



## PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS ANTARA PEDAGANG PASAR DENGAN PERUSAHAAN DAERAH UNIT KANTOR PASAR CINDE (STUDI DI PASAR CINDE KECAMATAN ILIR TIMUR 1)

Dede Fikri Rozi

Rika Destiny Sinaga.

Burhayan

*dedefr189904@gmail.com*

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan perusahaan daerah kota Palembang serta mengetahui penyelesaian sengketa sewa menyewa kios antara pedagang dengan Perusahaan daerah pasar cinde kota Palembang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris yang bersifat deskriptif (menggambarkan) diambil dari data sekunder (wawancara) serta mengelola data dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat dikatakan bahwa Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dengan Perusahaan daerah pasar cinde yaitu harus sesuai dengan surat perjanjian sewa-menyewa tersebut yang sudah ditulis didalam pasal yang ada di isi surat perjanjian tersebut. Serta melakukan hak dan kewajiban masing-masing dari pedagang maupun perusahaan daerah pasar. Adapun Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Perusahaan daerah pasar cinde kota Palembang yaitu penyelesaiannya dilakukan dengan melakukan musyawarah mufakat, agar tercapainya jalan damai. Akan tetapi, apabila cara ini tidak mendapatkan jalan keluarnya, maka barulah permasalahan ini diselesaikan melalui jalur hukum yaitu melalui Pengadilan Negeri Kota Palembang.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Sewa Menyewa, dan Penyelesaian Sengketa

### Abstract

*This study aims to determine the implementation of the kiosk rental agreement between traders and Palembang city area companies and find out the settlement of kiosk rental disputes between traders and Cinde market area companies in Palembang city. This study uses empirical research that is descriptive (describes) taken from secondary data (interviews) and manages data from primary, secondary, and tertiary legal materials.*

*Based on the results of the study, it can be said that the implementation of the Kiosk Rental Agreement between Traders and Cinde Market Area Companies must be in accordance with the lease agreement letter which has been written in the article in the contents of the agreement. As well as carrying out the rights and obligations of each of the traders and market area companies. The Settlement of Kiosk Rental Disputes between Traders and Companies in the Cinde Market area of Palembang is that the settlement is carried out by conducting consensus deliberation, in order to achieve a peaceful path. However, if this method does not*



*get a way to the family, then this problem will be resolved through legal channels, namely through the Palembang City District Court*

**Keywords:** *Agreement, Lease, Dispute Resolution*

## Latar Belakang

Pasar cinde yang terletak di Palembang ialah wilayah bagi warga Palembang guna bertransaksi ekonomi misalnya jual-beli, tukar menukar ataupun lainnya. Suatu wilayah yang terdapat transaksi ekonomi dalam mencukupi kebutuhan hajat orang, sehingga negarapun ikut terlibat atas tersediaanya layanan umum yang mumpuni. Oleh karena itu terbentuklah suatu peguyuban antara Pemkot ialah Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde dengan warga ataupun penjual sering dikenal perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan bagian dari perjanjian dimana pihak satu dengan lainnya bagian diri dari suatu barang, waktu yang disepakati, serta dengan pembayaran yang telah disanggupi. Pasal 1548 B.W.<sup>1</sup>

Kemudian hukum dilaksanakan oleh aparaturnya Negara yang mempunyai wewenang bagian negara yang mempunyai wewenang sesuai dengan konstitusi serta aturan undang-undang<sup>2</sup>

Segala macam tingkah laku saat ini telah diatur oleh aturan hukum yang berlaku. Melalui penormaan terhadap tingkah laku manusia ini hukum menjelajahi seluruh elemen kehidupan manusia campur tangan hukum yang luas kedalam elemen kehidupan masyarakat sehingga menimbulkan persoalan efektifitas pengaplikasian hukum semakin utama dikalkulasikan. Maksudnya, hukum dapat menjadi institusi yang bekerja dengan tepat di kehidupan warganya. Kemajuan Kota Palembang serta meningkatnya laju peningkatan jumlah penduduk yang tinggi, selain berdampak meningkatnya konsumsi masyarakat terhadap barang dagangan yang dibutuhkan dalam rumah tangga, serta berefek terhadap pelaksanaan pengelolaan area Pasar Tradisional Cinde Kecamatan Ilir Timur 1.

