

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS PASAR PUSAT KOTA PADANG PANJANG BERDASARKAN PERATURAN WALIKOTA NOMOR 2 TAHUN 2018 TENTANG SISTEM DAN PROSEDUR PENGELOLAAN PASAR PUSAT KOTA PADANG PANJANG

EDI WAHYUDI¹, ANGGUN LESTARI SURYAMIZON², MAHLIL ADRIAMAN³

Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Sumatera Barat
ediwahyudi10102000@gmail.com¹, anggumizon@yahoo.co.id²,
mahliladriaman@gmail.com³

***Abstract:** The rental agreement is regulated in chapter VII of Book III of the Civil Code entitled "About Renting" which includes Articles 1548 to Article 1600 of the Civil Code. Rent in Dutch is called huurenverhuur and in English it is called rent or hire. leasing is an agreement between the lessee and the lessor. The lessee hands over the goods to be rented to the lessee to be fully enjoyed. The party who rents is not necessarily the owner of the goods or services that are leased to the lessee. The purpose of concluding a lease agreement is to grant usage rights to the lessee so that objects that are not in the status of property rights can be rented out by parties who have rights over these objects. One of the institutions that enters into rental agreements with kiosks or booths at the Central Market is the Marketing Office of the City of Padang Panjang, which has a role in implementing rental agreements with active traders in the City of Padang Panjang. Implementation of the lease agreement for renting a kiosk or booth in the central market of Padang Panjang City based on Mayor Regulation Number 2 of 2018 concerning Systems and Procedures for Management of the Padang Panjang City Central Market.*

***Keywords:** Agreements, Leases, Market Stalls.*

Abstrak: Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa-Menyewa" yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan huurenverhuur dan dalam bahasa Inggris disebut dengan rent atau hire. sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Pihak yang menyewakan belum tentu adalah pihak pemilik barang atau jasa yang disewakan kepada pihak penyewa. Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Salah satu lembaga yang melakukan perjanjian sewa menyewa terhadap kios atau los di Pasar Pusat adalah Dinas Pemasaran Kota Padang Panjang yang memiliki peran dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa dengan pedagangaktif di Kota Padang Panjang. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios atau los di pasar pusat Kota Padang Panjang berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 2 Tahun 2018 tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Pasar Pusat Kota Padang Panjang.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Kios Pasar.

A.Pendahuluan

Berkenaan dengan perjanjian sewa-menyewa terdapat 2 (dua) pihak yaitu pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Keuntungan yang didapat oleh masing-masing pihak tersebut dalam melaksanakan perjanjian sewa-menyewa adalah pihak penyewa dapat menghemat sebagian dari dananya bila menyewakan suatu barang dari pada harus membelinya, sedangkan bagi pihak yang menyewakan bisa mendapat keuntungan dari pembayaran dan harga sewa serta dapat memperluas bidang usahanya. Menurut pasal 1548 KUH Perdata sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu

barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya (Eny, 2021).

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul "Tentang Sewa-Menyewa" yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa: "*Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.*"

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire* (Dilaga, 2021). Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, yaitu: 1) Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu; dan 2) Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.

Perjanjian sewa-menyewa, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa adalah (Soleman, 2018): 1) Pihak yang menyewakan: Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lain untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan; dan 2) Pihak Penyewa: Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan "*Hoge Raad*" tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan.

Pihak yang menyewakan belum tentu adalah pihak pemilik barang atau jasa yang disewakan kepada pihak penyewa. Tujuan dari diadakannya perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata diatur Perjanjian secara umum dapat diartikan sebagai kesepakatan. Suatu perjanjian mengikat para pihak yang melakukannya yang mana tertuang dalam klausul pada perjanjian tersebut. Pada klausul perjanjian dijelaskan bagaimana hak dan kewajiban para pihak serta tanggung jawabnya. Perjanjian dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang melakukannya apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Sedangkan dalam islam perjanjian sewa menyewa diatur dalam Al-quran dan Fikih, adapun pengertian sewa menuewa dalam islam: Dalam fiqh Islam disebut sewa menyewa disebut *ijarah*. Al-hijarah menurut

bahasa berarti “*al-ajru*” yang berarti *al-iwadu* (ganti) oleh sebab itu *as-sawab* (pahala) dinamai *ajru* (upah). Menurut istilah, al-ijarah ialah menyerahkan (memberikan) manfaat benda kepada orang lain dengan suatu ganti pembayaran (Balad, 2019). Sehingga sewa menyewa atau ijarah bermakna akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang/jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (ujrah), tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri (Suharnoko, 2004).

