

Tempat Usaha Salah Satu Properti Yang Laku Untuk Disewakan

Tri Yuli Purwono

Fakultas hukum Universitas Janabadra-Yogyakarta

Email: triyulipurwono66@gmail.com

ABSTRAK

Pengusaha baru banyak bermunculan dengan adanya aplikasi online. Di Yogyakarta sendiri bermunculan aplikasi jasa kirim online seperti *grabfood*, *gofood* dan *shopeefood*. Tempat berjualanpun saat ini tidak seperti dulu yang harus berada di pertokoan ataupun kaki lima. Saat ini orang berjualan dipermudah dan lebih kekinian, dengan konsep toko kecil dipinggir jalan tanpa harus sewa kios yang cenderung mahal dan naik tiap tahunnya. Berjualan dengan hanya sewa lokasi atau lahan saja lebih murah bagi pengusaha pemula. Jurnal pengabdian dengan judul "Tempat usaha salah satu properti yang laku untuk disewakan" Tempat Usaha Di Desa Condongcatur Di Kabupaten Sleman, kendala-kendala yang bisa terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa tempat usaha dan bagaimana penyelesaiannya. Tujuan dari jurnal ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala dalam perjanjian sewa-menyewa dan bagaimana penyelesaiannya. perjanjian sewa-menyewa tempat usaha di Desa Condongcatur memiliki kendala keterlambatan dalam pembayaran dan pengembalian tempat usaha yang dilakukan oleh penyewa. Penyelesaian kendala yang timbul akibat keterlambatan pengembalian tempat usaha oleh penyewa dilakukan secara kekeluargaan dengan memberikan jangka waktu kepada penyewa untuk dapat menyelesaikan tunggakan sewa dan atau dengan memberikan ganti kerugian dengan jaminan display penyewa.
Kata Kunci : perjanjian, sewa-menyewa, tempat usaha.

ABSTRACT

This is due to the emergence of online applications that make it easier for people to sell from anywhere and anytime. In Yogyakarta itself, there are online delivery services applications such as Grabfood, Gofood, and Superfood. The place to sell is not as it used to be, which has to be in shops or street vendors. Nowadays, selling is made easier and more modern, with the concept of a small shop on the side of the road without having to rent a kiosk which tends to be expensive and increases every year. Selling by only renting a location or land is cheaper for novice entrepreneurs. The research entitled "Juridical Study of Business Place Lease Agreements in Condongcatur Village in Sleman Regency" is the formulation of the problems that can occur in the business premises rental agreement and how to solve them. The purpose of this study is to identify and analyze the constraints in the lease agreement and how to resolve them. To find out the purpose of the research, research was carried out using normative legal research, a juridical approach method where the data sources used were primary data and secondary data obtained through field research and library research and analyzed descriptively and qualitatively, which was then compiled systematically and seen for conformity with the provisions. applicable. Based on the results of the study, the rental agreement for business premises in Condongcatur Village has problems with delays in payment and return of business premises made by the tenant. Settlement of obstacles that arise due to delays in returning the place of business by the tenant is carried out in a family manner by giving the tenant a period to be able to settle the arrears of rent and or by providing compensation with a guarantee of the tenant's display.

Keywords: agreement, rent-lease, place of business

1. PENDAHULUAN

Perubahan perilaku masyarakat yang dulunya suka sekali ke pasar tradisional maupun ke swalayan, sekarang lebih praktis dengan aplikasi belanja online. Baik dari kebutuhan pokok sampai kebutuhan tersier sudah bisa terpenuhi hanya dengan berada di rumah saja.

Banyak sekali para usahawan baru bermunculan, terutama dibidang kuliner. Hal ini dikarenakan munculnya aplikasi online sehingga memudahkan orang berjualan dari manapun dan kapanpun. Banyak yang memanfaatkan media sosial dan aplikasi jasa kirim online seperti *grabfood*, *gofood* dan *shopeefood*. Tempat berjualanpun saat ini tidak seperti dulu yang harus berada di pertokoan ataupun kaki lima. Saat ini orang berjualan dipermudah dan lebih kekinian, dengan konsep toko kecil dipinggir jalan tanpa harus sewa kios yang cenderung mahal dan naik tiap tahunnya. Untuk para usahawan pemula pasti sangat berat memulai bisnis dengan modal besar. Sekarang ini, berjualan emperan pinggir jalan semakin dilirik oleh para usahawan.