Kemajuan Kota Palembang serta meningkatnya jumlah penduduk selain berdampak meningkatnya konsumsi masyarakat terhadap barang dagangan, serta berefek terhadap pelaksanaan pengelolaan area Pasar Tradisional Cinde Kecamatan Ilir Timur 1. Dengan perjanjian sewa-menyewa diharapkan menolong pihak yakni penyewa memperoleh manfaat dari benda yang disewanya serta memperoleh dari harga sewa yang telah di bayarkan dari si penyewa. Dilihat dari segi bisnis usaha sewa menyewa kios yang terjadi sekarang ini pastinya diburu masyarakat yang ingin berkembang di dunia penjualan serta serta terdapat untuk memajukan usahanya.

Dengan ini peneliti mengkaji permasalahan-permasalahan yang mungkin muncul berstabrakan dengan hukum perihal perjanjian sewa-menyewa kios yang terjadi di pasar.

---

<sup>1</sup> Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Surabaya, 2014, hlm 39.

<sup>2</sup> Bambang Sugeng dan Sujayadi. Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata, Kencana, Surabaya. 2009, hlm 1.



Terdapat 4 (empat) bentuk dari wanprestasi seorang debitur sebagai berikut: (1) Tidak melaksanakan yang sudah disepakati, disepakati akan dilaksanakan, (2) Menjalankan apa, namun tidak sesuai yang di sepakati, (3) Melakukan yang telah disepakati namun tidak sesuai, (4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dijalankan.<sup>3</sup> Sewa melibatkan perjanjian antara kedua belah pihak yang mana Wujud perjanjian terdapat dua yakni tertulis serta tidak tertulis. Adanya perjanjian tertulis penyelewengan hak dan kewajiban akan lebih dapat diminimalisir dengan adanya alat bukti berupa dokumen. Sedangkan dalam perjanjian tidak tertulis atau lisan, jika ada suatu pelanggaran maka akan sulit untuk dibuktikan karena tidak adanya alat bukti valid.<sup>4</sup> Berangkat dari latar belakang tersebut, peneliti tertarik mengkaji lebih lanjut, berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pedagang Kios Dan Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde (Studi Di Pasar Cinde Kecamatan Ilir Timur 1)”

## Metode Penelitian

Penelitian ini berjenis yuridis empiris, ataupun disebut kajian lapangan yakni menelaah terkait kepastian hukum yang berlaku serta apa yang terjadi sebenarnya dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>5</sup> Sumber data yang dipakai terbagi menjadi dua yaitu bahan hukum primer yang berasal dari norma ataupun kaidah dasar, Peraturan Dasar, dan Peraturan Perundang-Undangan.<sup>6</sup> Selain dari bahan hukum primer yaitu bahan hukum sekunder, misalnya: konsep Perundang-undang, hasil riset, hasil karya dari elemen-elemen hukum, dll. Dan dari bahan hukum tersier yakni gabungan dari bahan hukum primer serta sekunder, misalnya kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dll. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui kajian kepustakaan dan kajian lapangan. Analisis data dilakukan dengan mengelola data dari kajian kepustakaan, serta kajian lapangan, maka dihasilkan kajian ini memakai analisa kualitatif.

## Tinjauan Teoritis Perjanjian

Perjanjian ialah elemen terpenting yang memprakarsai perikatan. Definisi Perjanjian dijelaskan pasal 1313 KUHPP, yaitu “perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>7</sup> Atau juga dapat diartikan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau

---

<sup>3</sup> Jurnal Beraja Niti ISSN:2337-4608 Volume 3 Nomor 6 (2014)  
<http://ejournalfhunmul.ac.id/index.php/beraja@copyright> 2014 Diakses dan didownload tanggal 14 Maret 2023 Pukul 16.12 WIB.

<sup>4</sup> Gunawan Widjaja, Seri Aspek Dalam Hukum Bisnis, Prenada Media, Jakarta, 2006, hlm. 45.

<sup>5</sup> Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, 2012, Rineka Cipta, hlm 126

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto, Peraturan Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 2015, hlm 52

<sup>7</sup> Komariah, Hukum Perdata, UMM Pres, Malang, 2013, hlm 140



dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Unsur-unsur perjanjian terbagi 3 macam antara lain:<sup>8</sup>

- a. Essentialia, merupakan elemen terpenting di perjanjian yang diharuskan ada. Di perjanjian terdapat kesepakatan kedua pihak.
- b. Naturalia, merupakan bagian perjanjian yang patutnya ada jika tidak dikecualikan oleh kedua pihak.
- c. Accidentalialia, <sup>9</sup>merupakan bagian perjanjian bila dikehendaki kedua belah pihak.

Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan, sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi 4 syarat antara lain:<sup>10</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Dengan persetujuan diharapkan pihak yang terlibat perjanjian itu harus setuju, ataupun seiya sekata terkait hal-hal yang pokok dari perjanjian yang ditentukan.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut pasal 330 KUHPdt belum dewasa ialah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun serta tidak lebih dahulu telah kawin
- c. Suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu maksudnya barang yang menjadi objek perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya, ataupun jumlahnya tidak menjadi soal asal dapat ditentukan lain hari
- d. Suatu sebab yang halal. Suatu causa ataupun sebab yang halal ialah isi dari perjanjian itu sendiri.

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a. Asas kebebasan berkontrak, asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah bagian dari asas yang menyerahkan kebebasan ke para pihak guna:
  1. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
  2. Membuat perjanjian dengan siapapun,
  3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, serta persyaratannya,
  4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.
- b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 BW. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yakni terdapatnya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme ialah asas yang menyatakan

---

<sup>8</sup> Komariah, Op.cit, hlm 143.

<sup>9</sup> Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm 31-32.

<sup>10</sup> Komariah, Op.cit, hlm 174.

<sup>11</sup> Salim HS, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm 9-14.



perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, namun cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak serta pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas pacta sunt servanda atau asas kepastian hukum. Asas ini berkaitan terhadap akibat perjanjian. Asas pacta sunt servanda ialah asas bahwa hakim maupun pihak ketiga harus menghormati kepentingan kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas pacta sunt servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi: “Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.

d. Asas Itikad Baik (Goede Trouw)

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata secara tegas menyebutkan asas itikad baik. Prinsip ini menyoroti pentingnya melaksanakan perjanjian dengan ketulusan dan kejujuran. Merupakan tanggung jawab kedua belah pihak yang terlibat, debitur dan kreditur, untuk memenuhi syarat-syarat kontrak dengan itikad baik dan dengan maksud untuk memenuhi harapan pihak lain. Prinsip itikad baik dapat diklasifikasikan menjadi dua kategori: relatif dan absolut. Yang pertama mempertimbangkan perilaku dan sikap pihak-pihak yang terlibat, sedangkan yang kedua melibatkan evaluasi objektif terhadap situasi berdasarkan prinsip-prinsip keadilan dan ketidakberpihakan<sup>12</sup>

e. Asas Kepribadian (Personalitas)

Pasal 1315 KUHPerdata menyebutkan dengan tegas terkait asas kepribadian yang menyatakan bahwa seseorang tidak bias mengadakan sebuah perjanjian selain dirinya. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk melayani pribadinya. Sedangkan Pasal 1340 KUHPerdata menyebutkan dengan tegas bahwa hanya para pihak yang berhak atas perjanjian tersebut. Dalam hal ini perjanjian hanya diperuntukan bagi para pihak yang ikut andil dalam perjanjian tersebut. Di Pasal 1317 KUHPerdata terdapat pengecualiaan yang menyatakan dengan tegas bahwa perjanjian dapat diadakan guna keperluan pihak ketiga. apabila perjanjian tersebut untuk diri sendiri, ataupun kepada orang lain, yang terdapat syarat semacam itu.

Perjanjian diklasifikasikan sesuai bermacam cara. Klasifikasinya sebagai berikut :

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian yang memunculkan keharusan yang utama terhadap kedua belah pihak merupakan definisi perjanjian timbal balik. Contohnya, jual-beli yang didalamnya terdapat perjanjian.

---

<sup>12</sup> Mariam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, Bandung, 2004, PT Citra Aditya Bakti, hlm 19.



