

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Kios Pasar Pulung Kencana

1. Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios

Menurut Soleman menyatakan bahwa pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa terdiri atas dua pihak. Pertama, pihak menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang kepada pihak lain untuk dimanfaatkan oleh penyewa. Kedua, pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak penyewa.⁹¹ Dalam hal perjanjian sewa menyewa kios pasar secara lisan di Pasar Pulung Kencana, maka pihak-pihak yang terlibat sebagai berikut:⁹²

a. Pihak yang menyewakan

Pihak yang menyewakan kios di Pasar Pulung Kencana yakni Pemerintah Daerah melalui Dinas Koperasi, UMKM, Perdagangan dan Perindustrian Kabupaten Tulang Bawang Barat. Dalam hal pengelolaan pasar, Dinas Koperasi, UMKM, Perdagangan dan Perindustrian Kabupaten Tulang Bawang Barat dibantu oleh Badan Layanan Umum Daerah atau (BLUD). BLUD merupakan unit kerja di lingkungan pemerintah yang dibentuk untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat seperti menyediakan barang dan jasa yang dijual tanpa mengutamakan

⁹¹ Edi Wahyudi, et al., "Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Pusat Kota Padang Panjang Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Sistem Dan Prosedur Pengelolaan Pasar Pusat Kota Padang Panjang," *Ensiklopedia of Journal* 5, no. 4 (2023): 2.

⁹² Wawancara dengan Helmi Ali, S.E, selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pasar Pulung Kencana, pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2024 pukul 10.00 WIB.

laba dan didasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas dalam menjalankan tugasnya.⁹³

b. Pihak Penyewa

Pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa kios pasar secara lisan di Pasar Pulung Kencana adalah pedagang (perorangan atau badan hukum) yang berdomisili di sekitar wilayah kabupaten Tulang Bawang Barat.

2. Faktor yang Melatarbelakangi Perjanjian Secara Lisan

Perjanjian secara lisan pada hakikatnya dapat dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti faktor sosial, budaya, ekonomi, hukum, dan lain-lain. Di desa Pulung Kencana, perjanjian lisan dianggap lebih efisien dibandingkan dengan perjanjian tertulis yang membutuhkan lebih banyak waktu dan biaya lainnya. Selain karena masalah efisiensi, peran budaya dan kebiasaan yang hidup dan terus berkembang di masyarakat desa sering dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perjanjian secara lisan. Dasar tersebut tentunya karena hadirnya rasa percaya satu sama lain, tanpa mengindahkan secara detail terkait dampak dari perjanjian secara lisan tersebut. Tentunya, hubungan hukum dalam perjanjian lisan dirasa cukup kompleks dan sulit untuk dibuktikan karena tidak mempunyai bukti tertulis apabila terjadi wanprestasi.⁹⁴

Lebih lanjut, jika melihat pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar di Pasar Pulung Kencana, maka perjanjian tersebut dilaksanakan secara lisan karena

⁹³ Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah

⁹⁴ Retnavia Putri Budiastuty, "Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Dan Pembuktian Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan Didasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta)," *Jurnal Ilmiah Hukum* 1, no 2 (2022): 80.

dilatarbelakangi oleh berbagai faktor sebagai berikut:⁹⁵ pertama, perjanjian secara lisan telah menjadi salah satu kebiasaan bagi masyarakat di desa Pulung Kencana. Hal ini dikarenakan masyarakat hidup dengan budaya tradisional, sehingga umumnya mereka menggunakan perjanjian lisan karena dianggap lebih efisien dan praktis. Dalam perjanjian lisan tersebut masyarakat memegang prinsip saling percaya satu sama lain atas dasar kesepakatan para pihak tanpa memerlukan dokumen tertulis.

Kedua, keterbatasan terkait sumber daya manusia serta keterbatasan pemahaman hukum yang memadai di masyarakat juga menjadi faktor masyarakat lebih memilih melakukan perjanjian lisan guna mengikatkan diri pada perjanjian sewa menyewa kios antara BLUD dengan penyewa di Pasar Pulung Kencana. Adapun keunggulan dan kelemahan perjanjian lisan antara lain: ⁹⁶

- a. Keunggulan perjanjian lisan: tidak memerlukan waktu yang panjang guna mencapai kata sepakat, dalam hal pembentukan dan pelaksanaan perjanjian berdasar pada kepercayaan para pihak, penambahan ataupun pengurangan klausul dalam perjanjian dapat dilaksanakan dengan cepat, dan rasa kepercayaan dapat menciptakan hubungan baik hingga setelah berakhirnya perjanjian oleh para pihaknya.
- b. Kelemahan perjanjian lisan: klausul perjanjian mudah disangkal karena tidak dinyatakan secara tertulis dan lemah dalam hal pembuktian pada

⁹⁵ Wawancara dengan Helmi Ali, S.E, selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pasar Pulung Kencana, pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2024 pukul 10.00 WIB.

⁹⁶ *Ibid.*

proses litigasi karena hanya bergantung pada pengakuan dari para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian tersebut.

