

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS PASAR**

**ANTARA PEDAGANG DENGAN PENGELOLA PASAR**

**(Studi Kasus: Di Pasar Induk Mandalika Bertais)**

**JURNAL ILMIAH**



**Oleh:**

**NI KADEK PRAMITA KHARISMA DEWI**  
**D1A 019 422**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MATARAM**

**2023**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS PASAR**  
**ANTARA PEDAGANG DENGAN PENGELOLA PASAR**  
**(Studi Kasus: Di Pasar Induk Mandalika Bertais)**

**JURNAL ILMIAH**



Oleh:

**NI KADEK PRAMITA KHARISMA DEWI**  
**D1A 019 422**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MATARAM**

**2023**

**Menyetujui,**  
**Pembimbing Pertama,**

**(M. Yazid Fathoni, SH.,MH.)**  
**NIP. 19810320 200812 1 001**

**IMPLEMENTASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS PASAR  
ANTARA PEDAGANG DENGAN PENGELOLA PASAR  
(Studi Kasus: Pasar Induk Mandalika Bertais)**

**NI KADEK PRAMITA KHARISMA DEWI  
(D1A019422)**

Fakultas Hukum Universitas Mataram  
E-mail : [dewip9330@gmail.com](mailto:dewip9330@gmail.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur dari pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan pengelola pasar. Dan juga untuk mengetahui penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan pengelola pasar. Jenis penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Hasil penelitian mengungkap bahwa prosedur perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan pengelola pasar ini dimulai dari adanya kesepakatan para pihak, baru setelah itu pihak kedua atau pihak penyewa bila setuju melanjutkan proses administrasi di Dinas Perdagangan Kota Mataram, dan bukti perjanjian tertulisnya akan disimpan oleh Dinas Perdagangan maupun pengelola pasar dan juga pihak pedagang, setelah menandatangani kontrak pihak kedua atau pihak penyewa harus membayar lunas uang sewa tahunan tersebut dan dibayar melalui Bank NTB. Sedangkan dalam menyelesaikan perselisihan yang timbul selama masa berlakunya perjanjian sewa menyewa kios ini hampir tidak pernah ada sengketa yang sampai berakhir di pengadilan. Dinas Perdagangan berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan atau musyawarah mufakat dengan pihak pedagang.

***Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Kios Pasar, Wanprestasi***

**IMPLEMENTATION OF MARKET STALL LEASE AGREEMENTS  
BETWEEN TRADERS AND MARKET MANAGERS  
(Case Study: Mandalika Bertais Central Market)**

**FACULTY OF LAW UNIVERSITY OF MATARAM**

**ABSTRACT**

This research was conducted with the aim of finding out the the procedures for implementing market stall rental agreement between traders and market managers. And also to find out the resolution of default disputes in the market stall rental agreement between traders and market managers. The type of research used in this study is empirical legal research. Empirical legal research examines law that is conceptualized as actual behavior, as an unwritten social phenomenon experienced by everyone in social life. The results of the study revealed that the procedure for a market stall rental agreement between traders and market managers starts with an agreement between the parties, only after that the second party or the lessee agrees to continue the administrative process at the Mataram City Trade Office, and evidence of the written agreement will be kept by the Department of Trade. After signing the contract, the second party or the lessee must pay the annual rent in full and be paid through Bank NTB. Meanwhile, in resolving disputes that arise during the validity period of the stall rental agreement, there are almost never disputes that end up in court. The Department of Trade makes every effort to resolve it amicably or by deliberation to reach a consensus with the traders.

***Keywords: Agreement, Lease, Market Stall, Default***

## I. PENDAHULUAN

Pasar Induk Mandalika Bertais salah satu pasar yang bisa dikatakan terluas di kota Mataram dan juga pasar yang pedagangnya terdiri dari pusat pengepul, dalam hal ini pengelola pasar telah menyediakan sarana dan prasana untuk memenuhi kebutuhan para pedagang atau penjual yang ingin berdagang di pasar seperti kios atau gerai maupun tempat los yang ada di pasar, para pedagang harus mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian sewa menyewa dengan pengelola pasar.

