

## Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pedagang Dan Pengelola Pasar

Submission : 7 maret 2023  
Revision : 8 maret 2023  
Publication : 31 maret 2023

Syarif Pidotullah<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum Universitas Jambi. E-mail: Syarifpidotullah22@gmail.com

**Abstract:** *This article analyzes the causes of default on the exercise of the rights and obligations of the parties in the lease agreement between the trader and the manager of the Upper Market of Sarolangun District. The type of research used in this writing is Empirical juridical research. This study was carried out by conducting several interviews with traders and managers, in this case the sarolangun district government. The parties who are the samples/test materials of this study are the relevant government parties as the first party and the traders as tenants or second parties. In the study, it was found that the rights and obligations of the traders and managers of the Sarolangun Regency Upper Market have not been implemented properly. This is because the agreed agreement provides for the full obligation to the rented kiosk given entirely to the trader. Meanwhile, the rights and obligations of market managers are only to hand over stalls and receive rent payments. Furthermore, the obstacle faced is that traders are often late and do not even want to pay rent. In addition, there are also vendors who rent out stalls that have been rented from the market manager to other merchants and merchants also rent out the stall yard to other small vendors to help pay the rent of the stall to the market manager. This article provides suggestions for revising or changing the substance of this lease agreement to pay more attention to the needs of the community.*

**Keywords:** *lease agreement; market manager; merchant*

**Abstrak:** Artikel ini menganalisis penyebab terjadinya wanprestasi terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa antara pedagang dan pengelola Pasar Atas Kabupaten Sarolangun. Jenis Penelitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah penelitian yuridis Empiris. Kajian ini dilaksanakan dengan melakukan beberapa kali wawancara kepada pihak pedagang maupun pihak pengelola dalam hal ini ialah Pemerintah Kabupaten Sarolangun. Pihak yang menjadi sampel/bahan uji dari kajian ini ialah pihak pemerintahan terkait selaku pihak pertama dan para pedagang sebagai penyewa atau pihak kedua. Dalam penelitian, ditemukan bahwa Hak dan kewajiban para pihak pedagang dan pengelola Pasar Atas Kabupaten Sarolangun belum terlaksana dengan baik. Hal ini disebabkan perjanjian yang disepakati memberikan kewajiban

sepenuhnya terhadap kios yang disewa diberikan sepenuhnya kepada pedagang. Sedangkan hak dan kewajiban pengelola pasar hanya menyerahkan kios dan menerima uang pembayaran sewa. Selanjutnya, kendala yang dihadapi ialah, para pedagang sering telat bahkan tidak mau membayar uang sewa. Selain itu, terdapat pula pedagang yang menyewakan kios yang telah disewa dari pengelola pasar kepada pedagang lainnya dan pedagang juga menyewakan halaman kios kepada pedagang kecil lainnya untuk membantu membayar uang sewa kios tersebut kepada pengelola pasar. Artikel ini memberikan saran untuk melakukan revisi atau mengubah substansi terhadap perjanjian sewa menyewa ini untuk lebih memperhatikan kebutuhan masyarakat.

**Kata Kunci:** pedagang; pengelola pasar; perjanjian sewa menyewa

---

## 1. Pendahuluan

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), perjanjian yaitu “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Para sarjana menyempurnakan definisi perjanjian, salah satunya ialah:

“Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya”.<sup>1</sup>

Suatu perjanjian dianggap sah dan mempunyai kekuatan hukum, apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu perjanjian yang ditentukan undang-undang. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat 1). Kesepakatan kedua belah pihak; 2). Kecakapan bertindak; 3). Adanya objek yang diperjanjikan; 4). Sebab yang halal.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003. Hlm. 27.

<sup>2</sup> *Ibid*, Hlm. 33.