3. Lahirnya Perjanjian Sewa Menyewa Kios Secara Lisan

Perjanjian lisan sewa menyewa umumnya lahir ketika terjadi kesepakatan atau konsensus antara pihak yang menyewakan dan penyewa. Dalam hal kesepakatan yang terjadi antara Pedagang dengan Pengelola Pasar di Pasar Pulung Kencana, perjanjian tersebut lahir melalui beberapa tahapan yang melibatkan komunikasi, kesepakatan, dan komitmen dari kedua belah pihak. Komunikasi guna mencapai kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa kios secara lisan di Pasar Pulung Kencana tersebut dibuktikan melalui sosialisasi.⁹⁷

Sosialisasi dilakukan oleh pihak pengelola pasar kepada para pedagang terkait aturan-aturan yang akan berlaku dalam sewa menyewa kios pasar. Dalam sosialisasi tersebut pengelola pasar memberikan informasi kepada para pedagang tentang berupa informasi macam-macam tempat usaha dan tata letaknya, hak dan kewajiban penyewa kios, jangka waktu sewa, besaran uang sewa dan jadwal pembayarannya. Lebih lanjut, dalam sesi sosialisasi tersebut para pedagang diberikan sesi tanya jawab. Sesi tersebut bertujuan agar pedagang dapat mengajukan pertanyaan dan memperoleh informasi atau penjelasan lebih rinci dari pihak pengelola pasar guna memastikan transparansi dan pemahaman yang jelas antara pihak pengelola pasar dan penyewa kios.⁹⁸

⁹⁷ Wawancara dengan Helmi Ali, S.E, selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pasar Pulung Kencana, pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2024 pukul 10.00 WIB.

⁹⁸ Wawancara dengan Intan Wulan Sari, S.IP, selaku Penyewa di Pasar Pulung Kencana, pada hari Minggu tanggal 12 Mei 2024 pukul 12.00 WIB.

Kemudian, bentuk komitmen dari perjanjian lisan tersebut berupa pengisian formulir identitas. Pada tahap ini, calon penyewa (pedagang) mengisi formulir identitas yang disediakan oleh pengelola pasar. Formulir tersebut mencakup informasi pribadi seperti nama, alamat, nomor handhphone, nomor ktp, dan informasi rincian usaha berupa jenis usaha serta jenis atau tempat usaha yang dipilih. Formulir tersebut selain berfungsi sebagai bentuk komitmen dari pihak penyewa, juga berfungsi sebagai bukti tambahan dari kesepakatan lisan yang telah dibuat antara pengelola pasar dan pedagang.⁹⁹

4. Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Secara Lisan

Berdasarkan pernyataan Helmi selaku Kepala UPT BLUD bahwa terkait mekanisme perolehan izin sewa-menyewa kios di Pasar Pulung Kencana adalah sebagai berikut:¹⁰⁰

- a. Pertama, calon pedagang/penyewa harus melengkapi beberapa persyaratan seperti mempersiapkan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pengajuan sewa kios. Dokumen-dokumen tersebut dapat berupa:
 - 1) Foto kopi Kartu Tanda Penduduk
 - 2) Foto kopi Kartu Keluarga
 - 3) Pas foto berwarna ukuran 3x4
- b. Kedua, calon pedagang/penyewa harus mengisi formulir pendaftaran yang berisi informasi identitas calon pedagang/penyewa, seperti:
 - 1) Nama Lengkap

⁹⁹ *Ibid.*

¹⁰⁰ *Ibid.*

- 2) Alamat Tinggal
 - 3) Nomor Handphone
 - 4) Nomor KTP
 - 5) Jenis Usaha
 - 6) Jenis/Tempat Usaha
- c. Ketiga, setelah calon pedagang/penyewa mengajukan permohonan kepada petugas BLUD dengan mengisi formulir identitas dan melengkapi persyaratan tersebut, maka petugas BLUD melakukan verifikasi terkait berkas yang diajukan oleh calon pedagang/penyewa.
- d. Apabila permohonan tersebut telah sah dan lengkap, dan harga sewa sewa telah dibayar oleh penyewa kios, maka pihak petugas BLUD akan memberikan tanda terima kuintasi pembayaran kepada kepada calon penyewa. Sedangkan, apabila permohonan tersebut tidak sah dan belum lengkap, maka pihak petugas BLUD akan mengembalikan berkas kepada pihak calon penyewa.

Dalam hal pengenaan harga sewa kios yang terjadi di Pasar Pulung Kencana didasarkan pada jenis dan mutu fasilitas yang terdiri atas Kios, Los, dan Hamparan/Pelataran. Kemudian ketentuan waktu sewa menyewa kios yang dilakukan di Pasar Pulung Kencana berlaku pada tanggal tertentu untuk jangka waktu tertentu dan akan berakhir pada tanggal tertentu.¹⁰¹ Sebagaimana pernyataan Sinta selaku pengurus BLUD menyatakan bahwa jangka waktu sewa menyewa kios di Pasar Pulung Kencana yakni selama

¹⁰¹ *Ibid.*

1 (satu) bulan yang terhitung sejak dikeluarkan Surat Izin Menempati Kios (IMK) oleh petugas BLUD.¹⁰²

Tentunya, jangka waktu tersebut dapat diperpanjang oleh pihak penyewa, selama pihak penyewa terus melakukan pembayaran harga sewa kios tersebut kepada pengelola pasar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sebaliknya, apabila pihak penyewa tidak melakukan pembayaran harga sewa kios kepada pengelola pasar, maka hal tersebut dianggap tidak melakukan perpanjangan sewa menyewa kios di Pasar Pulung Kencana.¹⁰³ Kemudian, harga sewa kios di Pasar Pulung Kencana dilakukan setiap bulan guna meningkatkan efisiensi dan meminimalisir risiko apabila pihak penyewa mengalami kesulitan dalam hal finansial.