Yang di mana dalam hal ini mengenai perjanjian sewa menyewa kios pasar ini, para pedagang hanya diberikan semacam hak pemakaian terhadap bangunan yang ada di pasar dan bukan menjadi hak milik dari bangunan-bangunan yang ada di pasar tersebut, pada hakikatnya pengelola pasar atau pemerintah tetap menjadi pemilik atau yang berhak atas bangunan-bangunan yang ada di Pasar Induk Mandalika Bertais tersebut.

Berbicara tentang perjanjian, Soebekti mengatakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal (Soebekti, 1995), dalam KUHPerdara menyatakan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (1313 KUHPerdara).<sup>1</sup>

Sedangkan perjanjian sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan

---

<sup>1</sup> M. Yazid Fathoni, Sahrudin, Lalu Hadi Adha, *Penyuluhan Hukum Kedudukan Hukum Perjanjian Yang Mengandung Klausula Eksonerasi*, Universitas Mataram, 2020, hlm. 4.

kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu, orang dapat menyewakan berbagai jenis barang baik yang tetap maupun barang yang bergerak, (Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Perdata)<sup>2</sup>.

Dalam praktiknya perjanjian sewa menyewa ini tidak selalu terlaksana dengan lancar dan baik atau sesuai dengan kesepakatan, terkadang pihak penyewa maupun pihak pemberi sewa tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai apa yang telah disepakati bersama, entah itu dikarenakan kelalaian dan kesengajaan (*wanprestasi*) atau dapat juga terjadi karena keadaan memaksa (*overmacht*).

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti masalah terkait implementasi perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan pengelola pasar.

Permasalahan yang kemudian muncul berdasarkan latar belakang diatas adalah bagaimanakah prosedur dari pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan pengelola pasar?, dan bagaimanakah penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan pengelola pasar?

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana prosedur dari pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan pengelola pasar serta untuk mengetahui penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kios pasar antara

---

<sup>2</sup> Djumardin, *Hukum Perjanjian (Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, Pustaka Bangsa, Mataram, 2018, hlm. 95.

pedagang dengan pengelola pasar. Dan manfaat penelitian ini untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam hukum perdata dan juga yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan pengelola pasar. Dan juga sebagai bahan pertimbangan untuk mengetahui prosedur dari pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios pasar antara pedagang dengan pengelola pasar.

Dan metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode empiris. Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepsikan sebagai perilaku nyata (*actual behavior*), sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis, yang dialami setiap orang dalam kehidupan bermasyarakat. Oleh karena itu, penelitian hukum empiris disebut juga penelitian hukum sosiologis.<sup>3</sup>

## II. PEMBAHASAN

Pasar Mandalika adalah salah satu pasar rakyat terbesar di Provinsi Nusa Tenggara Barat (NTB). Berbagai komoditas hasil pertanian dari Pulau Lombok dan Pulau Sumbawa diperdagangkan di Pasar ini. Para pedagangnya juga tidak hanya dari Kota Mataram, tetapi juga dari seluruh kabupaten/kota di NTB.

Pasar rakyat sendiri diatur dalam Peraturan Daerah Kota Mataram No. 9 Tahun 2015 tentang Pasar Rakyat, Pusat Perbelanjaan dan Toko Swalayan.

Istilah “perjanjian” dalam hukum perjanjian merupakan kesepakatan dari kata “*ovreenkomst*” dalam bahasa Belanda atau istilah “*agreement*”

---

<sup>3</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 80.

dalam bahasa Inggris. Jadi pengertian dari perjanjian adalah suatu kesepakatan di antara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, memodifikasi, atau menghilangkan hubungan hukum. Kemudian, ada juga pengertian perjanjian yakni yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdata Indonesia, yaitu sebagai berikut:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”<sup>4</sup>

Definisi perjanjian dalam Pasal 1313 ini adalah:

- 1) Tidak jelas, karena setiap perbuatan dapat disebut perjanjian,
- 2) Tidak tampak asas konsensualisme, dan
- 3) Bersifat dualisme.

Tidak jelasnya definisi ini disebabkan rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja. Maka yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian. Untuk memperjelas pengertian itu maka harus dicari dalam doktrin. Jadi, menurut doktrin (teori lama) yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi ini, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban).<sup>5</sup>

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki

---

<sup>4</sup> Murnir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cet. Ke-3, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 179-180.

