelitian ini adalah prosedur perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha rumah makan anytara pemerinttah daerah Kabupaten Sikka dan pengusaha rumah makan di Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka dan hambatan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha rumah makan di kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka. Jenis data yang digunakan dalam peneitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dengan semua pihak yang terlibat perjanjian (pemberi sewa dan penyewa), studi dokumen dan studi kepustakaan. Setelah semua data terkumpul, data akan diolah menggunakan teknik editing, *coding* dan tabulasi data untuk kemudian data tersebut akan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

3. Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Rumah Makan Antara Pemerintah Daerah Kabupaten Sikka Dan Pengusaha Rumah Makan Di Kecamatan Alok Timur Kabupaten Sikka

Perjanjian yang dirumuskan dalam Pasal 1313 KUHPdata adalah perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menciptakan, mengisi, mengubah atau menghapuskan perikatan yang menimbulkan hubungan-hubungan hukum di antara para pihak, yang membuat perjanjian di bidang harta kekayaan atas dasar mana satu pihak diwajibkan melaksanakan suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berhak menuntut pelaksanaan prestasi tersebut, atau demi kepentingan dan atas beban kedua belah pihak secara timbal balik. Herlien Budiono memberikan pengertian perjanjian dengan menekankan pada perbuatan hukum yang diuraikan sebagai berikut:³ Perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, kontrak atau perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah kontrak atau perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.

Pasar Maumere menjadi salah satu pasar yang di kelola oleh Pemerintah Kabupaten Sikka sebagai pemilik tanah dan Dinas Perdagangan dan Kopensi UKM Kabupaten Sikka sebagai pengelola pasar Maumere. Kawasan pasar tersebut digunakan dengan cara disewakan kepada penyewa untuk dijadikan sebagai lokasi usaha. Prinsip sewa tanah tersebut dilakukan dengan melakukan perjanjian sewa tanah antara pemerintah daerah Kabupaten Sikka dalam hal ini Dinas Perdagangan dan koperasi UKM sebagai pengelola pasar dengan penyewa tanah. Perjanjian tersebut dilakukan secara tertulis dengan menandatangani Kontrak yang telah disiapkan oleh pihak pemberi sewa.

Perjanjian sewa menyewa tanah yang telah dilakukan antara kedua belah pihak di Pasar Maumere telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Suatu perjanjian dianggap sah jika

² Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, (Mataram: Mataram University Press, 2020).hlm110.

³ Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 67.

memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu: (1) Kesepakatan antara pihak-pihak yang terikat, yang berarti bahwa dalam melakukan perjanjian, kedua belah pihak harus memiliki kemampuan untuk mengikatkan diri secara bebas. Ini berarti bahwa apa yang diinginkan oleh salah satu pihak harus juga disetujui oleh pihak lainnya tanpa adanya paksaan, kesalahan, atau penipuan; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Para pihak dalam perjanjian diwajibkan untuk memiliki kecakapan hukum agar dapat bertindak secara mandiri. Mereka yang dinyatakan tidak cakap menurut hukum dan tidak dapat bertindak sendiri adalah: anak di bawah umur dan orang yang berada di bawah pengampuan; (3) Objek yang jelas; (4) Sebab yang sah, yaitu bahwa isi perjanjian ini tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan norma kesusilaan. Perjanjian tersebut dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan dalam pelaksanaannya harus memperhatikan Pasal 1338 yang mengandung prinsip dasar hukum perjanjian. Setiap perjanjian yang dibuat dengan sah mengikat semua pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut. Pihak pemberi sewa pada umumnya menyewakan tanah dengan jangka waktu paling sedikit 1 (satu) bulan dengan sistem pembayaran sewa per 1 (satu) bulan. Perjanjian antara pemberi sewa dengan penyewa dilakukan dengan bentuk tertulis.