Adapun pada saat peneliti mengambil data, jumlah kios yang telah terisi di Pasar Pulung Kencana sebanyak 412 kios. Apabila melihat ketentuan yang ditetapkan melalui Peraturan Daerah Tulang Bawang Barat terkait tarif retribusi pasar daerah, maka terdapat perbedaan dengan tarif retribusi yang dikelola oleh BLUD.¹⁰⁴ Adapun tarif retribusi pada pasar daerah menurut aturan Pemerintah Daerah Tulang Bawang Barat yakni didasarkan pada jenis fasilitas yang terdiri dari rumah toko, toko, kios, los, dan hampara. Besarnya retribusi ditetapkan sebagai berikut:¹⁰⁵

¹⁰² Wawancara dengan Sinta selaku bagian Administrasi BLUD Pasar Pulung Kencana, pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2024 pukul 11.30 WIB.

¹⁰³ *Ibid.*

¹⁰⁴ *Ibid.*

¹⁰⁵ Pasal 2 Peraturan Bupati Tulang Bawang Barat Nomor 11 Tahun 2022 Tentang Peninjauan Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan

Tabel 4. 1 Tarif Retribusi menurut Perda

No.	Jenis	Indeks		Luas	Tarif Permeter (Rp)	Jangka waktu
1.	Kios	PB	4	Sampai dengan 15 m ²	Rp12.000,-	/bulan
		S	3,5	Sampai dengan 15 m ²	Rp11.500,-	/bulan
		B	4	Sampai dengan 12 m ²	Rp11.500,-	/bulan
		S	4	Sampai dengan 12 m ²	Rp10.500,-	/bulan
		B	5	Sampai dengan 9 m ²	Rp10.000,-	/bulan
		S	5	Sampai dengan 9 m ²	Rp9.000,-	/bulan
2.	Los	B	5	Sampai dengan 5 m ²	Rp18.000,-	/bulan
3.	Hamparan	B	4	Sampai dengan 5 m ²	Rp10.000,-	/bulan

Sedangkan besaran tarif retribusi untuk pasar yang dikelola oleh BLUD di Pasar Pulung Kencana ditetapkan sebagai berikut:¹⁰⁶

Tabel 4. 2 Tarif Retribusi menurut BLUD

No.	Tempat Usaha	Ukuran/Lokasi	Harga
1.	Kios	Bagian Depan	Rp 420.000,-/bulan
2.	Kios	Bagian Dalam (Ukuran Besar)	Rp 360.000,-/bulan
3.	Kios	Bagian Dalam (Ukuran Sedang)	Rp 300.000,-/bulan
4.	Kios	Bagian Dalam (Ukuran Kecil)	Rp 240.000,-/bulan
5.	Los	Bagian Dalam	Rp 108.000,-/bulan
6.	Hamparan/Pelataran	Bagian Dalam	Rp 90.000,-/bulan

Selain tarif retribusi yang telah dijelaskan sebelumnya, terdapat beberapa biaya tambahan lain di luar dari biaya sewa yang diperuntungkan bagi pihak penyewa. Biaya tambahan tersebut memuat biaya kebersihan dan biaya pemeliharaan masing-masing sebesar Rp 2.000.00. Penagihan biaya sewa dilakukan setiap bulan dengan menggunakan tanda terima berupa kwitansi. Sedangkan, penagihan biaya tambahan tersebut dilakukan setiap hari dengan menggunakan tanda terima berupa karcis yang dikeluarkan oleh

¹⁰⁶ Wawancara dengan Sinta selaku Pengurus Bagian Administrasi Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) Kabupaten Tulang Bawang Barat, pada hari Rabu tanggal 15 Mei 2024 pukul 11.30 WIB.

petugas BLUD yang menyelenggarakan urusan pendapatan/perbendaharaan.¹⁰⁷

Lebih lanjut, Penulis menemukan contoh konkret terkait perbedaan pengenaan tarif retribusi pada sewa kios di Pasar Pulung Kencana yang dikelola oleh BLUD dalam wawancara bersama pedagang. Menurut Bapak Edi Setiono selaku penyewa kios (bagian depan) mengkonfirmasi bahwa besaran harga sewa yang dikeluarkan sebesar Rp 420.000,- /bulan. Hal tersebut memiliki perbedaan dengan ketentuan tarif pada Peraturan Bupati Tulang Bawang Barat Nomor 11 Tahun 2022 Tentang Peninjauan Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan yang memberikan tarif retribusi hanya sebesar Rp180.000,00 /bulan. Bapak Edi Setiono juga mengeluhkan besaran harga sewa tersebut karena memiliki perbedaan yang sangat signifikan dengan harga sewa di beberapa pasar yang ada di kabupaten Tulang Bawang Barat. Menurutnya, perlu adanya penurunan harga kurang lebih menjadi Rp 200.000 – Rp 250.000,- /bulan karena mengingat kondisi pasar yang saat ini sedang sepi.¹⁰⁸

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian sewa menyewa, maka perjanjian tersebut akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya yakni antara pedagang (pihak penyewa) dan pengelola pasar (pemilik sewa). Hal tersebut

¹⁰⁷ Wawancara dengan Helmi Ali, S.E, selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pasar Pulung Kencana, pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2024 pukul 10.00 WIB.

