

**Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara
Pedagang Dengan Dinas Pasar
Di Kabupaten Pemalang
(Studi Kasus di Dinas Perindustrian dan Perdagangan
Kabupaten Pemalang)**

*Execution of a Lease Agreement between Market Traders and
the Department of Industry and Trade in Pemalang District*

¹Dheka Mahastika Dzulhijjah*, ²Sukarmi

^{1,2} Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

*Corresponding Author:

dhekamahastika97@gmail.com

ABSTRAK

Pemerintah daerah dalam hal ini yaitu dinas pasar berwenang dalam mengelola Pasar untuk kepentingan masyarakat Kabupaten Pemalang. Urgensi penulisan yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Di Kabupaten Pemalang” bertujuan: 1) Agar dapat mengetahui, memahami, dan menganalisis pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Pasar di Kabupaten Pemalang dan 2) Untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang dihadapi Dinas Pasar dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios pasar buah dan sayur di Kabupaten Pemalang serta solusi dalam menghadapi permasalahan tersebut.

Dalam penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa suatu aturan hukum yang nyata serta menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat.

Hasil penelitian dan pembahasan yang penulis dapatkan setelah melakukan riset yaitu: 1) Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Kabupaten Pemalang yaitu pihak pedagang mengajukan Surat Permohonan dengan ketentuan sebagai berikut: a) Mengajukan surat permohonan kepada Bupati Baturaja, b) Melengkapi data, yaitu mengenai identitas para pihak, c) Melampirkan fotocopy KTP, melampirkan Nomor Pokok Wajib Pajak serta melampirkan Pajak Bumi dan Bangunan. 2) Kendala yang seringkali dihadapi oleh Disperindag yaitu adanya penyewa/pedagang yang sulit untuk dimintai retribusi atau uang sewa. Disperindag dalam memberikan respon terhadap adanya pedagang yang melakukan wanprestasi yaitu dengan cara: a) Mengingatkan kepada pedagang untuk membayar; b) Mengingatkan untuk kedua kalinya dalam hal pembayaran retribusi yang menjadi kewajiban penyewa; c) Memperingatkan apabila tidak segera membayar maka akan dilakukan eksekusi pembatalan perjanjian; d) Melakukan musyawarah; dan e) Membatalkan perjanjian sewa.

Kata Kunci: *Perjanjian sewa menyewa, kios pasar, dan Disperindag*

ABSTRACT

The regional government, in this case the market office, has the authority to manage the market for the benefit of the people of Pemalang Regency. The urgency of writing entitled "Execution of a Lease Agreement between Market Traders and the Department of Industry and Trade in Pemalang District" aims: 1) To be able to know, understand, and analyze the implementation of a lease rental agreement between traders and the Market Office in Pemalang Regency and 2) To find out and analyze the obstacles faced by the Market Office in implementing the rental agreement to rent fruit and vegetable market stalls in Pemalang Regency as well as solutions in dealing with these problems.

In this study and preparation of this thesis, the author uses the sociological juridical method. Thus the sociological juridical approach is a legal research method that is used in an effort to see and analyze a real legal rule and analyze how a rule of law works in society.

The results of the research and discussion that the author got after conducting the research are: 1) Procedure for Implementing a Lease Stall Agreement Between Traders and the New Market Office of Baturaja City, namely the trader submits an Application with the following conditions: a. Submitting an application letter to the Regent of Baturaja, b) Completing data, namely regarding the identities of the parties, c) Attaching a photocopy of KTP, attaching a Taxpayer Identification Number and attaching Land and Building Tax. 2) The obstacle that is often faced by Disperindag in carrying out the lease agreement is the existence of tenants / traders who are difficult to ask for retribution or rent. Disperindag in responding to traders who defaulted by: a. Remind merchants to pay; b) Remind for the second time in the case of payment of fees which are the obligation of the tenant; c) Warn if not immediately pay, an agreement will be canceled; d) Conduct deliberations with defaulters to find consensus; and e) Canceling the lease agreement.