Pada dasarnya, perjanjian sewa menyewa tanah antara pihak pemberi sewa dan penyewa muncul karena lokasi tanah yang strategis, yaitu karena Pasar Maumere menjadi salah satu pusat perputaran ekonomi masyarakat Maumere. Perjanjian sewa menyewa adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik⁴. Pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah pihak pemberi sewa dan pihak penyewa. Pihak pemberi sewa merupakan individu atau entitas hukum yang menyewakan barang kepada pihak penyewa, sementara pihak penyewa adalah individu atau entitas hukum yang menyewa barang dari pihak pemberi sewa. Syarat untuk barang yang disewakan adalah barang yang sah, yang berarti tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan norma kesusilaan. Untuk barang tidak bergerak, yang dapat disewakan adalah barang yang tidak habis akibat penggunaan. Bapak Johanis Balthasar selaku kepala pasar Maumere mengatakan⁵ bahwa prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha rumah makan antara pemerintah daerah Kabupaten Sikka dengan pengusaha rumah makan di kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka secara umum, dalam pelaksanaannya terdapat beberapa tahap yang harus dilalui, yaitu :

1. Tahap Pertama, Tahap sebelum perjanjian
Pada tahap ini, calon penyewa pergi ke kantor Dinas Perdagangan dan Koperasi UKM Kabupaten Sikka untuk mengajukan permohonan penyewaan tanah atau lahan untuk berjualan.
2. Tahap Kedua, Tahap pembuatan perjanjian

⁴ Wirjono Prodjodikoro, "Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu", Hal.190

⁵ Wawancara pada tanggal 20 Januari 2025

Setelah penyewa mengajukan permohonan untuk menyewa tanah atau lahan berjualan di Kantor Dinas Perdagangan dan Koperasi UKM Kabupaten Sikka, Dinas Perdagangan dan Koperasi UKM akan mengeluarkan surat rekomendasi yang telah ditandatangani oleh Kepala Dinas kepada kepala Pasar Maumere untuk memenuhi permintaan sewa lahan dari penyewa. Pada tahap ini, kepala pasar akan memeriksa ketersediaan lahan yang dapat disewakan dan memberikan informasi terkait lokasi, luas tanah, serta harga sewa yang telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Bupati Sikka Tahun 2017 tentang Peninjauan Tarif Retribusi Pelayanan Pasar. Setelah semua informasi dan kesepakatan tercapai, langkah selanjutnya adalah penandatanganan Surat Perjanjian Sewa tanah atau lahan, yang mencakup elemen-elemen penting seperti:

- a. Identitas para pihak
 - b. Deskripsi barang
 - c. Jangka waktu sewa
 - d. Besaran sewa dan metode pembayaran
 - e. Hak dan kewajiban para pihak
 - f. Ketentuan mengenai pemeliharaan dan perbaikan barang
 - g. Ketentuan mengenai pengakhiran perjanjian
3. Tahap ketiga, tahap sesudah perjanjian.
Pada tahap ini, setelah perjanjian sewa ditandatangani oleh kedua belah pihak, langkah selanjutnya adalah pengelola pasar sebagai pihak pemberi sewa menyerahkan tanah atau lahan yang disewa kepada penyewa, sementara penyewa melakukan pembayaran sesuai kesepakatan yang telah dibuat.

Tabel 1. Tanggapan Dari Pihak Penyewa Terhadap Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Rumah Makan di Pasar Maumere

Kategori	Jumlah Penyewa	Prosentasi
Mudah	7	100%
Rumit	0	0%
Total :	7	100%

Sumber : Data Primer, 2004

Berdasarkan tabel diatas dapat di simpulkan bahwa 7 (tujuh) orang atau 100% dari pihak penyewa mengatakan jika prosedur yang di tetapkan oleh pihak pemberi sewa, adalah mudah sehingga pihak penyewa tidak kesulitan untuk menyewa lahan yang ada di Pasar Maumere.