<sup>5</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. Ke-14, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 25.



seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang di sewa.<sup>6</sup>

Perjanjian sewa menyewa kios pasar salah satu macam dari perjanjian sewa menyewa itu sendiri, yang dimana subjeknya yaitu manusia atau orang atau badan hukum, sedangkan objeknya berupa kios pasar itu sendiri. Dalam hal ini, para pedagang hanya diberikan semacam hak pemakaian terhadap bangunan atau kios yang ada di pasar tersebut, pada hakikatnya pengelola pasar atau pemerintah lah yang tetap menjadi pemilik atau yang berhak atas bangunan-bangunan yang ada di Pasar Induk Mandalika Bertais tersebut.

### **Proses Terjadinya Sewa Menyewa Kios Pasar Induk Mandalika Bertais**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan penulis di Pasar Induk Mandalika Bertais, pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar ini dilakukan antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Mataram menggunakan perjanjian secara tertulis. Pengelola pasar hanya membantu mengontrol atau turun secara langsung di pasar tersebut mengenai dibidang perdagangan atau yang di Pasar Induk Mandalika Bertais, serta menegendalikan tugas-tugas dibidang pengelolaan pasar.

Proses terjadinya perjanjian sewa menyewa secara tertulis tersebut lebih mengutamakan kesepakatan kedua belah pihak, selain menggunakan kata sepakat, para pihak juga menggunakan bukti tertulis yang disepakati oleh mereka.

---

<sup>6</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. Ke-6, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 40.

Dan dapat dijelaskan hal-hal yang menjadi substansi dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

a. Kesepakatan harga sewa

Berdasarkan hasil penelitian, pihak yang menyewakan sepakat untuk memberikan harga kontrak atas bangunan kios yang ada di Pasar Induk Mandalika Bertais tersebut dengan nilai harga Rp. 797.000,00 (terbilang Tujuh Ratus Sembilan Puluh Tujuh Ribu). Selain uang sewa sebagaimana dimaksud pihak penyewa dikenakan pula Retribusi Pelayanan Pasar setiap hari sesuai Peraturan Daerah yang berlaku.<sup>7</sup>

b. Jangka waktu sewa

Berdasarkan hasil penelitian, bahwa perjanjian antar kedua belah pihak ini berlaku sah untuk jangka waktu satu tahun, yang mulai dari tanggal tertentu dan berakhir pada tanggal tertentu, fasilitas yang diberikan oleh pihak pertama atau pihak yang menyewakan berupa bangunan kios, dan juga adanya aliran listrik, yang tentunya objek atau bangunan sewaan tersebut harus diperhatikan atau dirawat oleh pihak penyewa.<sup>8</sup>

c. Cara pembayaran

Dalam hal ini pihak penyewa harus membayar lunas uang sewa pada saat penandatanganan kontrak dilakukan, pada tahun 2018 uang sewa yang harus dibayar senilai Rp. 720.000,00 (Tujuh Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah), selain adanya uang sewa, pihak penyewa juga dikenakan

---

<sup>7</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Ayu Selaku Responden & Pedagang di Pasar Induk Mandalika Bertais, pada tanggal 2 Desember 2022.

<sup>8</sup> Hasil Wawancara dengan Mas Teguh Selaku Responden & Pedagang di Pasar Induk Mandalika Bertais, pada tanggal 2 Desember 2022.

retribusi harian pelayanan pasar setiap hari sesuai Peraturan Daerah berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian, proses perjanjian sewa menyewa kios pasar yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu untuk menanyakan kepada pihak penyewa setuju atau sepakat atau tidak dengan adanya kesepakatan yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan. Dalam membuat perjanjian sewa menyewa antara para pihak saling terlibat dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa kios tersebut. Jadi dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa disini tidak ada perantaranya, yaitu hanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa saja.