- b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban.  
Merupakan Perjanjian yang hanya menguntungkan salah satu pihak saja. Contohnya pemberian. Sedangkan perjanjian yang terdapat ketidaksesuaian prsetasi dari pihak lain serta tidak terdapatnya keterkaitan antara kedua pihak berdasarkan hukum disebut perjanjian atas beban.
- c. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama.  
Merupakan perjanjian yang memiliki nama sendiri. Pencetus undang-undang yang memberikan nama serta aturan terhadap perjanjian, sesuai aspek di kehidupan sehari-hari. Bab V s.d. XVIII KUHPerdato menjelaskan terkait perjanjian bernama. Sedangkan perjanjian tidak bernama terdapat di masyarakat jadi tidak terdapat di KUHPerdato. Berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian yang berlaku di dalam Hukum Perjanjian hal ini yang melahirkan sebuah perjanjian. Perjanjian sewa beli merupakan salah satu contoh dari perjanjian.
- d. Perjanjian obligator dan kebendaan.  
Ketika para pihak sepakat untuk menyerahkan barang kepada pihak lain, mereka membuat kontrak mengikat yang disebut perjanjian pengiriman. Menurut KUH Perdata, penandatanganan perjanjian jual beli saja tidak mengalihkan hak milik dari penjual kepada pembeli. Untuk mengalihkan hak tersebut, penyerahan juga harus terjadi. Perjanjian jual beli termasuk perjanjian yang mengikat karena mewajibkan kedua belah pihak untuk melakukan penyerahan. Tindakan penyerahan barang tersebut dianggap sebagai suatu perjanjian yang bersifat materil.
- e. Perjanjian konsensual dan riil.  
Ketika dua pihak mencapai kesepakatan dengan maksud untuk menciptakan kesepakatan formal, hal itu dikenal dengan kesepakatan konsensual. Perjanjian jenis ini mempunyai bobot hukum menurut Pasal 1338 KUH Perdata. Namun KUH Perdata juga mengenal perjanjian-perjanjian yang baru berlaku setelah penyerahan barang, seperti perjanjian penitipan (sebagaimana dituangkan dalam Pasal 1694) dan perjanjian pinjam pakai (sebagaimana dirinci dalam Pasal 1740). Kesepakatan akhir yang dihasilkan dari perundingan tersebut disebut dengan kesepakatan sebenarnya.

## Perjanjian Sewa Menyewa

Dalam KBBI, sewa yakni pemakaian sesuatu dengan membayarkan uang sewa serta menyewa bermakna menggunakan dengan membayar uang sewa. Sedangkan pendapat Yahya Harahap, sewa-menyewa merupakan kesepakatan kedua pihak yang menyewakan serta pihak penyewa. Ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa yakni (1) Dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama ialah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang memiliki barang, dan (2) Ada unsur pokok yakni barang, harga, serta selisih waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang terdiri dari benda material, baik bergerak ataupun tidak bergerak. (3) Ada kenikmatan yang diserahkan. Kenikmatan dalam hal ini ialah penyewa dapat memakai barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut.

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian Sewa Menyewa yaitu:





- a. Pihak yang menyewakan
- b. Pihak Penyewa Pihak penyewa ialah orang ataupun badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Tujuan dari perjanjian sewa menyewa ialah untuk memberikan hak penggunaan kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang memiliki hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Pasal 1550 BW menentukan tiga macam kewajiban pihak yang menyewakan. Ketiga macam kewajiban tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan pada para pihak yang menyewakan, yaitu:

- a. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada para pihak
- b. Kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara barang yang disewakan selama waktu yang diperjanjikan. Sehingga barang yang disewa tadi tetap dapat dipergunakan dan dinikmati sesuai dengan hajat yang dimaksud pihak penyewa.
- c. Pihak yang menyewakan wajib memberi ketentraman kepada si penyewa menikmati barang yang disewam selama perjanjian sewa berlangsung.

Menegani soal resiko pasal 1553 KUHPdata, telah menjelaskan mengenai kemungkinan musnah nya barang yang disewakan, jadi apabila barang yang disewakan musnah dalam jangka waktu masa perjanjian sewa berlangsung, bisa menimbulkan persoalan sebagai berikut:

- a. Jika selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gagal demi hukum
- b. Jika hanya barang sebagian musnah, sipenyewa dalam pemilih menurut keadaan, aksi meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan persetujuan sewa dan ia berhak atas suatu ganti rugi.

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPdata suatu perjanjian berakhir dikarenakan : (1) sebab pembayaran, (2) sebab pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, (3) sebab pembaharuan utang, (4) Sebab perjumpaan utang atau kompensasi, (5) Sebab percampuran utang, (6) Sebab pembebasan utang, (7) Sebab hancurnya barang yang terhutang, (8) Berlakunya suatu syarat batal.

## Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestastie”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan



dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya jani untuk wanprestasi.