Perjanjian atau sewa menyewa 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 Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah mengikat para pihak yang melakukannya. Dalam perjanjian sewa tersebut Dinas Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah memberikan hak sewa kepada pedagang. Dalam perjanjian tersebut hak sewanya akan terputus apabila pihak pedagang menunggak membayar sewa kios atau los 1 (satu) bulan, menyewakan atau pun mengontrakan kepada pihak lain, merubah jenis dagangan yang telah di tentukan pada waktu penempatan pertama, dan mengubah tata letak kios atau los tanpa sepengetahuan pihak pertama. Peraturan ini tertulis di dalam peraturan Walikota Nomor 2 Tahun 2018 (Sabiq, 2009).

Kios merupakan suatu bangunan yang sangat penting bagi manusia karena selain sebagai tempat tinggal juga bisa sebagai ladang bisnis. Sehingga hal tersebut mendorong manusia untuk terus memenuhi kebutuhannya serta mempertahankan dan meningkatkan kehidupan yang lebih baik. Ruko bisa berpindah kepemilikan melalui sistem jual beli, selain jual beli juga bisa dilakukan dengan sistem sewa menyewa. Perjanjian sewa-menyewa ini merupakan perjanjian yang penting karena dilakukan dalam praktek kehidupan masyarakat (Meliala, 2012). Pasar Pusat Kota Padang Panjang merupakan kawasan bagi masyarakat Kota Padang Panjang untuk melakukan transaksi ekonomi seperti jual beli, tukar menukar dan lain-lain. Pasar merupakan tempat terjadinya transaksi ekonomi yang berperan dalam memenuhi hidup orang banyak sehingga negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan umum yang layak. Pelaksananya dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat Hukum Adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak belentangan dengan kepentingan Nasional. Dalam daerah masing-masing, pemerintah kota atau kabupaten mencari pemasukkan untuk menambah kas daerah, baik melalui sumber daya alam maupun dari sumber lainnya, dalam hal sumber lainnya ini Pemerintah Kota atau kabupaten salah satunya mencari pemasukan daerah melalui sektor sewa menyewa kios atau los di pasar, dengan menyewakan kios atau los untuk di sewakan kepada masyarakat. Sehingga masyarakat lebih mudah berdagang dan pemerintah kota atau kabupaten juga mendapatkan keuntungan untuk daerah.

Pasar Padang Panjang dibentuk tidak lepas dari pendirian kota Padang Panjang. Pada tanggal dan tahun 18 Juli 1818 atas prakarsa Tuanku Pamansiang yang baru, didirikanlah kota Padang Panjang sebagai realisasi perdamaian penduduk IV Koto yang berperang dengan penduduk VI Koto dengan memindahkan pekan Jumat nan usang dari Ganting Panyalaian ke tengah Padang nan Panjang Sari Menanti. Dari hasil penelitian penulis pada bulan November 2022 melakukan survey di Pasar Pusat Kota Padang Panjang dari sekitar 10 kios terdapat 2 kios dan los yang tidak sesuai dengan ketentuan perjanjian yang telah disepakati, penulis mendapatkan ada beberapa pedagang yang menyewakan kembali kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Dinas Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah dan ada juga yang tidak memiliki surat perjanjian sewa kios dan los tersebut.

B. Metodologi Penelitian

Dalam penulisan ini, penulis menggunakan metode penelitian *yuridis empiris*. Pendekatan *Yuridis empiris* juga penelitian hukum sosiologis, dikarenakan penelitian hukum empiris itu melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti hukum itu di masyarakat dan bagaimana hubungan hukum dengan masyarakat. Penelitian ini akan membahas penelitian mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Di Pasar Pusat Kota Padang Panjang Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Sistem Dan Prosedur Pengelolaan Pasar Pusat Kota Padang Panjang.

C.Hasil dan Pembahasan

1.Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios atau Los di Pasar Pusat Kota Padang Panjang Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Pasar Kota Padang Panjang

Perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa (Sukarmi, 2019). 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. Para pihak yang melakukan perjanjian harus setara maksudnya memiliki kedudukan hukum yang sama dengan hak dan kewajiban antara pihak yang melaksanakan perjanjian (Adriaman, 2023).