Berdasarkan syarat sah suatu perjanjian diatas, dua syarat yang pertama kesepakatan dan cakap disebut syarat-syarat subjektif karena mengenai subjek atau orang-orang yang membuat perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

“Dari suatu perjanjian yang telah disepakati menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian. Para pihak yang berhak menuntut segala sesuatu hal dalam perjanjian adalah kreditur (si berutang), sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan kreditur dalam perjanjian adalah debitur. Subjek dari perjanjian adalah kreditur dan debitur, sedangkan yang menjadikan objek dalam perjanjian adalah hak dari kreditur dan kewajiban dari debitur disebut sebagai prestasi. Suatu prestasi itu dapat dilihat dari: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu”.<sup>3</sup>

Suatu prestasi yang dilihat dari memberikan sesuatu, misalnya memberikan kenikmatan atau menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan prestasi yang berbuat sesuatu adalah melakukan suatu perbuatan atau pekerjaan tertentu, misalnya perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa menyewa merupakan salah perjanjian menurut undang-undang.

Pasal 1548 KUHPerdara, dijelaskan bahwa:

“suatu perjanjian dengan mana para pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh para pihak terakhir disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis dengan isi para pihak

---

<sup>3</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21. Jakarta: PT Intermedia, 2005. Hlm. 1.

mengikatkan dirinya satu sama lainnya dalam waktu yang ditentukan serta memiliki nilai harga yang telah disepakati sehingga menimbulkan suatu kewajiban untuk penyewa membayarkan barang atau bangunan yang disewakannya<sup>4</sup>.

Dalam perjanjian sewa menyewa ini, pihak pemberi sewa telah menyiapkan syarat-syarat baku pada formulir perjanjian yang sudah ada untuk disetujui pihak lain, syarat ini tidak memberikan kebebasan kepada pihak lain untuk melakukan negosiasi. Perjanjian inilah yang disebut sebagai perjanjian baku atau perjanjian standar. Sutan Remi Sjahdeini mengartikan perjanjian standar sebagai perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk menentukan atau meminta perubahan. Adapun yang belum dibakukan hanya beberapa hal, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, dan waktu serta hal spesifik dari objek yang diperjanjikan. Sjahdeini menekankan, yang dibakukan dalam perjanjian tersebut bukanlah formulir perjanjian, melainkan klausul-klausulnya.<sup>5</sup>

Salah satu contoh perjanjian sewa menyewa ini dapat dijumpai di pasar-pasar, seperti yang terjadi di Pasar Atas Kabupaten Sarolangun, terdapat perjanjian antara pengelola pasar dengan pedagang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa kios. Yang mana Pasal-Pasal dalam perjanjian sewa menyewa tersebut mengatur hal-hal sebagai berikut:

---

<sup>4</sup> I Made Sukayasa, I Nyoman Putu Budiarta, dan Luh Putu Suryani "Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)". *Jurnal Konstruksi Hukum, Volume 2 Nomor 1*, (2021), Hlm. 98. DOI: <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2976.97-101>.

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993. Hlm. 66.

Pasal 3

Penyerahan Kios oleh pihak pertama kepada pihak kedua dilakukan setelah penandatanganan surat perjanjian ini dan melunasi sewa tahun berikutnya.

Pasal 4

Dalam perjanjian ini Pihak Kedua (penyewa) diwajibkan untuk:

1. Menggunakan Kios sesuai dengan peruntukannya;
2. Membayar biaya Langganan Listrik, Air (PAM), Telepon serta Pajak Bumi dan Bangunan selama masa sewa;
3. Menyediakan tempat penampungan sampah dan sarana pendukung lainnya, serta diharuskan menjaga kebersihan dan keindahan lingkungan Kios;
4. Memperbaiki apabila ada kerusakan seperti : atap bocor, pengecatan, lantai rusak, pintu rusak, pelapon rusak dan lain sebagainya yang sifatnya ringan.

Pasal 5

Pihak Kedua dilarang:

1. Mengubah peruntukan dan bentuk bangunan baik sebagian maupun seluruhnya dengan dalih apapun juga, kecuali ada izin tertulis dari Pihak Pertama;
2. Menggunakan kaki lima/emperan Kios menggelar barang dagangan;
3. Menjual dan memindah tangankan bangunan Kios kepada pihak lain;
4. Melakukan Pemasangan instalasi listrik, Air Minum, Telepon dan sarana pendukung lainnya persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian sewa menyewa ini masih menemui kendala dalam pelaksanaannya karena pihak-pihak yang menyewa toko ini tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang terdapat dalam surat pernyataannya. salah satu contohnya yaitu terdapat pedagang yang mengalihkan kios yang disewanya kepada pihak lain sebelum sewanya habis dan tanpa

sepengetahuan pengelola pasar<sup>6</sup>. Secara normatif, perjanjian sewa menyewa di pasar atas Sarolangun ini memiliki banyak kendala. Pada pasal Pasal 5 ayat 3 perjanjian sewa menyewa, dijelaskan bahwa “pihak kedua dilarang menjual dan memindah tangankan bangunan kepada pihak lain”. Faktanya, banyak pedagang nakal yang menyewakan dan memindah tangankan kios atau ruko kepada pihak lain.

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menjelaskan bahwasannya perjanjian itu mengikat bagi pihak-pihak yang melakukannya sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan atau klausul pada perjanjian tersebut.<sup>7</sup> Namun, dalam klausul perjanjian sewa menyewa di pasar atas Sarolangun menjelaskan tentang hak dan kewajiban pihak-pihak yang mengadakan sewa-menyewa serta tanggung jawabnya. Sehingga dalam pelaksanaannya pihak-pihak tersebut harus menjalankan apa yang sudah menjadi hak dan kewajibannya sebagai akibat yang timbul dari perjanjian tersebut. Namun fakta yang terjadi saat ini justru dalam pelaksanaan perjanjian sewa pertokoan antara pedagang dan pengelola pasar masih ada beberapa pihak yang mengabaikan dan tidak mengindahkan prestasi yang harus dipenuhinya.

Artikel ini akan melakukan kajian terkait pelaksanaan hak serta kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa di sebuah pasar yang bernama pasar atas kabupaten Sarolangun, Provinsi Jambi. Hal ini dikarenakan, pada praktik dilapangan telah terjadi berbagai wanprestasi oleh pihak kedua terhadap pihak pertama. Untuk itu, artikel ini akan mencari tahu apa penyebab terjadinya wanprestasi yang kerap kali dilakukan oleh pihak kedua pada perjanjian sewa menyewa di Pasar Atas Kabupaten Sarolangun.

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan M. Nazir, *Kepala UPTD Pasar Kabupaten Sarolangun*, tanggal 17 Juni 2022

<sup>7</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak*. Jakarta: Prenada Media Group, 2010. Hlm. 293.

## 2. Metode

Artikel ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris. Penelitian ini akan melihat sejauh mana bekerjanya hukum dimasyarakat dan penelitian empiris lebih menekankan pada segi observasinya dimana titik tolak pengamatannya terletak pada kenyataan atau fakta-fakta sosial yang ada. Lokasi penelitian ini berada di Pasar Baru Kabupaten Sarolangun Provinsi Jambi. Penelitian ini menggunakan teknik penarikan sampel dengan metode penarikan Purposive Sampling yaitu “sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan/penelitian subyektif dari penelitian, dalam hal ini peneliti menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi.

## 3. Pembahasan

### 3.1. Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pedagang Dan Pengelola Pasar

Setiap hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum. Demikian juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga dengan sebaliknya. Adanya kejujuran dan itikad baik dalam suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1338 Ayat 3 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Adapun maksud dari pasal tersebut, bahwa para pihak yang mengikatkan diri di dalam perjanjian harus melaksanakan prestasi dengan itikad baik.

Sewa menyewa juga menggunakan asas konsensual atau kesepakatan yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak. artinya perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang/benda dan harga Seperti yang terjadi dan dilakukan oleh Pedagang di dan pengelola pasar atas di Kabupaten Sarolangun. Bagi setiap pedagang yang ingin berdagang di Pasar tersebut harus menyewa kios kepada pengelola pasar, sehingga terjadi hubungan hukum yang akan memunculkan suatu perikatan berupa Perjanjian sewa menyewa dalam bentuk kios.