Tempat usaha tidak lagi berwujud kios, rumah, ataupun ruko. Ruang usaha bisa hanya berupa tanah untuk berjualan. Saat ini banyak sekali yang menyewakan lahan-lahan teras depan atau area parkir sebagai ruang usaha. Harga sewanya pun cukup terjangkau dibandingkan dengan jika menyewa sebuah kios. Beberapa ada yang menyewakan dengan cara bulanan dan tahunan.

Jumlah warung kekinian yang ada di Desa Condongcatur banyak sekali dan menjadi tren, hal ini menimbulkan peralihan proses sewamenyewa yang tadinya hanya secara lisan sekarang

berkembang dengan cara perjanjian tertulis sewa-menyewa antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Kendala-kendala dalam perjanjian sewa-menyewa tempat usaha. Untuk itu sangat penting kita mengetahui tentang kendala-kendala apa saja yang ada dalam perjanjian sewa-menyewa tempat usaha yang sekarang ramai dilakukan oleh pengusaha-pengusaha pemula yang ada di Sleman khususnya di Desa Condongcatur.

2. METODE PELAKSANAAN

Dalam melaksanakan kegiatan dan pengamatan pengabdian melakukan penyuluhan langsung kepada masyarakat yang mempunyai lahan usaha. Yaitu masyarakat di dusun karangasem Condongcatur Sleman. Dengan pedagang kecil menengah yang ada di sekitar daerah tersebut. Penyuluhan dilakukan dengan pemberian materi hukum keperdataan terutama berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa. Kemudian di berikan contoh tentang bentuk bentuk perjanjian sewa menyewa. Kemudian masyarakat dan pedagang di sekitar tempat itu di bimbing dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa. Yang perlu di pahami terhadap perjanjian sewa menyewa untuk para pihak, yaitu tentang hak dan kewajiban yang harus dimuat dan di pahami lebih mendalam. Tentang kendala yang terjadi dalam perjanjian dan penyelesaiannya.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tempat usaha tidak lagi berwujud kios, rumah, ataupun ruko. Ruang usaha bisa hanya berupa tanah yang dapat dibangun kios bongkar pasang, minivan, dan display bongkar pasang untuk

berjualan. Saat ini banyak sekali yang menyewakan lahan-lahan teras depan rumah, teras ruko, atau area parker toko sebagai ruang usaha. Harga sewanya pun cukup terjangkau dibandingkan dengan jika menyewa sebuah kios. Beberapa ada yang menyewakan dengan cara bulanan dan tahunan.

Proses sewa-menyewa pun sekarang lebih mudah. Ada yang sewa hanya sebatas ukuran tempat, dan atau full dengan bangunan tidak permanen. Untuk harga juga lumayan terjangkau. Di Daerah condongcatur yang penulis teliti, sepanjang jl nusa indah rata-rata untuk hanya sekedar tempat/lahan dengan luas 2x1 m² berkisar harga Rp500.000,- s/d Rp900.000,- perbulan, sedangkan untuk sewa kios dengan ukuran 3x3 m² kisaran harga Rp2.000.000 s/d Rp 2.500.000,- perbulan.

3.1. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian sewa tempat usaha ini yang sangat penting dipahami oleh pedagang maupun masyarakat pemilik tempat usaha adalah tentang hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban ini harus di tuangkan dalam perjanjian dan harus di sepakati para pihak .Hak adalah kuasa untuk menerima atau melakukan suatu yang semestinya diterima atau dilakukan melulu oleh pihak tertentu dan tidak dapat oleh pihak lain manapun juga yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa olehnya. Sedangkan *kewajiban adalah* sesuatu yang harus dilakukan oleh seseorang secara sadar dan tanggung jawab sebagai bekal mendapatkan hak.