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi. Artinya, pihak yang satu memiliki hak atas suatu prestasi, sedangkan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut (Irianto, 2021). Di dalam KUHPerdota 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. 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 atau benda dan harga.

Begitu pula yang telah dilakukan oleh masyarakat Kota Padang Panjang yang bermata di Pasar Padan Panjag yang merupakan pusat bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan ekonomi. Masyarakat atau pedagang yang ingin berdagang atau berjualan di kawasan tersebut harus menyewa kios dengan izin dari Dinas Pasar Kota Padang Panjang serta harus membayar retribusi. Oleh sebab itu, dari hubungan hukum tersebut, maka akan muncul suatu perikatan berupa perjanjian sewa menyewa dalam bentuk kios.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis dengan isi para pihak 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 (Suryani, 2021). Dalam pelaksanaan perjanjiann, kedua belah pihak harus merujuk kepada dasar-dasar perjanjian yang diatur di dalam undang-undang. Perjanjian adalah suatu hal yang penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis agar diperoleh kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud (Subekti, 1979).

Sehubungan dengan perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan definisi sebagai berikut: "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Maksudnya adalah seseorang melakukan perjanjian atau berjanji terhadap orang lain, maka dari peristiwa tersebut timbullah suatu perikatan. Salah satu unsur dari perjanjian disini yaitu kesepakatan. Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.

Seperti telah di kemukakan bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui peijanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tergantung dalam Buku 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. Terkait

dengan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pedagang dengan Dinas Pemasaran Kota Padang Panjang didasari oleh Peraturan Walikota Padang Panjang Nomor 2 Tahun 2018 tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Pasar Pusat Kota Padang Panjang. Pembangunan pasar pusat Kota Padang Panjang ini dicita-citakan tidak sekedar revitalisasi bangunan. Terlebih dari itu adalah Pemerintah Kota Padang Panjang juga melakukan revitalisasi dalam pengelolaan pasar, sehingga bangunan modern dapat ditunjang oleh pengelolaan yang profesional. Manajemen pengelolaan pasar yang profesional bertujuan untuk kesejahteraan masyarakat, baik pedagang sebagai penjual maupun masyarakat sebagai pembeli.

Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, ada 4 (empat) syarat terpenting yang diperlukan yaitu: a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; c) Suatu hal tertentu; dan d) Suatu sebab yang halal. Berdasarkan hasil penelitian, prosedur perjanjian sewa menyewa kios pasar yang biasanya dilakukan oleh pedagang di Kota Padang Panjang 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 kios atau tidak. Dalam membuat perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak yang menyewa itu saling terlibat dalam pembuatan sewa menyewa kios tersebut. Jadi dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa disini tidak ada perantaranya, yaitu hanya pihak pemilik kios dan penyewa kios.

Dalam perjanjian itu harus adanya objek yang diperjanjian. Yangmana objek ini merupakan salah satu unsur dari syarat sah nya perjanjian. Terkait dengan judul penulis yang menjadi objek dari perjanjian antara kedua belah pihak yaitu satu unit kios atau los. Kios adalah bangunan di pasar yang beratap dan dipisahkan satu dengan lainnya dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai dengan langit-langit yang dipergunakan untuk usaha berjualan. Sedangkan los adalah bagian pasar untuk berjualan yang beratap tetap tidak dipisahkan satu dengan yang lain dengan dinding pemisah mulai dari lantai sampai kelangit-langit dan bagian yang lain dapat dilengkapi dengan panel-panel untuk menyimpan barang-barang.

Sebelum si penyewa mendaftar maka tim yang ditetapkan atau ditugaskan oleh Walikota Padang Panjang akan melaksanakan sosialisasi terlebih dahulu baik secara tata muka maupun media elektronik. Untuk para pedagang prioritas memiliki persyaratan untuk mendaftar sebagai penyewa kios atau los di Pasar Pusat Kota Padang Panjang, yaitu: a) Fotocopy bukti lunas pembayaran retribusi yang dikeluarkan oleh pengelola pasar; b) Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); c) Fotocopy KK dan KTP sebanyak 2 lembar; d) Pas photo warna terbaru ukuran 4*6 cm sebanyak 2 lembar; e) Surat pernyataan diatas materai Rp. 6.000,-; dan f) Memiliki rekening Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah yang digunakan untuk membayar sewa.