Keywords: *Lease agreement, market stall, and Disperindag*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagai makhluk sosial yang berarti setiap manusia selalu mengadakan hubungan dengan manusia lain. Hubungan itu terjadi sejak manusia dilahirkan sampai meninggal dunia. Timbulnya hubungan antar manusia secara kodrati artinya makhluk hidup sebagai manusia itu dikodratkan untuk selalu hidup bersama. Melaksanakan kodrat hidup sebagai proses kehidupan manusia yang terjadi dilakukan sejak lahir sampai meninggal dunia. (Hariyanto, 2009) Manusia dikodratkan untuk selalu hidup bersama demi hidupnya, menimbulkan satu jenis hukum yang ketentuannya mengatur tentang kehidupan itu dan dinamakan hukum perdata "*privat recht*". (Volmar, 1989) Apabila dilihat dari kenyataan yang ada, maka sebenarnya hukum perdata di Indonesia terdiri dari: *Pertama*, hukum perdata adat yaitu ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hubungan antar individu dalam masyarakat adat yang berkaitan dengan kepentingan perseorangan. Masyarakat yang dimaksud di sini adalah kelompok sosial bangsa Indonesia. Ketentuan-ketentuan hukum perdata adat ini pada umumnya tidak tertulis dan berlaku secara turun menurun dalam kehidupan masyarakat adat. *Kedua*, hukum perdata Eropa yaitu ketentuan-ketentuan hukum

yang mengatur hubungan hukum yang menyangkut mengenai kepentingan orang-orang Eropa dan orang-orang yang diberlakukan ketentuan itu. *Ketiga*, bagian hukum perdata yang bersifat nasional yaitu bidangbidang hukum perdata sebagai hasil produk nasional. Bagian hukum perdata nasional yang dibuat itu misalnya hukum perkawinan yang tertuang dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 dan Hukum Agraria yang tertuang dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960. (Muljadi, 2003)

Perjanjian merupakan Undang-Undang bagi para pihak yang melakukannya dan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum. Suatu perjanjian sewa yang dilaksanakan oleh pedagang dengan dinas pasar mengikat para pihak yang melakukannya. Dalam perjanjian sewa tersebut dinas pasar memberikan hak sewa kepada pedagang. Klausul dalam perjanjian tersebut menyatakan bahwa pihak kedua atau pedagang tidak dibolehkan untuk menyewakan, mengubah tata letak kios atau toko tanpa sepengetahuan pihak pertama atau dinas pasar. Perjanjian sewa menyewa seringkali terjadi pada penyewaan kios pasar yang dilaksanakan antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag). Pasar merupakan kawasan bagi masyarakat untuk melakukan transaksi ekonomi. Disana terjadi berbagai transaksi yang melibatkan banyak pihak baik pemerintah dan masyarakat. Pasar adalah salah satu dari berbagai sistem, institusi, prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur dimana usaha menjual barang, jasa dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang¹. Kegiatan yang berlangsung di pasar merupakan suatu kegiatan perekonomian yaitu barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran. (Heri, 2015) Pasar sayur dan buah di Kabupaten Pemalang merupakan kawasan bagi masyarakat dalam melakukan transaksi ekonomi seperti jual-beli, tukar menukar, dan lain-lain.

Sewa menyewa itu sendiri menurut pasal 1548 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Perjanjian yang dilakukan oleh pedagang dengan Dinas Pasar seringkali terjadi wanprestasi baik dari pedagang maupun dari Dinas Pasar sendiri. Hal ini yang perlu di evaluasi dari adanya pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar.

Berdasarkan uraian latar belakang menjelaskan tentang urgensi perjanjian sewa menyewa kios pasar, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh tentang perlindungan terhadap perempuan korban kekerasan seksual dengan mengambil judul **PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN KIOS PASAR ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN DI KABUPATEN PEMALANG.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Kabupaten Pemalang?
2. Apa saja kendala yang dihadapi Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa kios pasar buah dan sayur di Kabupaten Pemalang dan solusi terhadap permasalahan tersebut?

II. METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini dan penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode *yuridis sosiologis*. *Yuridis* digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundangan-undangan yang terkait dengan pemidanaan pelaku pencabulan anak. Sedangkan *sosiologis* digunakan untuk menganalisa bekerjanya berbagai macam peraturan perundangan-undangan tentang pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios pasar buah dan sayur di Kabupaten Pemalang. Dengan demikian pendekatan *yuridis sosiologis* merupakan sebuah metode penelitian hukum yang digunakan dalam upaya melihat dan menganalisa suatu aturan hukum yang nyata serta menganalisa bagaimana bekerjanya suatu aturan hukum yang ada di dalam masyarakat. Dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar buah dan sayur antara pedagang dengan Dinas Pasar di Kabupaten Pemalang.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.

C. Sumber Data

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari peraturan-peraturan dan buku-buku yang berkaitan dengan penelitian.

1. Bahan Hukum Primer

Dalam penulisan ini menggunakan peraturan-peraturan sebagai berikut:

- a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
2. Bahan Hukum Sekunder

Penulis menggunakan sumber bahan sekunder yang berkaitan dengan judul dengan mengambil dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, disertasi hukum, dan jurnal hukum.

3. Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier yang penulis gunakan diambil dari *website*, *e-book*, dan jurnal hukum *online*.

D. Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

1. Penelitian Kepustakaan (Library Research)

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang di dapat.

2. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suata cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data-data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

3. Wawancara

Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Dinas Perdagangan dan Pengelolaan Pasar di Kabupaten Pemalang dan Paguyuban Pasar.

E. Metode Analisis Data

Dalam melakukan analisis data digunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis. Data deskriptif analisis adalah data yang terkumpul tidak menggunakan angka-angka dan pengukuran, sehingga apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

Dari hasil penelitian terhadap data yang diperoleh, maka dilakukan pengolahan data dengan teknik editing, yaitu meneliti, mencocokkan data yang didapat, serta merapikan data tersebut. Selain itu digunakan juga teknik *coding*, yaitu meringkas data hasil wawancara dengan responden atau pihak-pihak yang

terkait penelitian ini dengan cara mengelompokan dalam kategori tertentu yang sudah ditetapkan.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Di Kabupaten Pemalang

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.

Di dalam KUHPerdara tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominant dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa. (Salim, 2003)

Sewa menyewa, sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, menggunakan asas konsensual, artinya perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang/benda dan harga. (Gustiani, 2016) Begitu pula yang telah dilakukan oleh masyarakat Kabupaten Pemalang yang bermata pencaharian sebagai pedagang sayur dan/atau buah di Pasar Pemalang yang merupakan pusat bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan ekonomi. Masyarakat atau pedagang yang ingin berdagang/berjualan di kawasan tersebut harus menyewa kios dengan izin dari Dinas Pasar Kabupaten Pemalang serta harus membayar retribusi. Oleh sebab itu, dari hubungan hukum tersebut, maka akan muncul suatu perikatan berupa perjanjian sewa menyewa dalam bentuk kios.

Jumlah pedagang yang ada di Pasar buah dan sayur Pemalang 422 pedagang. Kios yang ada di Pasar buah dan sayur tersebut berjumlah 72 dan los sejumlah 141. Perincian lebih lanjut terhadap penggunaan kios dan los sebagai berikut:

1. Kiso HOI : 30
2. Kios Kuliner : 21
3. Kios Gudang : 83
4. Pelataran : 75

Berdasarkan hasil penelitian, prosedur perjanjian sewa menyewa kios pasar buah yang biasanya dilakukan oleh pedagang di Kabupaten Pemalang adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa rumah atau tidak. Dalam membuat perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan

pihak yang menyewa itu saling terlibat dalam pembuatan sewa menyewa rumah tersebut. Jadi dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa disini tidak ada perantaranya, yaitu hanya pihak pemilik rumah dan penyewa rumah.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pedagang sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa kios pada Pasar buah dan sayur Kabupaten Pemalang adalah:

1. Mengajukan surat permohonan kepada Bupati Pemalang,
2. Melengkapi data, yaitu mengenai identitas para pihak,
3. Melampirkan fotocopy KTP, melampirkan Nomor Pokok Wajib Pajak serta melampirkan Pajak Bumi dan Bangunan.

Seperti telah di kemukakan bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tergantung dalam Buku Hi Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338, tetapi seperti juga telah dikemukakan kebebasan berkontrak tersebut bukan berarti boleh membuat perjanjian secara bebas, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sahnya suatu perjanjian. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada 4 (empat) syarat terpenting yang diperlukan yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan kata lain, apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi, maka dapat dilakukan perjanjian sewa menyewa kios tersebut. Adapun Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Dinas Pasar Kabupaten Pemalang yaitu sebagai berikut:

1. Pihak pedagang mengajukan surat permohonan untuk menjadi penyewa kios Pasar Kabupaten Pemalang.
2. Kepala Dinas Pasar Kabupaten Pemalang melanjutkan surat permohonan tersebut kepada Bupati Baturaja melalui Nota Dinas.
3. Bupati memberikan Disposisi apakah Surat Permohonan tersebut diterima atau ditolak.
4. Apabila surat permohonan tersebut diterima maka Pihak Dinas Pasar Kabupaten Pemalang akan membuat Surat Perjanjian Sewa Kios Pasar Kabupaten Pemalang dan ditandatangani oleh kedua belah pihak yang ditandai dengan pihak pedagang membayar retribusi Sewa Kios Pasar Kabupaten Pemalang.