Tabel 2 . Pelaksanaan Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Untuk usaha Rumah Makan di Pasar Maumere oleh Pihak Penyewa

Kategori	Jumlah Penyewa	Prosentasi
Sesuai	5	71%
Tidak sesuai	2	28,57%
Total :	7	100%

Sumber : Data Primer, 2004

Berdasarkan tabel diatas dapat diuraikan bahwa 5 (lima) orang atau 71% dari pihak penyewa sudah mengikuti prosedur perjanjian sewa sesuai dengan tahapan yang di buat oleh pihak pemberi perjanjian sewa sesuai sewa yakni Dinas Perdagangan dan Koperasi UKM Kabupaten Sikka, sedangkan 2 (dua) orang atau 28,57% dari pihak penyewa tidak mengikuti prosedur perjanjian sewa sesuai dengan tahapan yang di buat oleh pihak pemberi sewa.

Pihak pengelola pasar⁶ tidak keberatan apabila pihak penyewa melakukan observasi terhadap lahan yang akan di sewa terlebih dahulu, lalu kemudian mengajukan permohonan penyewaan tanah atau lahan untuk berjualan ke kantor Dinas Perdagangan dan Koperasi UKM Kabupaten Sikka. Hal ini tidak begitu berpengaruh pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah yang berlangsung di Pasar Maumere. Berdasarkan analisis terhadap prosedur perjanjian sewa di Pasar Maumere, terlihat bahwa mayoritas pihak penyewa, yaitu 5 orang atau 71%, telah mematuhi tahapan yang ditetapkan oleh Dinas Perdagangan dan Koperasi UKM Kabupaten Sikka. Kepatuhan ini menunjukkan bahwa sebagian besar penyewa memahami dan menghargai proses yang telah ditetapkan, yang mencakup observasi lahan sebelum mengajukan permohonan penyewaan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa penyewa memilih lokasi yang sesuai dengan kebutuhan usaha mereka dan mematuhi ketentuan yang berlaku. Namun, terdapat 2 orang atau 28,57% dari pihak penyewa yang tidak mengikuti prosedur yang telah ditetapkan. Ketidakpatuhan ini dapat menimbulkan potensi masalah di kemudian hari, seperti ketidakpuasan terhadap lokasi yang disewa atau konflik dengan pihak pengelola pasar. Meskipun pihak pengelola pasar tidak keberatan dengan observasi lahan yang dilakukan oleh penyewa, penting bagi semua pihak untuk mengikuti prosedur yang ada agar proses sewa menyewa dapat berjalan dengan lancar dan transparan.

Secara keseluruhan, meskipun ketidakpatuhan dari sebagian kecil penyewa tidak secara langsung mempengaruhi pelaksanaan perjanjian sewa yang berlangsung, hal ini tetap perlu menjadi perhatian. Pihak Dinas Perdagangan dan Koperasi UKM Kabupaten Sikka sebaiknya melakukan sosialisasi lebih lanjut mengenai pentingnya mengikuti prosedur

⁶ Bapak Johanis Balthasar, wawancara tanggal 20 Januari 2025

perjanjian sewa kepada semua penyewa. Dengan demikian, diharapkan semua pihak dapat berpartisipasi secara aktif dalam proses ini, sehingga tercipta lingkungan yang kondusif untuk berjualan dan mendukung pertumbuhan ekonomi di Pasar Maumere.

4. Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Untuk Usaha Rumah Makan

Pada umumnya pihak penyewa maupun pihak pemberi sewa melakukan perjanjian tertulis terlebih dahulu sebelum menyewakan tempat. Perjanjian tersebut memuat pasal-pasal yang berisi tentang hak dan kewajiban pihak penyewa serta harga sewa lahan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa tanah, muncul hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Setiap pihak dalam perjanjian memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Kewajiban pihak pertama menjadi hak bagi pihak kedua, dan sebaliknya, hak pihak pertama menjadi kewajiban bagi pihak kedua. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa inti atau objek dari perjanjian adalah prestasi itu sendiri. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian di mana satu pihak berkomitmen untuk memberikan penggunaan suatu barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran yang disepakati oleh pihak kedua, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata⁷. Pihak pemberi sewa berhak menerima uang sewa dari penyewa, sementara pihak penyewa berhak menggunakan tanah atau lahan yang disewanya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Berikut adalah hak dan kewajiban pihak penyewa :⁸