Dalam pelaksanaannya, Zulkarnain mengatakan bahwa:

“Adapun Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Pengelola Pasar Kabupaten Sarolangun yaitu sebagai berikut:

1. Pihak pedagang mengajukan surat permohonan untuk menjadi penyewa kios Pasar Atas dengan melampirkan data pribadi seperti fotocopy KTP, Fotocopy KK dan NPWP.
2. Kepala Pengelola Pasar memproses permohonan tersebut.
3. Apabila surat permohonan tersebut diterima maka pihak pengelola pasar akan membuat Surat Perjanjian Sewa Kios Pasar Atas Kabupaten Sarolangun dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang ditandai dengan pihak pedagang membayar retribusi Sewa Kios Pasar tersebut<sup>8</sup>.

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

1. Ketentuan waktu sewa menyewa Kios

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Zulkarnain, *Kepala Bidang Pendapatan BPPRD Kabupaten Sarolangun*, tanggal 05 Desember 2022.

Sewa menyewa yang dilakukan dipasar atas Kabupaten Sarolangun berlaku 1 (satu) tahun yang dihitung dari dimulainya perjanjian sewa-menyewa oleh para pihak dan dapat diperpanjang.

2. Harga Sewa Kios

Untuk harga sewa kios bervariasi, tergantung type kios itu sendiri, yaitu:

- a. Sewa 1 Ruko yaitu Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pertahunnya,
- b. Sewa 1 kios yaitu Rp. 1.080.000,- (satu juta delapan puluh ribu rupiah) pertahunnya;
- c. Sewa 1 Los Permanen yaitu Rp. 185.000,- (seratus delapan puluh lima ribu rupiah) pertahunnya;
- d. Sewa 1 Los Semi Permanen yaitu 2,000,- (dua ribu rupiah) perharinya;

3. Ketentuan Pembayaran Sewa

Pembayaran sewa harus segera dilakukan setelah di tandatangani perjanjian sewa tersebut, dan membayarkan juga uang sewa untuk tahun berikutnya.

4. Berakhirnya Waktu Sewa Kios

Perjanjian sewa akan berakhir sesuai dengan tanggal yang telah ditentukan dalam perjanjian, jadi perjanjian tersebut akan berakhir bersamaan dengan berakhirnya sewa-menyewa itu sendiri.

Berdasarkan penelitian, terdapat hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dilakukan, berupa:

1. Hak dan Kewajiban Pengelola Pasar

Zulkarnain mengatakan bahwa, Hak pengelola pasar yaitu menerima uang sewa kios dari pedagang, dan berhak untuk menggunakan bangunan kios yang disewakan kepada pedagang jika diperlukan, dan mengembalikan sisa sewa yang telah dibayarkan oleh pedagang. Untuk kewajiban sendiri pengelola pasar

menyediakan petugas pengangkut sampah dari kios pedagang/dalam tempat sampah yang telah di sediakan oleh pedagang.<sup>9</sup>

## 2. Hak dan Kewajiban Pedagang

Zulkarnain mengatakan bahwa pihak kedua diwajibkan untuk:

- a. Menggunakan Kios sesuai dengan peruntukannya;
- b. Membayar biaya langganan Listrik, Air (PAM), Telepon serta Pajak Bumi dan Bangunan selama masa sewa;
- c. Menyediakan tempat penampungan sampah dan sarana pendukung lainnya, serta diharuskan menjaga kebersihan dan keindahan lingkungan kios;
- d. Memperbaiki apabila ada kerusakan seperti: atap bocor, pengecatan, lantai rusak, pintu rusak, pelapon rusak dan lain sebagainya yang bersifat ringan.

Selain itu, terdapat juga larangan terhadap pedagang tersebut, yaitu:

- I. Mengubah peruntukan dan bentuk bangunan baik sebagian maupun seluruhnya dengan dalih apapun juga, kecuali ada izin tertulis dari Pihak Pertama.
- II. Menggunakan kaki lima/emperan Kios untuk menggelar barang dagangan;
- III. Menjual dan memindahtangankan bangunan kios kepada pihak lain;
- IV. Melakukan pemasangan instalasi Listrik, Air Minum, Telepon dan sarana pendukung lainnya tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Zulkarnain, *Kepala Bidang Pendapatan BPPRD Kabupaten Sarolangun*, tanggal 05 Desember 2022.