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

1. Ketentuan Waktu Sewa Menyewa Kios

Sewa menyewa yang dilakukan di Pasar buah dan sayur Kabupaten Pemalang mulai berlaku pada tanggal tertentu untuk jangka waktu tertentu

dan akan berakhir pada tanggal tertentu. Lamanya waktu sewa-menyewa tersebut adalah 1 (Satu) tahun yang dihitung dari dimulainya penandatanganan perjanjian sewa-menyewa.

2. Harga Sewa Kios

Besarnya uang sewa dibayar dengan rupiah tanpa potongan dan permintaan apapun dari yang menyewakan. Harga sewa kios buah dan sayur sudah ada ketentuannya sendiri untuk meminimalisir adanya oknum yang bermain harga kepada penyewa. Aturan mengenai harga sewa los juga sudah diatur dalam peraturan per meter persegi dalam per-bulannya. Berikut uraian harga sewa kios berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Pemalang:

a. Pasar Kelas I

- 1) Kios kelas I : Rp. 900,00 (sembilan ratus rupiah);
- 2) Kios kelas II : Rp. 800,00 (delapan ratus rupiah).

b. Pasar Kelas II

- 1) Kios kelas I : Rp. 800,00 (delapan ratus rupiah);
- 2) Kios kelas II : Rp. 700,00 (tujuh ratus rupiah).

Sedangkan harga sewa kios dipungut retribusi setiap bulan per meter persegi, sebagai berikut:

a. Pasar Kelas I

- 1) Kios kelas I : Rp. 900,00 (sembilan ratus rupiah);
- 2) Kios kelas II : Rp. 800,00 (delapan ratus rupiah).

b. Pasar Kelas II

- 1) Kios kelas I : Rp. 800,00 (delapan ratus rupiah);
- 2) Kios kelas II : Rp. 700,00 (tujuh ratus rupiah).

Struktur tarif digolongkan berdasarkan kelas pasar, jenis dan mutu fasilitas yang terdiri dari halaman/pelataran, los dan kios, luas tempat dan jangka waktu pemakaian. Struktur dan besarnya tarif ditetapkan sebagai

NO	LOKASI	JENIS BANGUNAN	LUAS TEMPAT	TARIF RETRIBUSI
----	--------	----------------	-------------	-----------------

berikut:

1	2	3	4	5
I.	Pasar Daerah			

	a. Pasar kelas I	1. Kios :		
		- Kelas I	6 m2 s/d 10 m2	Rp. 350/m2/hari
			10 m2 s/d 20 m2	Rp. 400/m2/hari
			di atas 20 m2	Rp. 450/m2/hari
		- Kelas II	6 m2 s/d 10 m2	Rp. 300/m2/hari
			10 m2 s/d 20 m2	Rp. 350/m2/hari
			di atas 20 m2	Rp. 400/m2/hari
		2. Los :		
		- Kelas I	1 m2 s/d 3 m2	Rp. 350/m2/hari
			3 m2 s/d 6 m2	Rp. 400/m2/hari
			di atas 6 m2	Rp. 450/m2/hari
		- Kelas II	1 m2 s/d 3 m2	Rp. 300/m2/hari
			3 m2 s/d 6 m2	Rp. 350/m2/hari
			di atas 6 m2	Rp. 400/m2/hari
		3. Pelataran :		
		- Pedagang tetap	1 m2 s/d 3 m2	Rp. 300/m2/hari
			di atas 3 m2	Rp. 350/m2/hari
		- Pedagang musiman	1 m2 s/d 3 m2	Rp. 400/m2/hari
			di atas 3 m2	Rp. 450/m2/hari
4. Lingkungan Pasar :				
- Usaha Jasa	-	Rp. 600/org/hari		
1	2	3	4	5
		1. Kios :		

	b. Pasar kelas II	- Kelas I	6 m ² s/d 10 m ²	Rp. 300/m ² /hari	
			10 m ² s/d 20 m ²	Rp. 350/m ² /hari	
			di atas 20 m ²	Rp. 400/m ² /hari	
		- Kelas II	6 m ² s/d 10 m ²	Rp. 250/m ² /hari	
			10 m ² s/d 20 m ²	Rp. 300/m ² /hari	
			di atas 20 m ²	Rp. 350/m ² /hari	
		2. Los :			
		- Kelas I	1 m ² s/d 3 m ²	Rp. 300/m ² /hari	
			3 m ² s/d 6 m ²	Rp. 350/m ² /hari	
			di atas 6 m ²	Rp. 400/m ² /hari	
		- Kelas II	1 m ² s/d 3 m ²	Rp. 250/m ² /hari	
			3 m ² s/d 6 m ²	Rp. 300/m ² /hari	
			di atas 6 m ²	Rp. 350/m ² /hari	
		3. Pelataran :			
		- Pedagang tetap	1 m ² s/d 3 m ²	Rp. 250/m ² /hari	
			di atas 3 m ²	Rp. 300/m ² /hari	
		- Pedagang musiman	1 m ² s/d 3 m ²	Rp. 350/m ² /hari	
			di atas 3 m ²	Rp. 400/m ² /hari	
		4. Lingkungan Pasar :			
		- Usaha Jasa	-	Rp. 600/org/hari	
		II.	Pasar Tiban	-	-