¹⁰⁸ Wawancara dengan Edi Setiono, selaku penyewa kios di Pasar Pulung Kencana, pada hari Minggu tanggal 12 Mei 2024 pukul 11.00 WIB.

dikarenakan hak dan kewajiban merupakan suatu perbuatan timbal balik. Sebagai perjanjian yang menerapkan asas konsensual, maka sewa menyewa akan dianggap sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat oleh para pihaknya seperti yang terjadi pada pada perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Pulung Kencana.

Pada hakikatnya Pemerintah Daerah memiliki kewajiban untuk menjamin terselenggaranya pengelolaan dan perlindungan pasar yang sesuai dengan tujuan sebagaimana mestinya. Salah satunya dengan memberikan payung hukum guna menjamin hak dan kewajiban bagi pedagang maupun pengelola pasar. Berikut hak-hak pedagang pasar rakyat dinyatakan:¹⁰⁹

- a. Memperoleh jaminan pasar dari pihak pengelola pasar berupa jaminan pasar yang bersih, aman, dan nyaman ketika melaksanakan kegiatan usahanya;
- b. Memperoleh jaminan berupa perlindungan maupun kepastian hukum ketika melaksanakan usaha;
- c. Memperoleh jaminan perbaikan atas kerusakan fasilitas pasar di luar kesalahan dari pedagang.

Berikut kewajiban dan larangan pedagang dengan pengelola pasar di Pasar Pulung Kencana sebagai berikut:¹¹⁰

¹⁰⁹ Wawancara dengan Helmi Ali, S.E, selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pasar Pulung Kencana, pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2024 pukul 10.00 WIB.

¹¹⁰ *Ibid.*

- a. Pedagang wajib memiliki IMK (Izin Menggunakan Kios) dan membayar uang sewa sesuai dengan kesepakatan
- b. Kios hanya boleh digunakan untuk kegiatan berdagang yang telah disepakati dalam perjanjian lisan
- c. Pedagang diwajibkan untuk menjaga kebersihan dan ketertiban kios dan sekitarnya
- d. Pedagang diwajibkan untuk menjaga barang dagangannya masing-masing. Hal ini dikarenakan apabila terdapat kerusakan atau kehilangan yang disebabkan oleh kelalai dari pihak pedagang itu sendiri, maka pihak pengelola pasar tidak memiliki tanggungjawab untuk memberikan ganti rugi atas rusak/hilangnya barang milik pedagang.
- e. Pedagang dilarang menyewakan kembali kios kepada pihak lain tanpa izin tertulis dari pemilik kios.

Berikut hak-hak pengelola pasar di Pasar Pulung Kencana sebagai berikut:¹¹¹

- a. Pengelola pasar memiliki hak untuk menerima pembayaran sewa kios pasar dari penyewa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati
- b. Pengelola pasar memiliki hak untuk memantau penggunaan kios pasar oleh penyewa

¹¹¹ *Ibid.*

- c. Pengelola pasar memiliki hak untuk membatalkan perjanjian sewa dengan penyewa jika penyewa melanggar perjanjian yang telah disepakati

Berikut kewajiban pengelola pasar di Pasar Pulung Kencana sebagai berikut:¹¹²

- a. Pengelola pasar memiliki kewajiban untuk menyediakan kios pasar yang layak pakai.
- b. Pengelola pasar memiliki kewajiban untuk menjaga kebersihan dan keamanan.
- c. Pengelola pasar memiliki kewajiban untuk memberikan pelayanan yang baik kepada pedagang.
- d. Pengelola pasar memiliki kewajiban untuk menangani masalah yang timbul dari perjanjian sewa sewa.

Selanjutnya, dilakukan pula wawancara bersama beberapa pedagang sebagai pihak penyewa kios di Pasar Pulung Kencana, sebagai berikut: Menurut Sumiyati selaku salah satu penyewa kios di Pasar Pulung Kencana, dalam pelaksanaannya ia dapat memahami dan mengerti terkait hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa kios secara lisan. Sumiyati melanjutkan, dalam implementasi perjanjian sewa kios secara lisan tersebut, Sumiyati menilai pihak pengelola pasar atau BLUD telah melaksanakan kewajibannya dengan baik diantaranya dengan menjaga keamanan, dan kenyamanan para pedagang sebagai penyewa

¹¹² *Ibid.*

kios. Sumiyati menambahkan bahwa terdapat kewajiban pihak pengelola pasar yang belum terimplementasikan secara maksimal berupa pengelolaan kebersihan di pasar tersebut, dimana kebersihan merupakan salah satu hak yang patut diperoleh oleh seluruh penyewa kios di pasar tersebut.¹¹³

Selain itu, menurut Munrofiah selaku salah satu penyewa kios lainnya juga menyatakan bahwa sejauh ini pihak pengelola pasar telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian sewa menyewa. Hal tersebut didasarkan pada pengalaman Munrofiah ketika mengetahui barang dagangannya hilang di dalam kios. Munrofiah mengatakan bahwa respon pihak keamanan bertanggung jawab atas kehilangan barang tersebut dengan melakukan proses musyawarah dalam penentuan biaya ganti ruginya. Sejalan dengan Sumiyati sebelumnya, Munrofiah juga menambahkan bahwa terdapat kewajiban pihak pengelola yang belum terlaksana dengan baik dalam hal pengelolaan kebersihannya. Munrofiah menambahkan bahwa fasilitas umum seharusnya dapat dikelola dengan baik seperti kamar mandi yang bersih dan ketersediaan air tercukupi.¹¹⁴

Berdasarkan pemaparan sebelumnya maka pada pokoknya pelaksanaan perjanjian sewa kios pasar di Pasar Pulung Kencana

¹¹³ Wawancara dengan Sumiyati selaku penyewa kios di Pasar Pulung Kencana, pada hari Minggu tanggal 12 Mei 2024 pukul 11.000 WIB.