Pasal 1234 KUHPerdato menjelaskan terkait wanprsetasi yang dimaksud dengan prestasi adalah seseorang yang menyerahkan sesuatu, melakukan sesuatu serta tidak melakukan sesuatu, sebaiknya dianggap wanpretasi bila seseorang :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.<sup>13</sup>

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan.

Wanprestasi yang hakikatnya melibatkan dua pihak atau lebih sehingga wanprestasi memiliki akibat hukum atau sanksi hukum. Sanksi atau hukuman ini terbagi menjadi tiga macam Sanksi atau hukuman ini terbagi menjadi tiga macam, yaitu: (1) Kewajiban membayar ganti rugi, (2) Pembatalan perjanjian, (3) Peralihan resiko.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Antara Pedagang Pasar dengan Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde**

Telah terjadi kesepakatan sewa menyewa antara pedagang pasar dengan perusahaan daerah unit kantor pasar cinde. Hal tersebut tertulis dalam surat perjanjian sewa menyewa pasar. Bagian isi surat perjanjian tersebut pihak pedagang pasar harus menggunakan kios itu sebagai tempat jualan dan tidak boleh sebagai tempat yang lain seperti tempat tinggal. Perjanjian ini memakai asas konsensual sehingga sudah sah serta mengikat pada detik tercapainya sepakat terkait unsur pokok, yakni barang/benda/tempat dan harga. Pihak penjual pasar yang telah sepaakat melakukan sewa menyewa pasar maka harus membayar retribusi dan Perusahaan daerah unit akan memberikan ijin penggunaan lapak tersebut. Dalam perjanjian pedagang

---

<sup>13</sup> Budiman N.P.D. Sinaga. Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa. PT Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2005, hlm 55





harus memenuhi syarat saat melakukan perjanjian sewa menyewa kios pada Pasar Cinde yakni :

- a. Mengisi data, terkait identitas diri
- b. Menyertakan fc KTP, serta menyertakan NPWP dan menyertakan PBB

Perjanjian menjadi penting, karena dengan perjanjian para pihak dengan gampang membuat perikatan. Buu III KUHPdata (BW) terkait asa kebebasan termaktub di pasal 1338, namun bukan berarti membuat perjanjian dengan bebas terkait kebebasan berkontrak. Agar sah suatu perjanjian maka harus memenuhi persyaratan. Terdapat 4 syarat penting yang dibutuhkan, termaktub di pasal 1320 KUHPdata.

- a. Setuju kedua pihak mengikatkan dirinya
- b. Cakap dalam membuat perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dengan terpenuhinya syarat, maka perjanjian sewa menyewa kios Antara penjual dengan Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde Kota Palembang dapat dilakukan.

Sesuai kesepakatan dalam sewa menyewa, penjual yang tidak membayar sewa kios pada pasar cinde mendapatkan sanksi yakni diberikan surat peringatan kepada penjual supaya membayar sewa-menyewa kiosnya. Namun jika tidak dibayarkan maka bisa diakhiri oleh pihak menyewakan yakni Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang sesuai kesepakatan. Selain harus membayar sewa kios para pedagang juga harus menaati peraturan yang telah diatur didalam surat perjanjian sewa menyewa dan apa bila aturan tersebut tidak dituruti oleh para pedagang maka pihak kesatu yaitu perusahaan daerah berhak membatalkan perjanjian sewa menyewa. Setelah melakukan pembayaran retribusi, pedagang memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut. Hak sebagai pedagang

- a. Menggunakan/memanfaatkan toko sesuai peruntukannya yaitu berjualan
- b. Memperoleh pelayanan kebersihan
- c. Memperoleh pelayanan keamanan di lingkungan pasar
- d. Dan memperoleh fasilitas untuk berjualan seperti listrik yang sudah disediakan

Kewajiban sebagai pedagang

- a. Membayar uang sewa, retribusi pelayanan pasar dan/ retribusi lainnya atas pemakaian toko/kios sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau perjanjian sewa-menyewa.
- b. Melakukan pemeliharaan ringan atas bangunan toko/kios antara pengecatan, perawatan pintu, instalasi listrik dan penggantian lampu penerangan sendiri dengan sebaik-baiknya sehingga terhindar dari kerusakan.
- c. Melakukan pemeliharaan kebersihan dan keindahan toko/kios agar sekitar berjualan nyaman untuk berjualan.