Adanya tambahan pembayaran hanya untuk uang kebersihan yang diminta setiap 1 (Satu) bulan sekali untuk keperluan kebersihan pasar buah dan sayur tersebut. Adapun pembayaran retribusi penggunaan jasa kios di Pasar Kabupaten Pemalang telah diatur oleh Peraturan Daerah yang berbunyi:

- (1) Tingkat penggunaan jasa diukur berdasarkan luas, jenis bangunan dan kelas pasar yang digunakan.
- (2) Retribusi pelayanan pasar di ukur berdasarkan tingkat pengguna jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kecuali hal tertentu yaitu:
 - a. Pada hari-hari pasaran;
 - b. Pada hari prepegan;
 - c. Untuk tempat berjualan yang terletak pada lokasi strategis;
 - d. Untuk los daging yang dibuat secara khusus;
 - e. Pedagang yang berjualan diluar lingkungan pasar;
 - f. Apabila pedagang meninggalkan tempat berjualan;
 - g. Untuk los/pelataran bagi pedagang hewan besar dan kecil.

3. Ketentuan Pembayaran Sewa Kios

Pembayaran untuk penyewaan kios harus dilunasi sekaligus, pembaruan tersebut dilunasi selambat-lambatnya 15 (Lima belas) hari sejak diterbitkannya Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) atau dokumen lain yang dipersamakan, yaitu Surat Ketetapan Retribusi Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKRDKBT) dan STRD.

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. Hal ini sesuai yang termaktub dalam KUH Perdata yang berbunyi:

“Jika sewa yang dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang telah ditentukan telah lampau tanpa diperlukan suatu pemberhentian.”

Berakhirnya waktu sewa kios yaitu pada saat seorang penyewa sudah menyatakan selesai atau tidak akan memperpanjang sewa untuk 1 (Satu) tahun ke depan. Selain itu, sewa akan dinyatakan berakhir apabila ada i'tikad jahat dari seorang penyewa yang tidak mau membayar sewa tersebut. Apabila sudah selesai waktu perjanjian sewa, maka pihak penyewa akan menyerahkan kembali dengan baik dan kios dalam keadaan kosong kepada pihak yang menyewakan.

Perpanjangan sewa dilakukan sebelum perjanjian sewa menyewa berakhir, maka para pihak dapat memperpanjang perjanjian tersebut untuk 1 (Satu) tahun selanjutnya. Namun, apabila perjanjian sewa menyewa tidak diperpanjang maka pihak penyewa baru harus melakukan balik nama atas kios yang akan menjadi objek sewa.

5. Luas Kios yang Disewa

Pihak yang menyewakan setuju untuk menyewakan dan pihak penyewa setuju untuk menyewa dari pihak yang menyewakan kios dengan luas yang sudah diperjanjikan. Luas kios yang akan disewakan juga disesuaikan dengan ketentuan harga per-meter yang sudah ditetapkan dalam peraturan.

6. Peruntukan Ruang

Penyewa akan memakai objek yang disewanya tersebut semata-mata untuk dapat menempatkan kios.

Menurut analisis penulis berdasarkan penelitian bahwa perjanjian yang dilakukan dalam pelaksanaan sewa menyewa pasar buah dan sayur di Kabupaten Pemalang dibuat dalam bentuk standar, akan tetapi pihak yang menyewakan juga tetap memperhatikan kepentingan penyewa sehingga hak dan kewajiban para pihak telah menjadi seimbang dan tidak memberikan salah satu pihak. Oleh karena itu, maka sekarang ini banyak terjadi perjanjian sewa menyewa yang dibuat dalam bentuk standar agar lebih praktis dan efisien serta mengatur perjanjian tersebut secara seimbang.