3.2. a. Hak dan Kewajiban Penyewa

Perjanjian sewamenyewa tempat usaha di Desa Condongcatur tercantum hak dan kewajiban dari penyewa.

Berikut adalah hak-hak penyewa yang harus dicantumkan di dalam perjanjian sewa-menyewa:

- Penyewa berhak menempati tempat usaha dengan luas yang telah di sepakati.
- Penyewa berhak mendapatkan kenyamanan selama menempati tempat usaha.
- Penyewa berhak mengatur tempat usaha sesuai dengan keinginan dengan tidak menambahkan bangunan permanen apapun yang dapat menimbulkan perselisihan dikemudian hari.
- Penyewa berhak menempati tempat usaha dengan jangka waktu sesuai dengan jumlah pembayaran yang telah disepakati.

Berikut adalah kewajiban-kewajiban penyewa yang harus didalam perjanjian sewa-menyewa:

- Penyewa wajib membayar uang sewa sebesar Rp 400.000,- (Empat ratus Ribu Rupiah) yang harus dibayarkan setiap bulan tanggal 13.
- Penyewa wajib memelihara kebersihan dan kenyamanan tempat usaha.
- Penyewa tidak boleh menyewakan tempat usaha tersebut kepada pihak ketiga.
- Penyewa tidak boleh menambahkan bangunan permanen dalam bentuk apapun yang dapat menimbulkan perselisihan dikemudian hari.

3.2.b. Hak dan Kewajiban yang Menyewakan

Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Berikut adalah hak-hak Pihak yang Menyewakan yang tercantum di dalam perjanjian sewa-menyewa:

- Pemilik berhak mendapatkan bayaran atas tempat yang disewakan secara tepat waktu sesuai yang telah diperjanjikan.
- Pemilik berhak untuk menegur apabila penyewa lali dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa.
- Pemilik berhak mengajukan syarat sewa kepada penyewa.

Berikut adalah kewajiban kewajiban Pihak yang Menyewakan yang harus dicantumkan di dalam perjanjian sewa-menyewa:

- Menyerahkan dengan kondisi baik tempat usaha yang akan disewakan kepada penyewa.
- Memberikan kenyamanan kepada penyewa selama masa sewa masih berlangsung.

Di dalam perjanjian sewamenyewa ada hak dan kewajiban yang dimiliki oleh penyewa maupun yang menyewakan. Hak dan kewajiban tersebut secara sah sudah diperjanjikan dan harus dilaksanakan oleh para pihak.

Penyewa dan yang menyewakan memiliki kedudukan yang sama dengan adanya perjanjian tertulis tersebut. Oleh karena itu apabila terjadi permasalahan dikemudian hari maka sebagai acuan untuk menyelesaikan permasalahan

adalah ada pada perjanjian sewamenyewa.

3.3. Kendala-Kendala dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tempat Usaha dan Penyelesaian Dalam Hal Terjadinya Wanprestasi.

a. Terjadinya Tunggakan dalam Pembayaran Sewa

Pembayaran sewa dilakukan sesuai dengan kesepakatan baik secara lisan maupun tertulis. Pembayaran sejumlah uang kepada pihak yang menyewakan merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh pihak penyewa. Apabila penyewa tidak dapat melakukan pembayaran pada saat jatuh tempo, maka dianggap perjanjian sewamenyewa berakhir.

Pandemi covid-19 berdampak luas tidak hanya di Indonesia saja. Akan tetapi diseluruh dunia yang menyebabkan roda ekonomi terpuruk. Karena adanya Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) semakin memperparah kegiatan ekonomi baik kecil maupun atas. Semua sektor sangat terpuruk yang mengakibatkan penurunan pendapatan secara drastis.