<sup>10</sup> Wawancara dengan Zulkarnain, *Kepala Bidang Pendapatan BPPRD Kabupaten Sarolangun*, tanggal 05 Desember 2022.

Selanjutnya, dilakukan pula wawancara dengan beberapa pedagang sebagai pihak kedua / pihak penyewa kios di Pasar Atas Kabupaten Sarolangun, sebagai berikut:

Bu Ina mengatakan bahwa:

“Saya sudah 10 tahun menyewa kios dipasar atas ini dengan pemerintah yang mengelola pasar ini. Ketika ingin menyewa kios ini ada syarat-syarat yang harus dipenuhi seperti KTP, Kartu Keluarga, NPWP, kemudian mengajukan permohonan kepada pengelola pasar, setelah disetujui kemudian menandatangani perjanjian yang diberikan oleh pengelola pasar. Sepanjang menyewa kios ini, kami selaku pedagang sebenarnya keberatan dengan syarat yang di tentukan dalam perjanjian, karena kami menilai pemerintah cenderung memberatkan kepada pedagang, seperti apabila atap bocor, cat dinding, plafon rusak dan lain sebagainya itu semua di beratkan kepada kami pedagang, jadi terkesan pihak pemerintah lepas tangan dengan kondisi kios yang kami sewa, karena kami butuh dengan kios ini untuk dapat berdagang supaya memenuhi kebutuhan keluarga, terpaksa kami ikuti aja perjanjian tersebut. Selain itu dalam pembayaran uang sewa, pihak pemerintah terkesan memberatkan pedagang juga, hal ini karena pedagang harus membayar uang sewa tahun depan juga, sementara keuntungan kita pedagang belum ada untuk menutupi uang sewa tersebut, jadi artinya kita sewa 1 tahun harus bayar 2 tahun, sementara dalam perjanjian berlakunya hanya 1 tahun saja”.<sup>11</sup>

Selanjutnya Ibu yot mengatakan bahwa:

“Saya sudah 3 tahun menyewa kios ini, dengan dasar perjanjian yang saya tanda tangani dengan pihak

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Ibu Ina, *Pedagang (penyewa kios) Pasar Atas Sarolangun*, tanggal 06 Desember 2022.

pemerintah Sarolangun, dalam perjanjian segala perawatan kios dibebankan kepada pedagang, sementara tidak ada tanggung jawab dari pihak pemerintah, hendaknya apabila ada kerusakan pemerintah bisa membantu meringankan kami, karena berapa lah keuntungan kami pedagang kecil ini yang harus memperbaiki kerusakan yang mungkin terjadi. selanjutnya pembayaran uang sewa kios ini juga sangat memberatkan pedagang, karena harus membayarkan uang sewa tahun berikutnya juga ditambah sewa tahun ini”.<sup>12</sup>

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa di pasar atas Sarolangun, artikel ini menilai masih banyak yang harus diperbaiki pada isi perjanjiannya. Karena, dalam perjanjian itu sendiri pihak pertama (pengelola pasar) bisa dikatakan hanya memiliki kewajiban untuk mengangkut sampah ke tempat pembuangan akhir saja, sedangkan hak nya yaitu menerima dan mencabut hak pihak kedua saja, tanpa mengatur apa yang yang menjadi hak si Penyewa (Pedagang), namun hanya mengatur kewajiban dan larangan yang harus dipenuhi oleh pedagang. Hendaknya dalam perjanjian tersebut harus diatur dengan jelas apa yang menjadi hak dan kewajiban para pihak.

Permasalahan selanjutnya yaitu mengenai pembayaran biaya sewa yang dinilai bertentangan antara pasal yang satu dengan pasal yang lainnya. Dimana dalam Pasal 3 Perjanjian tersebut menyatakan bahwa “Penyerahan Kios oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dilakukan setelah penandatanganan surat perjanjian ini dan melunasi sewa tahun berikutnya”. Sementara di dalam Pasal 7 Ayat 1 menyatakan bahwa “Perjanjian sewa-menyewa ini berlaku 1 Tahun terhitung sejak tanggal penandatanganan perjanjian ini”.

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Ibu Yot, *Pedagang (penyewa kios) Pasar Atas Sarolangun*, tanggal 06 Desember 2022.