B. Kendala yang dihadapi Dinas Perindustrian dan Perdagangan dalam Melaksanakan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Buah dan Sayur di Kabupaten Pemalang dan Solusi terhadap Permasalahan tersebut

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar dan buah di Kabupaten Pemalang tidak selamanya berjalan mulus tanpa adanya perselisihan antar para pihak. Kendala yang seringkali dihadapi oleh Disperindag dalam melakukan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yaitu adanya penyewa/pedagang yang sulit untuk dimintai retribusi atau uang sewa. Adanya beberapa pedagang yang tidak mempunyai itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios pasar buah dan sayur.

Itikad baik merupakan diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan. Secara sederhana yang dimaksud dengan itikad baik dalam suatu perjanjian adalah suatu perjanjian hendaklah dilaksanakan dengan jujur dan bersih, sehingga pelaksanaannya nanti tercermin kepastian hukum dan rasa adil bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.

Subekti membedakan pengertian itikad baik ini dalam 2 (dua) pengertian, yaitu:

1. Dalam konteks pembuatan perjanjian (*formation of contract*). Itikad baik ini diidentifikasi sebagai kejujuran salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian.
2. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian (*performance of contract*). Itikad baik dipahami sebagai suatu kepatutan yang diartikan sebagai suatu penilaian baik terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan.

Penyewa/pedagang yang tidak melakukan pembayaran sesuai yang tertuang dalam perjanjian disebut wanprestasi. Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda

yang artinya prestasi buruk. Pengertian umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut seharusnya atau tidak dilaksanakan sama sekali. Wanprestasi atau ingkar janji berhubungan erat dengan adanya perikatan/perjanjian anantara pihak. Baik perikatan itu didasarkan perjanjian sesuai KUH Perdata Pasal 1338 sampai dengan Pasal 1431 KUH Perdata, maupaun dalam perjanjian yang bersumber pada Undang-Undang seperti diatur dalam KUH Perdata Pasal 1352 sampai dengan Pasal 1380.

Pedagang di pasar buah dan sayur di Kabupaten Pemalang seringkali terlambat dalam melakukan pembayaran retribusi yang sudah diatur dalam Perda. Hal tersebut tidak terlepas dari pernyataan lalai atau kelalaian. Selain itu, wanprestasi yang dilakukan oleh pedagang juga karena adanya unsur kesengajaan tidak melakukan prestasi atas yang menjadi kewajibannya. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi meliputi:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilaksanakannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Keempat bentuk wanprestasi diatas memang seringkali dilakukan oleh pedagang di pasar buah dan sayur di Kabupaten Pemalang. Hal yang mendasari pedagang/penyewa melakukan hal tersebut adalah masalah ekonomi. Mereka mengaku belum mendapatkan atau bahkan tidak mempunyai cukup uang untuk melaksanakan kewajibannya.

Berkaitan dengan adanya wanprestasi maka ada akibat dari perlakuan wanprestasi bagi pihak yang menyewakan (Disperindag) maupun bagi penyewa (pedagang) itu sendiri. Adanya wanprestasi pasti mneimbulkan suatu kerugian bagi kreditur (pihak yang menyewakan). Terhadap kelalaian atau kealpaan penyewa diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh penyewa yang lalai ada 4 (Empat) macam, yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh pihak yang menyewakan dengan singkat dianamakan ganti-rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara apabila sampai diperkarakan di depan persidangan.

Selain itu, tidak ada lagi yang dianggap meresahkan sebagai kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa pasar buah dan sayur di Kabupaten Pemalang. Hal mendasar yang membuat Disperindag merasa terhalang dalam melakukan perjanjian sewa hanya adanya beberapa pedagang yang melakukan wanprestasi saja. Selebihnya pelaksanaan perjanjian sewa tersebut dapat berjalan dengan sebagaimana mestinya.

Disperindag dalam memberikan respon terhadap adanya pedagang yang melakukan wanprestasi yaitu dengan cara:

1. Mengingatkan kepada pedagang untuk membayar;
2. Mengingatkan untuk kedua kalinya dalam hal pembayaran retribusi 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.

Disperindag dalam hal ini tidak menyelesaikan perkara dengan langsung menggunakan jalur hukum. Pihak dari Disperindag akan melakukan pembicaraan baik-baik (secara damai) dengan pihak penyewa yang melakukan wanprestasi untuk mencapai kemufakatan. Disamping itu, apabila tetap tidak ada itikad baik dari penyewa untuk melaksanakan kewajiban maka akan dilakukan pembatalan perjanjian.