Sedangkan untuk hak dan kewajiban sebagai perusahaan daerah pasar cinde yaitu memberikan pelayanan dan fasilitas kepada pedagang pasar cinde seperti hak yaitu menerima uang retribusi yang digunakan untuk mengelola pasar dan kewajibannya yaitu Mengelola,



membina dan menjaga ketertiban pasar dan memberikan fasilitas seperti keamanan, kebersihan, dan kemudahan dalam pedagang untuk berjualan.

## **Penyelesaian Sengketa Sewa-Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang**

Contoh kasus sengketa yang pernah terjadi dipasar cinde yaitu penempatan berjualan bagi pedagang yang sebelumnya dipasar cinde lalu dipindahkan ke penampungan yang sekarang masih ditempati. Dalam pembagian kios atau penempatan pedagang yang berjualan ada yang merasa keberatan dengan tempat yang diberikan oleh pengurus pasar, karena merasa tempat berjualan yang baru tidak sesuai dengan para pedagang yang lain.

Dalam kasus tersebut pedagang melaporkan keluhannya tersebut kepada pihak pengurus pasar (perusahaan daerah unit kantor pasar cinde) yang komplain masalah penempatan kios yang baru, menurutnya pembagian atau posisi kios di penampungan tidak sesuai dengan barang yang diperdagangkannya, pedagang meminta untuk dipindahkan ke tempat yang lain.

Melalui musyawarah dan diskusi yang dilakukan antara pedagang dengan perusahaan daerah pasar cinde akhirnya mencari solusi dimana tempat yang cocok bagi pedagang tersebut untuk berjualan, dan melalui musyawarah atau diskusi tersebut tercapailah kata sepakat antara pedagang dan perusahaan daerah pasar cinde yaitu perubahan posisi tempat berjualan yang sudah disepakati oleh para pedagang yang berada dipasar cinde tersebut.

Terkadang perjanjian sewa-menyewa Terdapat perselisihan antara perusahaan daerah pasar cinde kota palembang dengan penjual yang menyebabkan sengketa sewa-menyewa, yang berdampak terhadap berakhirnya sewa-menyewa.

Perselisihan merupakan sengketa perdata biasa serta menyelesaikannya pun mudah serta sederhana sebab dikembalikan pada perjanjian sewa menyewanya. Sesuai dengan izin yang diberikan oleh Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde Kota Palembang yang mengatakan terhadap penyelesaian sengketa tidak bisa sederhana sebab aturan yang sudah disepakati dan diatur oleh aturan-atran yang berlaku.

Telah diketahui bersama bahwa hukum perdata adalah rangkaian peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum subyek hukum (orang dan badan hukum) yang satu dengan subyek hukum yang lain, yang menitik beratkan pada kepentingan pribadi dari subyek hukum tersebut. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya ataupun melanggar hak orang lain, maka yang haknya terlanggar para pihak meminta bantuan pada Negara.

Negara tidak memcampuri kepentingan individu jika para pihak yang berselisih merasa haknya terlanggar tidak mengajukan gugatan sesuai hukum perdata. Para pihak terlebih dahulu menyelesaikannya dengan bermusyawarah guna tercapainya jalan damai. Akan tetapi, apabila cara ini tidak mendapat jalan keluarnya, maka persoalan ini dapat dimintakan kepada negara yang siap melindungi hak seseorang yang terlanggar haknya tadi. Dalam hal ini yang mempunyai wewenang adalah pengadilan negeri, yang akan menyelesaikan sengketa dengan seadil-adilnya berdasarkan acara dalam hukum perdata dengan mengikat peraturan atau ketentuan yang berkaitan dengan permasalahan.



Sebenarnya, Adapun permasalahan yang sangat memicu terjadinya suatu persengketaan antara pihak, wanprestasi. Arti dari wanprestasi adalah pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga “terlambat” dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut “sepatutnya/selayaknya”.

Musyawarah yaitu suatu upaya bersama dengan sikap rendah hati untuk memecahkan persoalan (mencari jalan keluar) guna mengambil keputusan bersama dalam penyelesaian atau pemecahan masalah yang menyangkut urusan keduniawian. Hal itu sebagaimana terlihat nyata dalam budaya musyawarah untuk mencapai mufakat yang masih sangat terlihat di masyarakat pedesaan di Indonesia, dimana Ketika ada sengketa di antara mereka, cenderung masyarakat tidak membawa permasalahan tersebut ke pengadilan, akan tetapi dapat diselesaikan secara kekeluargaan. Dengan semangat “Musyawarah untuk mencapai mufakat” yang ada mengakar dalam jiwa bangsa Indonesia, Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) mempunyai potensi yang sangat besar untuk dikembangkan dan digunakan oleh para pratiksi hukum di Indonesia.