### **Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Induk Mandalika Bertais**

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu Staff yang ada di Pasar Induk Mandalika Bertais, prosedur perjanjian sewa menyewa kios pasar yang dilakukan oleh Dinas Perdagangan Kota Mataram dengan pihak pedagang adalah diadakannya perundingan terlebih dahulu antara para pihak untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa sepakat atau tidak dalam melakukan perjanjian sewa menyewa ini. Jadi dalam hal ini para pihak saling terlibat dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa kios tersebut. Jadi dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa disini tidak ada perantaranya, yaitu hanya pihak pertama atau pihak yang

menyewakan dan pihak kedua atau pihak penyewa. Setelah para pihak sepakat pihak kedua atau pihak penyewa harus melengkapi beberapa persyaratan administrasi yang sudah ditentukan oleh pihak yang menyewakan, Ibu Luh Gede Sri Elistari salah satu responden atau pihak kedua atau pihak penyewa kios Pasar Induk Mandalika Bertais, adapun persyaratan yang harus dilengkapi, yaitu:<sup>9</sup>

- a. Fotocopy KTP.
- b. Pas foto 3x4.
- c. Materai.
- d. SKU kios sebelumnya (bila telah terjadi realokasi).

Ibu Luh pun mengatakan bahwa proses mengurus per-administrasi ini kurang lebih selesai dalam kurun waktu satu minggu.

Dan setelah mengisi atau telah memenuhi syarat-syarat administrasi tersebut dibuatlah perjanjian atau persetujuan yang isinya mengenai hal-hal yang sudah dijelaskan seperti diatas seperti; harga sewa; jangka waktu sewa; jaminan bagi pihak penyewa dan lain sebagainya.

Jadi berdasarkan hasil penelitian, perjanjian sewa menyewa kios pasar ini biasanya dilakukan oleh masyarakat yang mempunyai kemampuan di dalam bidang perdagangan yang ingin menjalankan usahanya di area Pasar Induk Mandalika Bertais. Masyarakat yang ingin diutamakan apabila ingin menyewa atau menempati kios pasar yaitu Warga Negara Indonesia yang berada di sekitaran lingkungan tempat

---

<sup>9</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Luh Gede Sri Elistari Selaku Responden & Pedagang di Pasar Induk Mandalika Bertais, pada tanggal 2 Desember 2022.

berdirinya Pasar Induk Mandalika Bertais tersebut. Dan prosedur yang harus dilakukan oleh pihak kedua atau pihak penyewa bila sepakat dengan ketentuan yang telah dibuat oleh pihak yang menyewakan harus memenuhi syarat-syarat administrasi terlebih dahulu, setelah proses administrasi terpenuhi maka pihak kedua atau pihak penyewa lanjut menandatangani kontrak yang telah ada dan melakukan transaksi pembayaran seperti yang sudah diterangkan dalam perjanjian tertulis yang sudah dibuat, dan bukti dari perjanjian tersebut akan disimpan oleh masing-masing pihak yaitu, pihak pertama atau pihak yang menyewakan dan juga pihak kedua atau pihak penyewa.

### **Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa Kios Pasar Di Pasar Induk Mandalika Bertais**

Hak dan kewajiban pihak Dinas Perdagangan & Pengelola Pasar Induk Mandalika Bertais:<sup>10</sup>

- 1) Menyerahkan kios yang disewakan kepada pihak kedua atau pihak penyewa.
- 2) Mendapatkan pembayaran uang sewa tahunan maupun Retribusi Pelayanan Pasar setiap hari sebagaimana telah disepakati.
- 3) Memutus kontrak sewa menyewa secara sepihak apabila pihak kedua atau pihak penyewa tidak memenuhi atau mematuhi ketentuan yang terdapat dalam perjanjian.

---

<sup>10</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Misnadi Selaku Staff di Kantor Pasar Induk Mandalika Bertais, pada tanggal 2 Desember 2022.

- 4) Bila masa kontrak telah berakhir Dinas Perdagangan & pengelola pasar berhak mendapatkan pengembalian kios dari pihak kedua atau pihak penyewa.

Adapun hak dan kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa kios pasar adalah sebagai berikut:

Hak dan Kewajiban pihak pedagang atau pihak penyewa:<sup>11</sup>

- 1) Melakukan pembayaran biaya sewa yang telah disepakati tepat waktu.
- 2) Membayar Retribusi Pelayanan Pasar setiap hari sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku.
- 3) Mempergunakan sendiri kios yang telah disewanya.
- 4) Memelihara kebersihan, keindahan, dan kesehatan lingkungan kios, serta menyediakan tempat pembuangan sampah.
- 5) Memasang penerangan listrik didepan kios.
- 6) Memelihara kios dengan sebaik-baiknya dan tidak mengadakan perubahan bangunan tanpa seizin pihak pertama atau pihak yang menyewakan.
- 7) Mengembalikan kios kepada pihak pertama atau pihak yang menyewakan bila masa berlaku perjanjian telah berakhir atau dapat memperpanjang sewa selambat-lambatnya dua bulan setelah perjanjian sebelumnya berakhir.