¹¹⁴ Wawancara dengan Munrofiah selaku penyewa kios di Pasar Pulung Kencana, pada hari Minggu tanggal 12 Mei 2024 pukul 11.15 WIB.

dilakukan secara lisan dan sah menurut hukum. Para pihak dalam perjanjian tersebut terdiri atas Pedagang (pihak penyewa) dan Dinas Koperasi UMKM, Perindustrian, dan Perdagangan Tulang Bawang Barat. Perjanjian tersebut lahir ketika terjadi kesepakatan oleh kedua belah pihak melalui beberapa tahapan yang melibatkan komunikasi melalui sosialisasi oleh Dinas Koperasi UMKM, Perindustrian, dan Perdagangan Tulang Bawang Barat dan/atau BLUD serta adanya bentuk komitmen berupa pengisian formulir identitas oleh pedagang. Penulis juga menemukan perbedaan pengenaan tarif retribusi antara BLUD dengan ketentuan yang terdapat pada Perda Tulang Bawang Barat.

Sebagaimana telah dibahas pada bab 2, menurut Dr. Ahmadi Miru menyatakan bahwa dalam perjanjian atau kontrak terdapat asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Dalam asas kebebasan berkontrak maka para pihak mempunyai kebebasan dalam mengadakan perjanjian. Kebebasan tersebut berupa kebebasan dalam membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi dari perjanjian, pelaksanaan serta persyaratannya, dan menentukan bentuk perjanjian misalnya dibuat secara tertulis atau tidak tertulis (lisan).¹¹⁵

Selain itu, perjanjian sewa menyewa kios pasar secara lisan telah memenuhi unsur-unsur syarat sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata. Pertama, sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

¹¹⁵ Ahmadi Miru, *Loc. Cit.*

Menurut Subekti, sepakat merupakan persesuaian kehendak antara dua pihak yakni apa yang dikehendaki oleh pihak ke satu juga dikehendaki oleh pihak lain, sehingga kedua kehendak tersebut menghendaki sesuatu secara timbal balik.¹¹⁶ Dari sini, dapat dilihat bahwa kesepakatan telah tercapai untuk saling mengikatkan diri pada perjanjian tanpa adanya paksaan maupun kekhilafan dalam membuat perjanjian melalui pengisian formulir identitas, pembayaran harga sewa oleh pedagang dan pemberian kwintansi BLUD sebagai bentuk kesepakatan harga sewa kios. Dengan adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak, maka perjanjian sewa menyewa kios pasar secara lisan dianggap telah sah atau berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Kedua, cakap untuk membuat suatu perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa kios secara lisan di Pasar Pulung Kencana para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian cakap untuk bertindak atau membuat perjanjian. Para pihak tersebut yakni pedagang selaku pihak penyewa dan pemerintah daerah melalui Dinas Koperasi UMKM, Perindustrian, dan Perdagangan Tulang Bawang Barat selaku pihak menyewakan. Pedagang merupakan perseorangan atau badan hukum, sedangkan pemerintah daerah merupakan badan hukum publik.

Kecakapan yang dimiliki pemerintah daerah selaku badan hukum publik sejalan dengan Teori Kenyataan Yuridis. Teori Kenyataan Yuridis

¹¹⁶ Subekti, *Loc. Cit.*

atau *Juridische Realiteitsleer*, dikemukakan oleh E.M. Meijers dan dianut oleh Paul Scholten. Teori ini menyatakan bahwa badan hukum adalah kelompok yang kegiatan dan aktivitasnya diakui oleh hukum lebih daripada kegiatan dan aktivitas individu kelompok tersebut.¹¹⁷

Pada dasarnya, terdapat dua jenis badan hukum yaitu badan hukum publik dan badan hukum privat. Badan hukum privat dapat didirikan oleh perorangan atau negara, dan bertindak secara otonom dengan segala konsekuensi hukum privat. Sebaliknya, badan hukum publik bertindak secara vertikal dan sepihak dengan segala komitmen hukum publik.¹¹⁸

Penjelasan tersebut juga didukung oleh Peter Mahmud Marzuki, bahwa badan hukum publik adalah negara dan bagian-bagian negara seperti daerah kota dan lain-lain.¹¹⁹ Sementara itu, N.E. Algra menyatakan bahwa negara atau pemerintah dapat menjadi subjek hukum privat sebagai akibat dari pergeseran perspektif politik tentang tugas negara dari Negara Penjaga Malam menjadi Negara Pemelihara Sosial atau Negara Kesejahteraan, serta pergeseran dari hukum privat ke hukum publik. Dengan perubahan ini, pemerintah dapat membuat perjanjian, memberikan tanah, mendirikan perusahaan, atau mengambil bagian dalam yayasan atau perseroan.¹²⁰

¹¹⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 55.

¹¹⁸ A.A. Gede D. H. Santosa, "Perbedaan Badan Hukum Publik Dan Badan Hukum Privat," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Universitas Pendidikan Ganesha* 5, no. 2 (2019), 12.