Dalam pelaksanaan dari perjanjian sewa menyewa seringkali terdaat persengketaan antara Dinas dengan para pedagang yang menimbulkan sengketa sewa menyewa dan berakibat pada pemutusan atau peninjauan kembali hubungan sewa menyewa tersebut. Akan tetapi, Disperindag Pemalang memakai jiwa alternatif yang sebenarnya sudah ada dari nenek moyang bangsa Indonesia. Hal tersebut sebagaimana terlihat nyata dalam budaya musyawarah untuk mencapai mufakat yang masih sangat terlihat di masyarakat khususnya di Kabupaten Pemalang. Penyelesaian permasalahan akibat hukum dapat diselesaikan dengan cara baik-baik tanpa membawa ke jalur litigasi. Hal tersebut telah dilaksanakan oleh Disperindag Kabupaten Pemalang yaitu dengan cara mengingatkan kepada para pedagang yang belum memenuhi kewajibannya, apabila sudah diingatkan namun belum melaksanakan kewajiban maka akan dilakukan peringatan/somasi untuk segera melaksanakan kewajiban yaitu membayar sewa kios. Namun, apabila melalui peringatan/somasi tersebut masih belum ada itikad baik, maka akan di bawa ke kantor dan dipertemukan dengan Kepala Pasar untuk merundingkan permasalahan yang terjadi agar dapat terselesaikan secara damai tanpa melalui jalur hukum.

Disperindag selalu mencoba untuk dekat dengan para pedagang di Pasar Buah dan Sayur Kabupaten Pemalang dikarenakan untuk menjaga hubungan yang baik. Jadi, seketika terjadi masalah dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan tidak menimbulkan kebencian antara Disperindag dan para pedagang di Pasar Buah dan Sayur Kabupaten Pemalang.

Disisi lain, Pemerintah dalam hal ini Disperindag sudah mempersiapkan peraturan yang dapat dijadikan tindakan yang harus dilakukan terhadap perkara yang sangat meresahkan sebagai solusi terhadap terjadinya suatu permasalahan. Sesuai dalam Perda yang berbunyi:

“Dalam hal wajib retribusi tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua perseratus) setiap bulan dari retribusi yang terutang atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan STRD.”

Selain sanksi administrasi diatas, terdapat sanksi pidana juga yang dapat menjerat seseorang yang tidak menjalankan amanat yang tertuang dalam Perda tersebut. Sanksi pidana yang dimaksudkan berupa:

- (1) Wajib Retribusi yang tidak melaksanakan kewajiban sehingga merugikan Daerah diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak (4) kali jumlah retribusi yang terutang.
- (2) Barang siapa karena kelalaiannya melanggar Pasal 14 ayat (1), diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp 1.000.000,- (Satu juta rupiah) atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah pelanggaran.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan-pembahasan yang telah dilakukan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Prosedur Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Kabupaten Pemalang yaitu pihak pedagang mengajukan Surat Permohonan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Mengajukan surat permohonan kepada Bupati Baturaja,
 - b. Melengkapi data, yaitu mengenai identitas para pihak,
 - c. Melampirkan fotocopy KTP, melampirkan Nomor Pokok Wajib Pajak serta melampirkan Pajak Bumi dan Bangunan.

Melanjutkan Surat Permohonan tersebut diajukan kepada Dinas Perindustrian dan Perdagangan (Disperindag) Kabupaten Pemalang, setelah itu Disperindag Kabupaten Pemalang memberikan Disposisi, apabila Surat Permohonan diterima, maka pihak Disperindag Kabupaten Pemalang memberikan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios. Apabila semua persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak.

2. Kendala yang seringkali dihadapi oleh Disperindag dalam melakukan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yaitu adanya penyewa/pedagang yang sulit untuk dimintai retribusi atau uang sewa. Adanya beberapa pedagang yang tidak mempunyai itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian

sewa-menyewa kios pasar buah dan sayur. Disperindag dalam memberikan respon terhadap adanya pedagang yang melakukan wanprestasi yaitu dengan cara:

- a. Mengingatn kepada pedagang untuk membayar;
- b. Mengingatn untuk kedua kalinya dalam hal pembayaran retribusi yang menjadi kewajiban penyewa;
- c. Memperingatkan apabila tidak segera membayar maka akan dilakukan eksekusi pembatalan perjanjian;
- d. Melakukan musyawarah dengan pelaku wanprestasi untuk menemukan kemufakatan;
- e. Membatalkan perjanjian sewa.