Dalam asas kebebasan berkontrak memang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat perjanjian, menentukan isi perjanjian juga dan sebagainya. Namun diluar itu harus diperhatikan juga isi perjanjian itu jangan sampai bertentangan antara Pasal 1 dengan Pasal yang lainnya, karena dalam pelaksanaannya nanti, perjanjian tersebut akan berlaku seperti Undang-undang bagi para pihak sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Hendaknya isi perjanjian tersebut dapat diperbaharui agar dalam pelaksanaannya dapat berjalan dengan baik.

### **3.2. Kendala Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa**

Itikad baik dalam membuat suatu perjanjian berarti para pihak menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan. Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (3) KUHPer yang berbunyi: “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pada asas itikad baik, yang menjadi penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.<sup>13</sup>

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar atas di Kabupaten Sarolangun tidak selamanya berjalan mulus tanpa adanya perselisihan antar para pihak. Kendala yang seringkali dihadapi oleh para pihak dalam melakukan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yaitu adanya penyewa/pedagang yang sulit untuk dimintai retribusi atau uang sewa. Adanya

---

<sup>13</sup> Salim H.S, *Op. Cit*, Hlm. 22.

beberapa pedagang yang tidak mempunyai itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios.

Pedagang selaku penyewa kios di Pasar Atas Kabupaten Sarolangun dalam pelaksanaan sewa nya sering kali terlambat dalam membayar uang sewa kios kepada pemerintah. Sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak Zulkarnain bahwa:

“Dalam pelaksanaan perjanjian sewa kios ini, terdapat kendala dalam pelaksanaannya yaitu dari pedagang itu sendiri dalam hal membayarkan uang sewa kontrak kios yang telah disepakati dalam perjanjian. Hal ini tentu membuat petugas pengelola pasar harus terus turun kepasar untuk menagih uang sewa tersebut. Seharusnya ketika menandatangani perjanjian ini, pedagang harus sudah membayarkan uang ruko tahun berikutnya dengan lunas dan tahun yang dijalani dibayar dengan mencicilnya. Uang yang dicitilkan tersebut itu lah yang terlambat untuk membayarkannya”.<sup>14</sup>

Selain itu, terdapat juga pedagang yang mengalihkan kios yang telah disewakannya kepada pedagang lainnya, sebagaimana yang dikatakan oleh Bapak Zulkarnain bahwa:

“Didalam pasar atas sarolangun ini, terdapat juga pedagang yang mengalihkan kios yang telah disewakan kepada pedagang yang lainnya. Hal ini diketahui karena ketika petugas datang ke ruko/kios untuk menagih uang sewa, ternyata pedagang yang berjualan disitu sudah berbeda bukan yang biasanya. Selain itu pedagang yang menyewa ruko/kios tersebut dari pedagang sebelumnya membayarkannya kepada pedagang sebelumnya dan yang membayarkan kepada pengelola pasar pedagang

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Zulkarnain, *Kepala Bidang Pendapatan BPPRD Kabupaten Sarolangun*, tanggal 05 Desember 2022.

sebelumnya, agar pihak pengelola pasar tidak mengetahui bahwa ruko/kios tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain. Namun ternyata ada juga pedagang yang sebelum itu tidak membayarkan sewa kiosnya kepada kami. Hal ini lah yang menjadi kendala kami dalam pelaksanaan sewa menyewa di pasar atas Sarolangun”.<sup>15</sup>

Permasalahan lainnya yaitu pedagang yang menyewakan halaman depan kiosnya kepada pedagang lain (seperti pedagang sayuran), yang seharusnya hal ini tidak boleh dilakukan karena sudah jelas dilarang dalam perjanjian. Akibat banyaknya pedagang yang menyewakan halaman depan kiosnya mengakibatkan keadaan pengunjung pasar menjadi sesak karena halaman yang seharusnya bisa menjadi tempat berjalan pengunjung pasar sudah dipenuhi pedagang. Terkait permasalahan tersebut, telah dilakukan beberapa wawancara dengan para pedagang, sebagai berikut:

Ibu Ina mengatakan bahwa:

“Dalam pelaksanaan perjanjian menyewa ruko ini kendala yang dihadapi yaitu pembayaran sewa ruko yang terlambat kami bayarkan. Hal ini disebabkan oleh hal seperti yang saya sampaikan sebelumnya yaitu harus membayar sewa ruko untuk tahun berikutnya terlebih dahulu sehingga jatuhnya membayar 2 tahun, tahun perjanjian dan tahun depannya juga. Memang pengelola pasar memberikan kebijakan peringanan pembayaran uang sewa ini dengan cara menyicilnya tiap bulan kepada pengelola pasar. Memang terkesan meringankan, namun karena harus membayarkan lunas uang sewa berikutnya lah yang membuat pedagang menjadi berat karena harus memikirkan modal juga dan keperluan keluarga sehari-

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Zulkarnain, Kepala Bidang Pendapatan BPPRD Kabupaten Sarolangun, tanggal 05 Desember 2022.

hari. Selain itu tidak ada ketegasan dari pengelola pasar terhadap pedagang-pedagang yang merupakan orang asli daerah, karena banyak dari mereka yang tidak membayarkan uang sewa kios kepada pengelola pasar, padahal tidak sedikit jumlahnya. Seharusnya pengelola pasar harus bersikap adil agar pedagang-pedagang yang lainnya tidak merasa diperlakukan beda”.

Ibu Yot mengatakan bahwa:

“Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian ini yaitu pembayaran sewa ruko, karena harus membayarkan sewa tahun berikutnya. Selain itu yang membuat kami malas untuk membayar sewa tersebut karena terdapat juga pedagang di pasar itu yang tidak membayarkan sama sekali uang sewa kepada pengelola pasar, dan tidak ada tindakan tegas dari pengelola pasar ini. Sehingga terdapat juga pedagang yang mengalihkan kios nya kepada pedagang yang lain karena tidak mampu membayar sewa dan kecewa melihat hal tadi itu yang tidak menagih uang sewa ke beberapa pedagang karena takut ribut sebab pedagang tersebut adalah orang asli daerah sini. Untuk menambahi pemasukan agar dapat membayarkan uang sewa tersebut banyak pedagang yang menyewakan halaman depan kios nya kepada pedagang sayur-sayuran dengan dibayarkan setiap harinya”.

Terhadap kendala yang dihadapi tersebut di atas, terdapat beberapa upaya yang dilakukan oleh pengelola pasar untuk mengatasi kendala yang dihadapi yaitu:

1. Mengingatkan kepada pedagang untuk membayar;
2. Mengingatkan untuk kedua kalinya dalam hal pembayaran sewa yang menjadi kewajiban penyewa;
3. Memperingatkan apabila tidak segera membayar maka akan dilakukan eksekusi pembatalan perjanjian;

4. Melakukan musyawarah dengan pelaku wanprestasi untuk menemukan kemufakatan;
5. Membatalkan perjanjian sewa.<sup>16</sup>

Terkait dengan permasalahan ini, pihak Pemerintah Kabupaten Sarolangun melalui Kepala BPPRD memberikan komentar sebagai berikut:

“Memang ada pedagang yang sama sekali tidak membayarkan uang sewa kepada kami, yang merupakan orang asli daerah Sarolangun. Memang dari kami tidak menindak tegas mereka untuk menghindari permasalahan yang mungkin terjadi dari mereka nantinya, karena pada dasarnya mereka beranggapan sudah lama disitu dan kios yang mereka tempati itu adalah milik mereka pribadi”.<sup>17</sup>

“Terhadap pedagang yang mengalihkan sewa kios kepada pedagang lainnya pihak pengelola pasar hanya memberikan pemakluman sampai tahun berakhirnya kontrak dalam perjanjian saja. Untuk tahun berikutnya pedagang tersebut langsung berhubungan dengan pengelola pasar dengan membuat perjanjian yang baru, agar pedagang tersebut tetap berjualan. Selanjutnya terhadap pedagang yang menyewakan halaman kios tersebut langsung di tegur oleh petugas dan mengarahkan kepada pedagang yang menyewa halaman kios tersebut ke los-los yang sudah disediakan oleh pengelola pasar dan membayar retribusi setiap harinya”.<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Zulkarnain, Kepala Bidang Pendapatan BPPRD Kabupaten Sarolangun, tanggal 05 Desember 2022.