1. Kewajiban penyewa
 - 1) Membayar uang sewa secara tepat waktu
 - 2) Menjaga kebersihan tempat usaha dan atau disekitar area pasar agar menjadikan pasar sebagai tempat usaha yang aman, nyaman , dan bersih.
 - 3) Menjaga keamanan dan ketertiban umum di pasar
 - 4) Memarkir kendaraan di tempat parkir yang telah ditentukan.
 - 5) Mentaati semua ketentuan sesuai perjanjian ini ketentuan-ketentuan lainnya yang berlaku umum dalam upaya pengelolaan pasar sebagaimana yang diatur oleh pihak pemberi sewa selaku pengelola pasar.
2. Pihak penyewa dilarang:
 - 1) Memindah tangankan sewa lahan kepada pihak lain dengan alasan apapun tanpa seijin pihak pemberi sewa
 - 2) Merubah bentuk, menambah ruang. menjadikan sebagai gudang, tempat kost, dan atau mengalihkan fungsi dengan alasan apapun tanpa seijin pihak pemberi sewa.
 - 3) Berjualan diluar batas area yang diberikan sesuai isi perjanjian.
 - 4) Minum dan mabuk-mabukan di dalam area pasar.
 - 5) Melakukan kegiatan sabung ayam, dan judi dalam bentuk apapun di dalam area pasar.

⁷ Prof. Subekti, S.H, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982). hlm 307

⁸ Bapak Johanis Balthasar, wawancara tanggal 20 Januari 2025

- 6) Membuat gaduh/keributan dalam pasar yang mengganggu keamanan dan ketertiban umum.
- 7) Membuang kotoran dan atau sampah disembarang tempat dalam area pasar.
- 8) Menginap dimalam hari atau dijadikan sebagai rumah tinggal.
3. Hak penyewa
 - 1) Memakai lahan sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati
 - 2) Menikmati dan memanfaatkan fasilitas-fasiiitas yang mendukung kegiatan usaha penyewa

Hak dan kewajiban pihak pemberi sewa

1. Kewajiban pihak yang menyewakan
 - 1) Menyerahkan setelah semua persyaratan perjanjian dipenuhi
 - 2) Menjaga keamanan dan kebersihan di daerah pasar
 - 3) Menyediakan fasilitas-fasilitas yang mendukung kegiatan usaha bagi pihak penyewa
2. Hak pihak yang menyewakan
 - 1) Berhak menerima retribusi sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati
 - 2) Berhak sepenuhnya membatalkan perjanjian pemakaian apabila penyewa lalai dan atau tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha rumah makan di Pasar Maumere memiliki hambatan yang berasal dari pihak pemberi sewa dan pihak penyewa sendiri. Hambatan tersebut muncul setelah penyewa mulai menempati tanah atau lahan yang telah disewanya dan telah melakukan pembayaran uang sewa.

Tabel 3. Alasan Keterlambatan Pembayaran Biaya Sewa Yang Menjadi Hambatan Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Oleh Pihak Penyewa

Kategori	Jumlah penyewa	Prosentasi
Kondisi rumah makan yang sedang sepi pengunjung	4	57.14%
Sedang pulang ke kampung halaman	2	28,57%
Kenaikan biaya sewa secara sepihak	1	14.29%
Total :	7	100%