Dalam hal ini, Penyelesaian sengketa antara pedagang dengan Perusahaan Daerah pasar cinde kota Palembang yaitu diselesaikan dengan cara melakukan musyawarah mufakat, karena penyelesaian tersebutlah yang sering digunakan oleh masyarakat untuk mencapai perdamaian. Akan tetapi apabila musyawarah mufakat tersebut tidak tercapai, maka akan ditempuh jalur hukum melalui Pengadilan Negeri kota Palembang.

Dengan demikian, Alternatif Penyelesaian Sengketa yang lebih tepat dalam menyelesaikan sengketa antara pedagang dengan Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang tersebut yaitu Negosiasi. Karena negosiasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang paling umum. Bernegosiasi sudah menjadi bagian dari aktivitas kehidupan manusia dalam kehidupan sehari-hari, tawar menawar harga, gaji, dan lainnya. Secara umum, negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan dengan tujuan mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang lebih harmonis dan kreatif.

Menurut Jackman (2005) negosiasi adalah sebuah proses yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang pada mulanya memiliki pemikiran berbeda, hingga akhirnya mencapai kesepakatan. Oliver (dalam Purwanto, 2006) menambahkan bahwa negosiasi adalah sebuah transaksi dimana kedua belah pihak mempunyai hak atas hasil akhir. Untuk itu diperlukan persetujuan dari kedua belah pihak sehingga terjadi proses yang saling memberi dan menerima sesuatu untuk mencapai suatu kesepakatan bersama.

Akan tetapi dalam sengketa sewa-menyewa kios antara pedagang dengan perusahaan daerah pasar cinde kota Palembang belum pernah terjadi sengketa diselesaikan melalui jalur hukum yakni pengadilan negeri. karena penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat atau melalui negosiasi, selalu berhasil dan mencapai perdamaian antara pedagang dengan Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang



## Penutup

Dari penelitian yang telah dilaksanakan dapat diambil kesimpulan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara pedagang serta perusahaan daerah unit kantor pasar cinde berdasarkan surat perjanjian sewa-menyewa antara pedagang pasar dengan perusahaan daerah unit kantor pasar cinde. Serta penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang yakni penyelesaiannya dilaksanakan dengan musyawarah mufakat, agar terwujudnya kesepakatan kedua pihak, jika para pihak tidak mencapai kesepakatan dapat diselesaikan dengan pengadilan negeri kota Palembang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rasyid Saliman, Hukum Bisnis Untuk Perusahaan:Teori dan Contoh Kasus Edisi Keempat, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2005
- Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014
- Bambang Sugeng dan Sujayadi. Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata, Kencana, Surabaya. 2009
- Budiman N.P.D. Sinaga. Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa. PT Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2005
- Gunawan Widjaja, Seri Aspek Dalam Hukum Bisnis, Prenada Media, Jakarta, 2006
- Hasanuddin Rahman, Legal Drafting, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- J.Satria, Hukum Perikatan, perikatan yang lahir dari perjanjian, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001
- Jurnal Beraja Niti ISSN:2337-4608 Volume 3 Nomor 6 (2014)  
<http://ejournalfhunmul.ac.id/index.php/beraja@copyright> 2014
- Komariah, Hukum Perdata, UMM Pres, Malang, 2013
- Mariam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, Bandung, 2004
- Munir Fuady, Pengantar Hukum Bisnis “Menata Bisnis Modern di Era Global“, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018
- M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Ed.ke-2, Sinar Grafika, Jakarta. 2005
- Peraturan Daerah No 1 tahun 2021 tentang Perusahaan Umum Daerah Pasar Palembang Jaya Salim HS, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), Sinar Grafika, Jakarta, 2014
- Soerjono Soekanto, Peraturan Penelitian Hukum, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, 2015
- Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Surabaya, 2014
- Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Cetakan keXXIX, PT Intermasa, Jakarta,2005
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar, Liberty, Yogyakarta, 2005,
- Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, 2012
- Wiryo Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Sumur, Bandung, 2001