---

<sup>11</sup> Hasil Wawancara dengan Bapak Misnadi Selaku Staff di Kantor Pasar Induk Mandalika Bertais, pada tanggal 2 Desember 2022.

Di atas telah dijelaskan secara jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak, dalam perjanjian tersebut mengatur tentang kewajiban pihak Dinas Perdagangan & pengelola pasar dengan menyerahkan kios yang disewakan kepada pihak pedagang, namun pihak kedua atau pihak penyewa tidak seluruh dari mereka memenuhi kewajiban yang seharusnya. Nyatanya apa yang terjadi di lapangan berbeda, seringkali pihak kedua atau pihak penyewa lupa atau lalai dalam melakukan pembayaran uang sewa, dan uang Retribusi Pelayanan Pasar harian, sesuai dengan telah disepakati para pihak. Hal ini tentunya telah melanggar ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati serta merugikan pihak pertama atau pihak yang menyewakan.

### **Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa**

#### **Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Pengelola Pasar.**

Wanprestasi atau yang disebut juga dengan istilah *breach of contract* adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah dibebankan oleh perjanjian terhadap pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Wanprestasi dapat terjadi karena kesengajaan; kelalaian ataupun tanpa kesalahan (kesengajaan dan atau kelalaian). Konsekuensi yuridis dari wanprestasi adalah timbulnya hak dari pihak yang dirugikan dalam kontrak tersebut untuk menuntut ganti rugi dari pihak yang melakukan wanprestasi.

Bentuk-bentuk ataupun model wanprestasi adalah:

- 1) Wanprestasi berupa tidak memenuhi prestasi;
- 2) Wanprestasi berupa terlambat memenuhi prestasi;
- 3) Wanprestasi berupa tidak sempurna memenuhi prestasi.<sup>12</sup>

Bentuk-bentuk dari wanprestasi pada dasarnya tergantung dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Misalnya, dalam suatu perjanjian diwajibkan untuk membayar uang sewa serta Retribusi Pelayan Pasar harian, akan tetapi debitur tidak melakukan pembayaran sesuai apa yang telah disepakati, maka hal tersebut merupakan wanprestasi karena debitur terlambat dalam memenuhi kewajibannya.

Bentuk-bentuk wanprestasi atau cedera janji dapat berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi;
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
3. Terlambat memenuhi prestasi;
4. Melakukan apa yang dilarang di dalam perjanjian.

Sama halnya dalam perjanjian sewa menyewa kios pasar ini, kedua belah pihak baik itu pihak pertama maupun pihak kedua kadang kala melakukan hal yang tidak seharusnya atau tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati didalam perjanjian, yang menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian yang menimbulkan terjadinya sengketa dalam berlangsungnya suatu perjanjian.

---

<sup>12</sup> Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, Cet. Ke-2, Unimal Press, Aceh, 2013, hlm. 7.



Ada beberapa sengketa yang biasanya terjadi dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan Dinas Perdagangan & pengelola pasar, antara lain:

- a. Keterlambatan membayar uang sewa kios
- b. Diulang sewakannya kios oleh pihak kedua atau pihak penyewa

Secara umum, penyelesaian sengketa yang timbul dalam suatu perjanjian dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu melalui litigasi dan nonlitigasi. Penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah penyelesaian sengketa dengan menempuh jalan pengadilan atau di depan pengadilan, sedangkan penyelesaian sengketa melalui nonlitigasi adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau dikenal dengan alternatif penyelesaian sengketa.

Pada perjanjian sewa menyewa kios pasar ini telah ditentukan apabila terjadi perselisihan saat perjanjian ini berjalan maka akan semaksimal mungkin diselesaikan dengan negoisasi atau musyawarah dari kedua belah pihak secara kekeluargaan tanpa adanya pihak ketiga. Dalam penyelesaian dengan cara negoisasi ini biasanya yang dibicarakan adalah tentang pihak mana yang harus menanggung kerugian akibat dari permasalahan yang timbul yang menimpa objek perjanjian dalam hal ini ada tempat atau kios tersebut, tetapi jika tidak teratasi maka akan diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memilih jalur Pengadilan Negeri Mataram.