<sup>17</sup> Wawancara dengan Zulkarnain, Kepala Bidang Pendapatan BPPRD Kabupaten Sarolangun, tanggal 07 Desember 2022.

<sup>18</sup> Wawancara dengan Zulkarnain, Kepala Bidang Pendapatan BPPRD Kabupaten Sarolangun, tanggal 05 Desember 2022.

Berdasarkan hal tersebut, permasalahan yang umum terjadi dalam sewa menyewa yaitu keterlambatan dalam pembayaran sewa. Dapat dilihat bahwa yang menjadi penyebab hal ini terlambat untuk di bayarkan yaitu adanya kewajiban bagi pedagang untuk membayarkan uang sewa di tahun berikutnya secara lunas, seharusnya dalam penyewaan kios tersebut pedagang cukup membayarkan uang sewa kios pada tahun yang dijalankan dalam perjanjian, sehingga tidak memberatkan para pedagang ini.

Akibat adanya keharusan membayarkan lunas sewa kios tahun berikutnya yang menjadi pemicu timbulnya permasalahan berikutnya yaitu mengalihkan kios kepada pedagang lain tanpa sepengetahuan pengelola pasar karena tidak mampu membayar uang sewa dan menyewakan halaman depan kios kepada pedagang lain untuk membantu pembayaran sewa perbulannya kepada pengelola pasar. Sehingga diharapkan isi dalam perjanjian yang telah disepakati tersebut dilakukan perubahan mengenai pembayaran uang sewa ruko ini, cukup yang harus dibayarkan adalah sewa ruko tahun yang dijalani saja, supaya tidak menimbulkan permasalahan kembali dan memudahkan tugas pengelola pasar itu sendiri.

Selanjutnya terhadap pedagang yang merupakan orang asli daerah situ dapat diselesaikan dengan baik dan damai agar mau membayarkan uang sewa kepada pengelola pasar sehingga tidak menimbulkan ketimpangan antara pedagang dalam perlakuannya, karena ada yang membayar sewa dan ada yang dibiarkan tidak membayar sewa, mungkin dengan cara mediasi dengan melibatkan pemerintah daerah dan pihak kepolisian selaku pengamanan apabila terjadi kericuhan.

#### 4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap Pelaksanaan Perjanjian Antara Pedagang Dan Pengelola Pasar Di Pasar Atas Kabupaten Sarolangun artikel ini menyimpulkan pelaksanaan hak dan kewajiban antara pengelola pasar dan pihak pedagang berdasarkan perjanjian sewa menyewa di pasar baru kabupaten sarolangun tidak berjalan dengan baik. Bahkan pihak penyewa sering kali melakukan keterlambatan membayar uang sewa. Tidak hanya itu, pedagang juga menyewakan kios yang telah mereka sewa dari pihak pengelola pasar kepada pedagang-pedagang kecil lainnya untuk ikut membantu membayar uang sewa. Kendala atas hal ini dikarenakan kurangnya pendapatan yang diperoleh oleh pedagang, yang lebih memprihatinkan lagi karena tingginya biaya sewa yang diberikan oleh tangan pertama penyewa yang menyewakan lagi kepada pedagang. Serta yang paling banyak ditemukan dari sampel penelitian bahwa banyak penduduk asli Sarolangun yang merasa bangunan tersebut merupakan menjadi kepemilikannya sehingga tidak mau membayar sewa kepada pemerintah.

#### Referensi

- Hernoko, Agus Yudha. Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak, (Jakarta: Prenada Media Group, 2010)
- HS, Salim. Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak (Jakarta: Sinar Grafika, 2003)
- R. Subekti, Hukum Perjanjian, cet. 21,(Jakarta: PT Intermedia, 2005)
- Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, (Jakarta: Institut Bankir Indonesia, 1993)
- I Made Sukayasa, I Nyoman Putu Budiarta, dan Luh Putu Suryani “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)”. Jurnal Konstruksi Hukum,. 2,1, (2021), DOI: <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2976.97-101>