Disperindag dalam hal ini tidak menyelesaikan perkara dengan langsung menggunakan jalur hukum. Pihak dari Disperindag akan melakukan pembicaraan baik-baik (secara damai) dengan pihak penyewa yang melakukan wanprestasi untuk mencapai kemufakatan. Disamping itu, apabila tetap tidak ada itikad baik dari penyewa untuk melaksanakan kewajiban maka akan dilakukan pembatalan perjanjian.

B. Saran

1. Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios tersebut. Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pemalang harus terjun langsung kelapangan untuk meninjau kegiatan yang terjadi pada Pasar buah dan sayur di Kabupaten Pemalang. Selain itu, Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pemalang lebih meningkatkan lagi pengawasan pada kegiatan Pasar, sehingga terwujudnya ketertiban dan kontrol terhadap para pedagang.
2. Supaya tidak terjadi persengketaan, para pedagang harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah, apabila tidak dilaksanakan, maka dapat diberikan sanksi yang tegas bagi pedagang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Ucapan Terimakasih

Alhamdulillah segala puji syukur kehadirat ALLAH SWT atas rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dan artikel ini dengan judul **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Di Kabupaten Pemalang (Studi Kasus di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kabupaten Pemalang)”**. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan para pihak oleh karena itu penulis ingin mengucapkan banyak terimakasih kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dukungan motivasi pada penulis dan Ibu Dr. Hj. Sukarmi, S.H., M.Hum yang selalu memberikan arahan kepada penulis selama pembuatan skripsi dan artikel ini.

Daftar Pustaka

A. Al-Qur'an dan Hadist

B. Buku

- Abdulkadir, Muhammad. 2008. *Hukum Pengangkutan Niaga*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Cristia, Deny. 2014. "Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Konsinyasi Di Dapur Roti Bu Haryati." *Hukum*.
- Ghufron, A.Mas'adi. 2002. *Figh Muamalah Kontekstual*. Semarang: Rajawali Press.
- Hariyanto, Erie. 2009. "Burgelijk Wetboek (Menelusuri Sejarah Hukum Pemberlakuannya Di Indonesia)." *Ihkam IV*.
- Harsono, Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hasan, Baharudin Muhammad. 2017. "Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko) Secara Lisan Di Kota Palangka Raya Ditinjau Dari Hukum Perdata." Institut Agama Islam Negeri Palangka Raya.
- Heri, Hadinata. 2015. "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Di Kabupaten Sijunjung." Universitas Andalas.
- Mahdi, Sri Soesilowati, dkk. 2005. *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*. Jakarta: Gitama Jaya.
- Muljadi, Kartini. 2003. *Perikatan Pada Umumnya*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Pramono, Nindyo. 2003. *Hukum Komersil*. Jakarta: Pusat Penertiban UT.
- Rondonuwu, Rio Ch. 2018. "Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata." *Lex Crimen VII*.
- Sabiq, Sayyid. 1971. *Fikih Sunnah*. Beirut: Dar al-Fikr.
- Soeroso, R. 1999. *Perjanjian Di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan Dan Aplikasi Hukum)*. Bandung: Alumni.
- Subekti. 1987. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa.
- Subekti. 2008. *Pokok Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Suharnoko. 2004. *Hukum Perjanjian Teori Dan Analisi Kasus*. Jakarta: Kencana.
- Suryono, Leli Joko. 2014. *Pokok-Pokok Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: LP3M UMY.

Vollmar. 1989. *Pengantar Studi Hukum Perdata*. Jakarta: Rajawali Press.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

D. Internet

[http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:FxJcD6cOmwsJ:repositor
y.usu.ac.id/](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:FxJcD6cOmwsJ:repositor.y.usu.ac.id/)

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa/>

<https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=pelaksanaan+adalah>

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa/>

<https://www.arsitag.com/article/kriteria-kios-yang-menguntungkan>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Pedagang>

<https://ngawikab.go.id/dinas/dinas-perdagangan-dan-pengelolaan-pasar/>

https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Pemalang

e-journal.uajy.ac.id/6049/3/EP218187.pdf

[https://docplayer.info/33193734-Dinas-koperasi-perindustrian-dan-perdagangan-
kabupaten-bondowoso.html](https://docplayer.info/33193734-Dinas-koperasi-perindustrian-dan-perdagangan-kabupaten-bondowoso.html)

<http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa.html>

[http://avirista.blogspot.co.id/2015/04/landasan-hukum-dan-syarat-sewa-
menyewa.html](http://avirista.blogspot.co.id/2015/04/landasan-hukum-dan-syarat-sewa-menyewa.html)

Universitas Indonesia, PDFdrive.com

Universitas Sumatera Utara, PDFdrive.com