¹¹⁹ Peter M. Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Prenada Kencana, 2008), 51.

¹²⁰ A.A. Gede D. H. Santosa, *Loc. Cit.*

Ketiga, mengenai suatu hal tertentu. Dalam perjanjian sewa menyewa kios secara lisan di Pasar Pulung Kencana, obyek perjanjian sewa menyewa yakni pihak yang menyewakan (pemerintah daerah) bersedia menyewakan kios yang terletak di Desa Pulung Kencana, Kecamatan Tulang Bawang Tengah, Kabupaten Tulang Bawang Barat. Kemudian, pihak penyewa memiliki kewajiban untuk memelihara kios, menjaga keamanan barang dagangan, serta kerusakan yang ditimbulkan oleh kelalaian pihak penyewa akan menjadi tanggung jawab pihak penyewa. Sedangkan, kerusakan yang ditimbulkan oleh kelalaian pihak yang menyewakan seperti WC kotor, barang penyewa hilang karena kelalaian petugas keamanan, masalah listrik dan lain-lain maka hal tersebut menjadi tanggung jawab pihak menyewakan.

Keempat, kausa yang halal. Kausa dalam suatu perjanjian merupakan tujuan bersama yang ingin dicapai oleh para pihak pada perjanjian tersebut.¹²¹ Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu sebab atau kuasa yang diperbolehkan yakni apabila tidak melanggar undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum maupun kesusilaan.¹²² Dalam hal perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Pulung Kencana, perjanjian tersebut tidak melanggar peraturan perundang-undangan, tidak merugikan pihak lain, dan bertujuan untuk kepentingan komersial seperti penyewa ingin menggunakan kios untuk

¹²¹ Sri S. Masjchon, *Hukum Jaminan Di Indonesia: Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980), 319.

¹²² Pasal 1337 KUHPerdara

menjalankan usaha dan memperoleh keuntungan. Dari pemaparan sebelumnya dapat disimpulkan bahwa perjanjian sewa menyewa kios secara lisan di Pasar Pulung Kencana tersebut dianggap sah karena telah memenuhi syarat sah perjanjian.

B. Pelaksanaan dan Penyelesaian Ganti Rugi Antara Pedagang Dengan Pengelola Pasar

1. Ganti Rugi dalam Hukum Perdata Indonesia

Menurut Nieuwenhuis, kerugian adalah kehilangan harta kekayaan pihak yang satu sebagai akibat dari tindakan (membiarkan atau melakukan) yang melanggar norma oleh pihak lain. Namun, menurut KUHPerdata, kerugian dapat dikategorikan dalam tiga kategori yakni biaya (seluruh pengeluaran yang sebenarnya dilakukan), rugi (kehilangan harta milik kreditur karena kelalaian debitur), dan bunga (keuntungan yang diterima oleh pihak kreditur).¹²³ Pada hakekatnya, KUHPerdata menjelaskan bahwa kerugian yang dapat dimintakan penggantian yang patut dibayarkan debitur kepada kreditur akibat wanprestasi yakni sebagai berikut:¹²⁴

- a. Kerugian diduga pada saat perjanjian dibuat. Apabila pihak debitur hanya diharuskan untuk membayar ganti kerugian yang telah dan harus diduga terjadi pada saat perjanjian dibuat. Namun, ada pengecualian jika perjanjian tidak dipenuhi karena penipuan.

¹²³ P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015), 294.

¹²⁴ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 224-228.

- b. Kerugian sebagai hasil langsung dari kesalahan Jika kegagalan untuk memenuhi perjanjian disebabkan oleh penipuan debitur, pembayaran ganti kerugian hanya akan mencakup kerugian pihak kreditur dan keuntungan yang hilang baginya, kecuali jika kegagalan tersebut merupakan konsekuensi langsung dari kegagalan perjanjian.

Beberapa bentuk ganti rugi atas terjadinya wanprestasi, antara lain sebagai berikut:¹²⁵

- a. Ganti kerugian ditegaskan dalam perjanjian. Ini adalah contoh ganti rugi yang disebabkan oleh wanprestasi, sehingga bentuk dan jumlah ganti rugi ditentukan dan ditulis dengan jelas dalam perjanjian atau pada saat perjanjian ditandatangani. Ini berlaku bahkan jika pada saat itu belum ada wanprestasi.
- b. Ganti rugi ekspektasi adalah ganti rugi yang diberikan untuk kehilangan keuntungan yang diharapkan di masa yang akan datang dalam kasus di mana perjanjian tidak menghasilkan hasil yang diharapkan.
- c. Ganti rugi berupa pergantian biaya adalah ganti rugi yang mencakup semua biaya yang dikeluarkan oleh salah satu pihak dan harus dibayar oleh pihak yang melanggar perjanjian.
- d. Ganti rugi restitusi adalah ganti rugi yang mengembalikan seluruh nilai tambah yang diperoleh salah satu pihak atau kedua belah pihak sebagai

¹²⁵ Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014), 224-228.

akibat dari pelaksanaan perjanjian, seolah-olah perjanjian tidak ada sama sekali.