Suatu pernyataan sebagaimana yang dimaksud dalam huruf e diatas adalah pernyataan:

- a. Kesediaan diputus hak sewanya secara sepihak apabila: 1) Menunggak membayar sewa kios atau los 1 (satu) bulan; 2) Mengontrakan/menyewakan/memindahtangankan kios atau los kepada pihak lain, termasuk anak, istri dan saudara; 3) Merubah jenis dagangan yang telah ditentukan pada waktu penempatan pertama; 4) Menambah/mengurangi/merubah bentuk bangunan fisik kios atau los; 5) Menggunakan kios atau los untuk kegiatan yang bertentangan dengan hukum dan pertauran yang berlaku; dan 6) Menggunakan kios atau los untuk fungsi di luar perdagangan
- b. Kesediaan membayar retribusi lainnya kepada pemerintah daerah sesuai dengan peraturan yang berlaku
- c. Kesediaan aktif berdagang

Prosedur penetapan pedagang dan penandatanganan perjanjian sewa sebagai berikut: a) Tim penempatan pedagang mengajukan nama-nama pedagnag penyewa yang memenuhi persyaratan kepada Walikota untuk mendapatkan persetujuan. Penetapan pedagang penyewa ditetapkan dengan keputusan Walikota; dan b) Pedagang yang sudah ditetapkan, wajib menandatangani perjanjian sewa dihadapan notaris. Dalam rangka membantu dan menunjang kebijakan umum Pemerintah Daerah serta untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat

khususnya dalam penyediaan dan peningkatan sarana pasar, meningkatkan pelayanan umum kepada masyarakat, meningkatkan daya saing pengelolaan pasar, serta untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, Pasar Kota Padang Panjang harus dikelola secara profesional, efisien, transparan, mandiri, akuntabel, bertanggungjawab dan wajar.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut pedagang harus pedagang aktif. Adapaun yang dimaksud dengan pedagang aktif adalah pedagang yang tercatat berdagang sampaidengan saat bangunan pasar lama dibongkar. Catatan tersebut disediakan oleh Dinas Perdagangan, Koperasi, UKM berdasarkan catatan eks, Kantor Pengelolaan Pasar. Menurut analisis penulis berdasarkan penelitian bahwa perjanjian yang dilakukan dalam pelaksanaan sewa menyewa pasar kios di pasar pusat Padang Panjang 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 kerugian 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.

2.Kendala-Kendala dari Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios di Pasar Pusat Kota Padang Panjang

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 kesulitankesulitan. 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 (Pidatullah, 2003). Sebagaimana kita ketahui, pelaksanaan dari perjanjian sewa menyewa sering kali terdapat persengketaan sesama pedagang penyewa dan yang menyewakan sehingga para pedagang yang menimbulkan sengketa sewa menyewa, yang berakibat pada pemutusan atau peninjauan kembali hubungan sewa menyewa tersebut.

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. 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 kesulitankesulitan. 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.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar di Padang Panjang 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. Dalam pelaksanaan perjanjian itu sudah pasti ada kendala-kendala yang dihadapi oleh para pihak. Yang dimaksud dengan kendala adalah halangan atau rintangan yang dihadapi oleh salah satu pihak dalam terwujudnya perjanjian tersebut. Kendala adalah rintangan, faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Pusat Kota Padang Panjang, yaitu: a) Pedagang tidak melaksanakan isi perjanjian karena berbagai alasan seperti dagangan atau pembeli sepi; b) Banyak pedagang yang tidak memenuhi kewajibannya sesuai

perjanjian tersebut, padahal dinas pasar sudah menyediakan fasilitas-fasilitas seperti air dan listrik; dan c) Perjanjian tidak terlaksanakan karena faktor-faktor ekonomi

Selain itu, pedagang juga mendapati kendala-kendala dalam pemenuhan prestasi dari perjanjian tersebut, yaitu: a) Faktor ekonomi; b) Sepinya pembeli dagangan pedagang; dan c) Adapun faktor lain turunnya harga sayur-sayuran dan mengurangi minat pembeli. 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.