Alasan ini menjadi salah satu sebab terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian. Dimana kebanyakan penyewa tidak memiliki penghasilan selama PPKM berlangsung hampir satu tahun. Di Karangasem Desa Condongcatur, rata-rata penyelesaian dilakukan secara kekeluargaan.

b. Terjadinya kelalaian dalam Pengembalian Tempat Usaha

Sewa-menyewa lahan tempat usaha umumnya jangka waktu perjanjian bulanan. Karena pembayaran yang

dilakukan diawal, jadi penyewa harus membayarkan sewa bulan ini terlebih dahulu baru bisa menempati lahan tersebut untuk satu bulan kedepan. Apabila bulan depan masih ingin lanjut maka, penyewa harus mem bayar sewa terlebih dahulu maka secara otomatis sewa akan diper panjang.

Bisa terjadi Beberapa penyewa yang tidak bertanggung jawab tidak mau segera menyingkirkan barang barangnya dari tempat yang disewa tersebut, pada hal jatuh tempo sudah lewat. Hal ini yang sering membuat pemilik tempat usaha tersebut marah atau jengkel. Hal yang pada akhirnya dilakukan adalah mengusir secara paksa dengan mengeluarkan barangbarang tersebut.

Sewa-menyewa yang ada di Desa Condongcatur kebanyakan berhubungan dengan pemilik perseorangan, permasalahan lahan tersebut umumnya diselesaikan dengan cara kekeluargaan. Sebagian besar pemilik tempat lebih mengalah dan pengertian kepada para penyewa.

Beberapa pemilik tempat usaha ada yang memaklumi ada yang tidak. Karena semua orang memiliki kebutuhan yang berbedabeda. Jika pemilik secara paksa memindahkan, dikhawatirkan juga akan terjadi perselisihan dikemudian hari. Terkait kendala pengembalian tempat usaha yang sudah habis jangka wktu sewanya, biasanya diselesaikan secara musyawarah untuk menghindari perselisihan yang lebih besar.

4. DAMPAK DAN MANFAAT KEGIATAN

Penyuluhan ini sangat berpengaruh terhadap pemahaman hukum perjanjian

sewamenyewa bagi pedagang ataupun bagi pemilik tempat usaha. Sehingga menimbulkan sadar hukum bagi para pihak. Perjanjian sewa-menyewa di lakukan dengan tertulis yang sebelumnya banyak yang di lakukan dengan lesan. Penyuluhan ini sangat bermanfaat bagi pedagang dan pemilik tempat usaha. Yaitu mendapatkan kepastian hukum, mudah pembuktiannya nila terjadi wanprestasi, tertib dan terdokumen dengan baik perjanjiannya. Sehingga mengurangi resiko kerugian yang besar.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

• Kesimpulan

Berdasarkan hasil penyuluhan yang di lakukan , masysrakat pemilik lahan usaha dan penyewa dapat memahami arti penting dari perjanjian secara tertulis dan pentingnya mengetahui hak dan kewajiban dalam perjanjian. Sehingga bila terjadi kendala tentang terlambat membayar dan terlambat mengembalikan lahan. Para pihak sudah bisa menyelesaikan dengan baik berdasar perjanjian yang di buatnya.

6. UCAPAN TERIMAKASIH

Kepada kepala dusun Kareangasem Condongcatur Sleman , kami ucapkan terima kasih atas kerjasamanya sehingga penyuluhan ini dapat terlaksana dengan baik. Kepada masyarakat karangasem yang memiliki lahan atau tempat usaha di ucapkan terimakasih atas atensinya. Serta kepada pedagang kecil menengah yang dengan semangat mengikuti penyuluhan ini.

7. DAFTAR PUSTAKA

- [1] Hernoko, Agus Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Jakarta: Kencana.
- [2] Kamus, Tim Penyusun Pusat. 2010. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- [3] Matompo, Osgar S. Moh. Nafri Harun. 2017. *Pengantar Hukum Perdata*. Malang: Setara Press.
- [4] Muhammad, Abdulkadir. 1993. *Hukum perdataIndonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya
- [5] Bakti. Nurhayani, Neng Yani. 2018. *Hukum Perdata*. Bandung: Pustaka Setia.
- [6] Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. 2000. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- [7] S, Salim H. 2006. *Hukum Kontrakan, cet ke-3*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [8] S, Salim H. 2010. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Cet.ke-7*. Jakarta: Sinar Grafika.
- [9] Subekti. 1982. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- [10] Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.
- [11]