2. Penyelesaian Sengketa

Kompleksitas manusia meningkatkan kemungkinan konflik antara individu dan kelompok dalam populasi sosial tertentu. Karena itu, manusia berusaha mempercepat penyelesaian konflik dengan menggunakan metode yang lebih sederhana, akurat, dan terarah. Secara umum, sengketa dapat dibagi menjadi dua yakni sebagai berikut: pertama, sengketa sosial. Dalam kebanyakan kasus, konflik sosial berkaitan dengan etika, norma, atau tata susila yang ada dan diterapkan di masyarakat tertentu. Pelanggaran terhadap aturan adat biasanya hanya melibatkan sanksi internal; pelanggaran terhadap aturan ini termasuk dalam kategori sengketa sosial karena hukum adat tidak termasuk dalam pranata hukum positif.¹²⁶

Kedua, Sengketa hukum. Setiap sengketa hukum memiliki peluang untuk dituntut di hadapan institusi hukum negara, seperti pengadilan atau lembaga penegak hukum lainnya. Sengketa hukum dapat terjadi karena pelanggaran hukum atau karena pelanggaran hak dan kewajiban yang diatur oleh hukum. Dalam kasus ganti rugi atas perjanjian sewa sewa kios di pasar, prosedur penyelesaian sengketa pada dasarnya mengacu pada ketentuan

¹²⁶ D.Y. Witanto, *Hukum Acara Mediasi (Dalam Perkara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum dan Peradilan Agama Menurut PERMA No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan)*, (Bandung: Alfabeta, 2015), 4.

yang ditemukan dalam KUHPerdara.¹²⁷ Menurut KUHPerdara, penyewa memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan hak milik atas bangunan kios yang disewakan, serta menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung cacat tersembunyi.¹²⁸

Lebih lanjut, berdasarkan kesepakatan para pihak pada perjanjian sewa menyewa kios secara lisan di Pasar Pulung Kencana, bahwa pihak penyewa dalam hal ini adalah pengelola pasar memiliki kewajiban yang saling disepakati oleh para pihaknya menyatakan bahwa, “Pengelola pasar memiliki kewajiban untuk menangani masalah yang timbul dari perjanjian sewa sewa.” Dengan demikian, pengelola pasar memiliki beberapa tanggung jawab dalam menangani masalah yang muncul dari perjanjian sewa sewa kios karena mereka adalah pihak yang bertanggung jawab atas operasional dan keamanan pasar.¹²⁹

3. Mekanisme Pengajuan Ganti Rugi di Pasar Pulung Kencana

Terkait mekanisme pengajuan ganti rugi yang terjadi di Pasar Pulung Kencana yakni sebagai berikut:¹³⁰ pertama, menetapkan pihak yang berkewajiban mengganti kerugian. Menurut perjanjian sewa menyewa kios secara lisan telah dijelaskan bahwa pihak yang berhak atas ganti rugi dan pihak yang berkewajiban memberikan ganti rugi. Dalam hal ini, apabila kerugian yang dialami oleh pedagang merupakan kelalaian dari pengelola

¹²⁷ *Ibid.*

¹²⁸ Pasal 1474 KUHPerdara

¹²⁹ Wawancara dengan Helmi Ali, S.E, selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pasar Pulung Kencana, pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2024 pukul 10.00 WIB.

¹³⁰ *Ibid.*

pasar, maka pedagang berhak untuk menuntut ganti kerugian kepada pihak pengelola pasar. Sebaliknya, apabila pedagang mengalami kerugian yang diakibatkan oleh kelalaiannya sendiri, maka pihak pengelola pasar tidak wajib untuk menanggung kerugian tersebut. Misalnya, apabila pedagang mengalami kerugian akibat kelalaian pihak keamanan pasar dalam menjaga barang dagangan mereka, maka hal tersebut dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada pihak pengelola pasar.

Kedua, perhitungan besaran ganti rugi. Pihak yang berhak atas ganti rugi harus menentukan jumlah yang harus dibayar berdasarkan jenis kerugian yang dialaminya. Perhitungan ini harus dilakukan secara wajar dan berdasarkan semua bukti yang ada. Setelah menentukan besaran ganti rugi, maka pihak yang dirugikan dapat melapor kepada unit keamanan pengelola pasar Pulung Kencana. Ketiga, penyelesaian sengketa ganti rugi. Penyelesaian sengketa di Pasar Pulung Kencana dilaksanakan melalui jalur non litigasi diluar pengadilan (*alternative dispute resolution*).¹³¹ Alternatif penyelesaian sengketa merupakan metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan mengacu pada konsensus yang dicapai oleh para pihak yang bersengketa, dengan cara mediasi, konsultasi, negosiasi, konsiliasi atau dengan penilaian ahli.”¹³²

¹³¹ *Ibid.*

¹³² Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

4. Faktor yang Melatarbelakangi Penyelesaian Sengketa Melalui Non-litigasi

Pada kasus ganti rugi antara pedagang dan pengelola pasar yang terjadi di Pasar Pulung Kencana, ada beberapa alasan untuk penyelesaian sengketa melalui proses musyawarah atau mediasi. Pertama, kebiasaan masyarakat yang hidup dengan budaya tradisional, menciptakan budaya untuk saling menjaga keharmonisan sosial lingkup satu sama lain sekalipun terjadi sengketa. Masyarakat menganggap bahwa sengketa yang tidak diselesaikan dapat merusak hubungan antar individu dan kelompok serta mengganggu stabilitas sosial. Dengan demikian, mereka memilih untuk bermusyawarah guna membantu menyelesaikan sengketa dengan cara yang adil dan damai, serta dapat memulihkan hubungan yang retak dan menjaga keharmonisan sosial.¹³³

Kedua, penyelesaian sengketa melalui musyawarah atau mediasi menghemat waktu dan biaya karena prosesnya lebih sederhana, tidak memerlukan banyak formalitas, dan tidak melibatkan pihak ketiga seperti hakim atau pengacara. Ketiga, para pihak memiliki kontrol yang lebih besar atas hasil penyelesaian sengketa selama proses musyawarah atau mediasi. Hal ini dikarenakan, para pihak dapat bernegosiasi untuk mencapai kesepakatan berdasarkan kepentingan masing-masing.¹³⁴

¹³³ Wawancara dengan Helmi Ali, S.E, selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pasar Pulung Kencana, pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2024 pukul 10.00 WIB.