Terhadap kendala-kendala yang dihadapi diatas, terdapat beberapa upaya yang biasanya dilakukan oleh pengelola pasar pada umumnya yang berguna untuk mengatasi kendala yang dihadapi, yaitu: a) Mengingatkan kepada pedagang untuk membayar uang sewa; b) Mengingatkan untuk kedua kalinya dalam hal pembayaran sewa 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, dan e) Membatalkan perjanjian sewa.

D.Penutup

Dalam pelaksanaan perjanjian anatar penyewa dengan Dinas Pemasaran Kota Padang Panjang, penyewa harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Dinas Pemasaran seperti Fotocopy bukti lunas pembayaran etribusi yang dikeluarkan oleh pengelola pasar, Fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Fotocopy KK dan KTP sebanyak 2 lembar, Pas photo warna terbaru ukuran 4×6cm sebanyak 2 lembar, Surat pernyataan di atas materai Rp.6.000,- dan Memiliki rekening Bank yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah yang digunakan untuk pembayaran sewa. Terkait kendala yang dihadapi oleh Dinas Pasar Kota Padang Panjang dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ini dapat dilihat pedagang tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan isi perjanjian dengan alasan seperti dagangan atau pembeli sepi dan masalah faktor ekonomi sehingga berakibat pada pemutusan atau peninjauan kembali hubungan sewa menyewa antara sesama pedagang penyewa dan yang menyewakan tersebut.

Daftar Pustaka

- Departemen Agama RI, al-Qur'an al-Karim, (Medan: Sabiq, 2009), Edisi ke-22
Djaja S. Meliala, 2012, Perjanjian Sewa-Menyewa Bab III, Hukum Perjanjian Khusus, Cetakan I, Bandung: Nuansa Aulia
Pedoman Penulisan Hukum (Seminar Proposal dan Ujian Komprehensif), Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, 2022
R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1979)
Suharnoko, *hukum perjanjian teori dan analisis kasus*, kencana, Jakarta, 2004
Peraturan Walikota Padang Panjang Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Sistem dan Prosedur Pengelolaan Pasar Pusat Kota Padang Panjang
Claudia Soleman, Perjanjian Sewa Menyewa Sebagai Perjanjian Bernama Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Lex Privatum*, Vol. VI/No. 5/Juli/2018

- Desril Rinaldo, Benny Rusli dan Mahlil Adriaman, Implementasi Perjanjian Kerjasama Pertashop Dengan Mitra Usaha dan Upaya Penyelesaian Perselisihan Antar Pihak, *Law Jurnal Sakato*, Volume 1 No 1, Januari 2023
- Dheka Mahastika Dzulhujjah dan Sukarmi, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar di Kabupaten Pemalang (Studi Kasus di Dinas Peindustrian dan Pedagang Kabupaten Pemalang), *Jurnal Hukum*, (Semarang, Prosidng Konferensi Ilmiah Mahasiswa UNISSULA 9KIMU) 2: Universitas Islam Sultan Agung, 2019)
- 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)
- Lu Sudirman dan Eny, Peranan Kontrak Sebagai Fondasi O=Pembangun Hubungan Sewa-Menyewa dengan Tenant Pada Pusat Perbelanjaan Di Kota Batam, *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan*, Undiksha Vol. 9 No. 3, September 2021
- Mahlil Adriaman & Kartika Dewi Irianto, Implementasi Asas Perjanjian Kemitraan Antara Driver Ojek Online Dengan PT. Gojek Indonesia, *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 4 No. 2, Januari 2021
- Manda Afyan Nugraha dan Zaenal Arifin Dilaga, Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Bangunan Kis Antara Pedagang dengan Disperindag, *Jurnal Private Law*, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Vol 1 Issue 3 Oktober 2021
- Nabilah Amalia Balad, (2019). Perjanjian Sewa Menyewa “*Hukum Magnum Opus*” Volume 2, Nomor 1.
- Syarif Pidotullah, Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pedagang Dan Pengelola Pasar, *Jurnal Of LegalStudies*, Volume 01 Nomor 01, 2003
- Hasil wawancara pada bulan November 2023 ke Dinas Pemasaran Kota Padang Panjang
- Hasil wawancara dengan Dinas Pasar Kota Padang Panjang tanggal 19 Mei 2023
- Hasil wawancara beberapa pedagang di kios/los pasar pusat Kota Padang Panjang pada tanggal 19 Mei 2023