Sumber : Data Primer, 2004

Berdasarkan tabel diatas, dapat disimpulkan bahwa semua penyewa pernah melakukan wanprestasi yang mana menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di Pasar Maumere. Pengusaha rumah makan terkadang menunggak dalam pembayaran biaya sewa dengan alasan yang berbeda. Dari tabel dan analisis di atas, dapat disimpulkan bahwa alasan paling umum untuk tidak membayar sewa adalah karena warung sepi, yang mencakup 57.14% dari total 7 orang. Ini menunjukkan bahwa

kondisi ekonomi lokal sangat mempengaruhi keberlangsungan usaha. Sementara itu, alasan lain seperti pulang kampung dan kenaikan biaya sewa juga berkontribusi terhadap ketidakmampuan untuk membayar sewa, meskipun dalam proporsi yang lebih kecil. Seharusnya para pihak menyadari akan kewajiban mereka untuk membayar biaya sewa tepat waktu sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati. Kepala Pasar Maumere selaku pengelola pasar menuturkan bahwa terdapat beberapa tahap yang dilakukan pihak pengelola Pasar Maumere dalam menyelesaikan wanprestasi akibat penunggakan pembayaran sewa tanah/lahan, antara lain :

1. Pemberian Surat peringatan

Surat peringatan ini akan diberikan sebanyak 3x kepada pihak yang wanprestasi dalam hal ini yang belum melunasi biaya sewa tanah/lahan.

2. Turun lapangan untuk menagih

Apabila pengusaha tidak mengindahkan surat peringatan yang diberikan, maka petugas penagih akan turun lapangan untuk menagih di tempat usaha yang dimiliki oleh pihak penyewa hal ini dilakukan setiap hari.

3. Penyegehan tempat usaha

Apabila pihak penyewa tidak juga membayar maka pihak pengelola Pasar Maumere selaku pihak pemberi sewa akan menyegel rumah makan tempat usaha pihak penyewa untuk sementara. Apabila pihak penyewa tidak juga membayar sampai batas waktu yang ditentukan maka pihak pemberi sewa akan membatalkan perjanjian secara sepihak kemudian meminta pihak penyewa untuk membongkar bangunan yang berdiri diatas lahan sewa.⁹

Selain berasal dari pihak penyewa, hambatan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di Pasar Maumere juga berasal dari pihak pemberi sewa yaitu kenaikan biaya sewa yang di bebaskan kepada pihak penyewa tanpa adanya pemberitahuan. Keterlambatan penyewa dalam membayar sewa di Pasar Maumere disebabkan oleh beberapa faktor, termasuk kebijakan dari pihak pemberi sewa. Salah satu penyebab utama adalah kenaikan biaya sewa yang dibebaskan kepada penyewa tanpa adanya pemberitahuan sebelumnya. Ibu Watiani Dewi¹⁰, seorang penyewa tanah, mengungkapkan bahwa kenaikan harga sewa tersebut cukup memberatkan, terutama dalam situasi di mana rumah makan sedang sepi dan harga bahan makanan juga mengalami kenaikan. Peneliti berpendapat bahwa kenaikan biaya sewa ini dapat dianggap sebagai bentuk wanprestasi, karena pihak pengelola pasar telah melanggar isi perjanjian sewa yang telah disepakati, yaitu biaya sewa yang ditetapkan saat penandatanganan perjanjian. Selain itu, tidak adanya pemberitahuan kepada penyewa mengenai kenaikan biaya sewa semakin memperburuk situasi. Untuk mendapatkan klarifikasi, peneliti mengajukan pertanyaan kepada Bapak Johanis Balthasar¹¹, kepala pasar dan pengelola pasar. Beliau menjelaskan bahwa keputusan mengenai kenaikan biaya sewa bukanlah keputusan sepihak dari pihak pengelola pasar, melainkan merupakan pelaksanaan dari Peraturan Bupati Sikka yang terbaru mengenai Peninjauan Tarif Retribusi Pelayanan Pasar. Dengan

⁹ Bapak Johanis Balthasar, wawancara tanggal 20 Januari 2025

¹⁰ Wawancara tanggal 20 Januari 2025

¹¹ Wawancara tanggal 20 Januari 2025

demikian, kenaikan biaya sewa ini merupakan hasil dari kebijakan yang lebih luas dan bukan semata-mata keputusan pengelola pasar.

Perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha rumah makan di Pasar Maumere dalam pelaksanaannya seringkali memiliki hambatan yang diakibatkan dilanggarnya isi perjanjian yang telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak, padahal menurut pasal 1388 ayat (1) KUH Perdata berbunyi : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Namun, dalam praktiknya seringkali terjadi pelanggaran janji oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Jika debitur lalai dan tidak memenuhi apa yang telah dijanjikannya, maka ia dianggap melakukan wanprestasi. Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi yang buruk. Wanprestasi memiliki konsekuensi yang signifikan, sehingga perlu ditentukan terlebih dahulu apakah debitur telah melakukan wanprestasi atau kelalaian; jika hal tersebut dibantah, maka harus dibuktikan di hadapan pengadilan.

5. Kesimpulan

Prosedur perjanjian sewa menyewa tanah di Pasar Maumere melibatkan beberapa tahap penting. Pertama, calon penyewa mengajukan permohonan penyewaan tanah kepada Dinas Perdagangan dan Koperasi UKM Kabupaten Sikka. Setelah permohonan disetujui, Dinas Perdagangan mengeluarkan surat rekomendasi kepada Kepala Pasar Maumere untuk memeriksa ketersediaan lahan dan memberikan informasi terkait lokasi, luas tanah, dan harga sewa. Kedua, setelah semua informasi disepakati, dilakukan penandatanganan Surat Perjanjian Sewa yang mencakup identitas para pihak, deskripsi lahan, jangka waktu sewa, besaran sewa, hak dan kewajiban, serta ketentuan pemeliharaan dan pengakhiran perjanjian. Ketiga, setelah perjanjian ditandatangani, pengelola pasar menyerahkan tanah kepada penyewa, yang kemudian melakukan pembayaran sesuai kesepakatan. Proses ini memastikan bahwa perjanjian bahwa perjanjian sewa memenuhi syarat sah sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata dan berjalan dengan baik, mengingat pentingnya lokasi strategis Pasar Maumere sebagai pusat perputaran ekonomi masyarakat.

Secara keseluruhan, prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang ditetapkan di Pasar Maumere tampaknya sudah sesuai dengan konsep prosedur perjanjian sewa yang diatur dalam KUHPerdata. Namun terdapat juga indikasi bahwa beberapa pihak tidak sepenuhnya mematuhi prosedur yang telah ditetapkan, baik karena ketidaktahuan maupun karena adanya kepentingan tertentu yang mendorong mereka untuk mengabaikan ketentuan hukum. Hal ini mengindikasikan perlunya evaluasi dan perbaikan untuk memastikan kesesuaian antara teori dan praktik hukum. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tanah untuk usaha rumah makan di Pasar Maumere disebabkan oleh keterlambatan pihak penyewa dalam membayar biaya sewa. Hambatan lain yaitu kenaikan harga sewa oleh pihak pemberi sewa tanpa pemberitahuan sebelumnya serta tanpa melihat kondisi pihak penyewa dalam menjalankan usahanya.

Referensi

-*Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni. 1982.
- *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata, Buku Ketiga* Bandung: Citra Aditya Bakti. 2015.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Salsabila Miftah Rezkia, Pelajari Teknik Pengolahan Data Untuk Project Data Sciencemu. <https://dqlab.id/pelajari-teknik-pengolahan-data-untuk-project-data-sciencemu>, diakses pada Rabu 18 Oktober 2024, pukul 08.27 WITA.
- Sriwidodo Joko, Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta: Penerbit Kepel Press. 2021.
- Subekti, R. dkk, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Balai Pustaka Persero, 2017.
- Widiarty Wiwik Sri, *Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta: Global Media, 2024.
- Wirjono Prodjodikoro, "Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu".
- Zainudi Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. 2014.