¹³⁴ *Ibid.*

Munrofiah, selaku salah satu pedagang pakaian yang berada di Lantai III (penyewa kios) di Pasar Pulung Kencana, mengalami kerugian akibat barangnya (gantungan kawat) yang digunakan untuk berjualan hilang dari kiosnya. Menurut Munrofiah, dia telah mengunci kiosnya dengan benar sebelum pulang. Namun, ketika dia kembali keesokan harinya, dia menemukan gantungan kawatnya telah hilang. Ibu Munrofiah kemudian melaporkan kejadian tersebut kepada pihak keamanan pasar.¹³⁵

Setelah melaporkan kejadian tersebut, Munrofiah dan pengelola pasar melakukan musyawarah atau mediasi. Dalam proses tersebut pihak pedagang diminta untuk mengumpulkan bukti-bukti yang mendukung klaim ganti rugi, seperti foto maupun keterangan saksi. Sedangkan pihak pengelola pasar, mengumpulkan informasi terkait kejadian, termasuk laporan dari pihak keamanan pasar dan hasil investigasi. Dalam proses musyawarah tersebut para pihak memperoleh kesepakatan terkait besaran dan cara pembayaran ganti kerugian. Adapun kesepakatan tersebut yakni pihak pengelola pasar mengganti kerugian sebesar Rp 10.000,- dengan cara pembayaran dilakukan secara langsung (*cash*).¹³⁶

Pada hakikatnya, pihak yang memiliki kewajiban untuk bertanggungjawab dalam penyelesaian sengketa atas kerugian yang ditimbulkan pada perjanjian sewa menyewa kios pasar secara lisan di Pasar Pulung Kencana yakni adalah Pemerintah Daerah melalui Diskoperindag

¹³⁵ Wawancara dengan Munrofiah selaku penyewa kios di Pasar Pulung Kencana, pada hari Minggu tanggal 12 Mei 2024 pukul 11.15 WIB.

¹³⁶ *Ibid.*

Tulang Bawang Barat selaku instansi induk dari BLUD. Sedangkan, dalam hal pelaksanaan atas kerugian tersebut dilakukan oleh pengurus BLUD selaku pihak yang telah diberi delegasi oleh instansi induknya dan sebagai pihak yang mengelola keuangan BLUD di Pasar Pulung Kencana.¹³⁷

Berdasarkan pemaparan di atas pada hakikatnya pelaksanaan dan penyelesaian ganti rugi antara pedagang dan pengelola pasar yang mengalami kerugian akibat wanprestasi di Pasar Pulung Kencana diselesaikan melalui jalur non-litigasi atau penyelesaian diluar pengadilan dengan cara musyawarah atau mediasi. Hal tersebut dikarenakan kebiasaan masyarakat yang hidup dengan budaya tradisional, bahwa penyelesaian melalui musyawarah merupakan cara yang adil, damai, menjaga keharmonisan sosial, menghemat waktu dan biaya karena prosesnya lebih sederhana.

Penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dengan cara musyawarah atau mediasi menurut penulis merupakan langkah yang tepat. Hal ini didasarkan pada teori penyelesaian sengketa yang dikemukakan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin yang telah dijelaskan pada bab 2 sebelumnya. Menurut teori penyelesaian sengketa tersebut menyatakan bahwa dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan yang timbul di masyarakat diperlukan strategi untuk mengakhiri sengketa tersebut salah satunya melalui pemecahan masalah (*problem solving*). Pemecahan

¹³⁷ Hasil Wawancara dengan Helmi Ali, S.E, selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pasar Pulung Kencana, pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2024 pukul 10.00 WIB.

masalah merupakan cara untuk mencari jalan alternatif yang memuaskan dari kedua belah pihak.¹³⁸

Tentunya, dengan mencari jalan alternatif agar saling menguntungkan bagi para pihak, penyelesaian sengketa melalui jalur non-litigasi dengan musyawarah atau mediasi merupakan penyelesaian perdamaian yang memungkinkan bagi para pihak. Sejalan dengan hal tersebut, penelitian yang dilakukan oleh Burhayan menyatakan bahwa penggunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR) dengan cara mediasi atau musyawarah merupakan langkah yang lebih tepat dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan antara pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang. Cara tersebut dianggap menjadi langkah penyelesaian sengketa yang paling umum, ekonomis, cepat, selalu berhasil dalam mencapai perdamaian antara pedagang dengan Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang.¹³⁹

¹³⁸ Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin, *Loc. Cit.*

¹³⁹ Burhayan, "Pelaksanaan Dan Penyelesaian Sengketa Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Pasar Dengan Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde," *Jurnal Hukum Ius Publicum* 4, no. 2 (2023), 10.