### **III. PENUTUP**

## **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian sebagaimana yang telah diuraikan dalam Bab Pembahasan diatas maka disimpulkan mengenai Prosedur Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Pengelola Pasar (Studi Kasus: Di Pasar Induk Mandalika Bertais) adalah sebagai berikut:

Prosedur perjanjian sewa menyewa kios pasar antara pedagang dengan pengelola pasar ini dimulai dari adanya kesepakatan para pihak, terutama pada pihak kedua atau pihak penyewa setuju atau tidak dalam melakukan perjanjian ini, baru setelah itu pihak kedua atau pihak penyewa bila setuju dapat melanjutkan proses administrasi di Dinas Perdagangan Kota Mataram, dan bukti perjanjian tertulisnya akan disimpan oleh Dinas Perdagangan maupun pengelola pasar dan juga pihak pedagang, setelah menandatangani kontrak pihak kedua atau pihak penyewa harus membayar lunas uang sewa tahunan tersebut dan dibayar melalui Bank NTB, setelah itu pihak kedua atau pihak penyewa bisa menikmati objek yang telah disewakan dengan baik.

Pada perjanjian sewa menyewa kios pasar ini, telah ditentukan apabila terjadi perselisihan saat perjanjian ini berjalan maka akan semaksimal mungkin diselesaikan dengan negoisasi atau musyawarah dari kedua belah pihak secara kekeluargaan tanpa adanya pihak ketiga. Dalam penyelesaian dengan cara negoisasi atau musyawarah ini biasanya yang dibicarakan adalah tentang pihak mana yang harus menanggung kerugian akibat dari permasalahan yang timbul yang menimpa objek perjanjian dalam hal ini ada tempat atau kios tersebut, tetapi jika tidak teratasi maka akan diselesaikan

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memilih jalur Pengadilan Negeri Mataram. Dan pada akhirnya dalam menyelesaikan perselisihan yang timbul selama masa berlakunya perjanjian sewa menyewa kios ini hampir tidak pernah ada sengketa yang sampai berakhir di pengadilan. Dinas Perdagangan berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan atau musyawarah mufakat dengan pihak pedagang.

### **Saran**

Adapun saran yang penulis berikan dalam penelitian ini, khususnya untuk pihak kedua atau pihak pedagang untuk sebisa mungkin memenuhi kewajiban yang dimilikinya, untuk membayar uang sewa tahunan dan juga uang retribusi harian tepat waktu sesuai dengan apa yang telah disepakati, dan juga sebisa mungkin untuk memakai atau mengelola sendiri kios yang telah disewakannya tanpa adanya dialihkannya kembali ke pihak ketiga.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Djumardin, *Hukum Perjanjian (Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)*, Pustaka Bangsa, Mataram, 2018.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 80.
- Murnir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cet. Ke-3, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. Ke-6, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cet. Ke-14, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.

### **Jurnal**

M. Yazid Fathoni, Sahrudin, Lalu Hadi Adha, *Penyuluhan Hukum Kedudukan Hukum Perjanjian Yang Mengandung Klausula Eksonerasi*, Universitas Mataram, 2020.

### **Peraturan**

Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Peraturan Daerah Kota Mataram No. 9 Tahun 2015 tentang Pasar Rakyat, Pusat Perbelanjaan dan Toko Swalayan.

### **Wawancara**

Hasil Wawancara dengan Bapak Misnadi Selaku Staff di Kantor Pasar Induk Mandalika Bertais, pada tanggal 2 Desember 2022.

Hasil Wawancara dengan Ibu Ayu Selaku Responden & Pedagang di Pasar Induk Mandalika Bertais, pada tanggal 2 Desember 2022.

Hasil Wawancara dengan Ibu Luh Gede Sri Elistari Selaku Responden & Pedagang di Pasar Induk Mandalika Bertais, pada tanggal 2 Desember 2022.

Hasil Wawancara dengan Mas Teguh Selaku Responden & Pedagang di Pasar Induk Mandalika Bertais, pada tanggal 2 Desember 2022.