



ISSN:2723-5998

JURNAL HUKUM  
IUS PUBLICUM



## PELAKSANAAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN KIOS ANTARA PEDAGANG PASAR DENGAN PERUSAHAAN DAERAH UNIT KANTOR PASAR CINDE

Burhayan<sup>a</sup>

<sup>a</sup> Universitas Tamansiswa Palembang, Email: [burhayan@unitaspalembang.ac.id](mailto:burhayan@unitaspalembang.ac.id)

Naskah diterima: 21 Oktober 2023; revisi: 7 November 2023; disetujui: 8 November 2023

DOI: 10.55551/jip.v4i2.63

### Abstrak:

Penelitian ini bertujuan mengetahui pelaksanaan dan penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dan perusahaan daerah kota Palembang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normative empris yang bersifat deskriptif (menggambarkan) diambil dari data sekunder (wawancara) serta mengelola data dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Antara Pedagang Pasar dengan Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikat baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai seperti undang-undang mengatur hak dan kewajiban masyarakat pada umumnya. Adapun Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios antara Pedagang dengan Perusahaan daerah pasar cinde kota Palembang yaitu penyelesaiannya dilakukan dengan melakukan musyawarah mufakat, agar tercapainya jalan damai dan dibuatnya akta perdamaian kedua belah pihak. Akan tetapi, apabila cara ini tidak mendapatkan jalan keluarnya, maka barulah permasalahan ini diselesaikan melalui jalur hukum litigasi yaitu melalui Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Palembang.

**Kata Kunci:** Sewa Menyewa kios, dan Penyelesaian Sengketa

## LATAR BELAKANG

Pasar cinde yang terletak di Palembang ialah wilayah bagi warga Palembang untuk bertransaksi ekonomi misalnya jual-beli, tukar menukar ataupun lainnya. Suatu wilayah yang terdapat transaksi ekonomi untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, maka negara ikut terlibat dalam penyediaan layanan umum yang memadai melalui sistem sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan bagian dari perjanjian antara pihak satu dengan lainnya yang merupakan bagian dari suatu barang, waktu yang disepakati, serta dengan pembayaran yang telah disanggupi.<sup>1</sup> Menurut Pasal 1548 perdata adalah suatu perjanjian dengan pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan benda untuk dipakai dengan jangka waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian dalam waktu yang ditentukan<sup>2</sup>. Hukum dilaksanakan oleh aparaturnegara yang mempunyai wewenang sesuai dengan konstitusi dan peraturan undang-undang<sup>3</sup>. Segala tingkah laku saat ini telah diatur oleh aturan hukum yang berlaku. Melalui pengaturan ini, hukum terlibat dalam seluruh aspek kehidupan manusia. Hal ini menimbulkan persoalan mengenai efektivitas penerapan hukum yang perlu dipertimbangkan dengan serius. Tujuannya adalah agar hukum dapat menjadi institusi yang berfungsi dengan tepat dalam kehidupan warga.

Kemajuan Kota Palembang dan pertumbuhan jumlah penduduk yang cepat juga memberikan dampak signifikan terhadap pelaksanaan pengelolaan area Pasar Tradisional Cinde Kecamatan Ilir Timur Satu Palembang. Pertumbuhan pesat ini meningkatkan konsumsi Masyarakat terhadap barang dagangan yang dibutuhkan dalam rumah tangga, mendorong peningkatan aktivitas ekonomi di Pasar tersebut. Kota Palembang melalui Pemerintah Kota yang diwakili oleh Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde dilakukan perjanjian kerjasama. Kerjasama ini berlangsung dalam bentuk perjanjian sewa menyewa untuk memastikan bahwa pasar tetap berjalan lancar dan memberikan manfaat maksimal kepada Masyarakat sekaligus mendukung pertumbuhan ekonomi lokal secara berkelanjutan.

Perjanjian sewa-menyewa diharapkan dapat membantu kedua belah pihak, yaitu penyewa yang memperoleh manfaat dari barang atau benda yang disewa serta memperoleh pendapatan dari harga sewa yang telah dibayarkan oleh penyewa.

---

<sup>1</sup> Subekti, 2014. *Aneka Perjanjian*, Surabaya: Citra Aditya Bakti, hlm 39.

<sup>2</sup> Lukman Santoso, 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan & Penerapan Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, Cet I, hlm. 31.

<sup>3</sup> Bambang Sugeng dan Sujayadi, 2009. *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Surabaya: Kencana, hlm 1.

Dilihat dari segi bisnis, usaha sewa menyewa kios saat ini sangat diminati oleh masyarakat yang ingin mengembangkan usaha penjualan serta memajukan usahanya.

Sewa melibatkan perjanjian antara dua belah pihak, yang dapat berbentuk tertulis maupun tidak tertulis. Penyelewengan hak dan kewajiban dalam perjanjian tertulis dapat lebih mudah diminimalisir dengan adanya alat bukti berupa dokumen. Perjanjian tidak tertulis atau lisan, jika ada suatu pelanggaran maka akan sulit untuk di buktikan karena tidak adanya alat bukti valid.<sup>4</sup>

Pelanggaran kontrak oleh satu pihak yang terlibat dalam transaksi sewa menyewa dapat disebut wanprestasi. Terdapat 4 (empat) bentuk dari wanprestasi yaitu sebagai berikut: (1) Tidak melaksanakan yang sudah disepakati, disepakati akan dilaksanakan, (2) Menjalankan apa, namun tidak sesuai yang di sepakati, (3) Melakukan yang telah disepakati namun tidak sesuai, (4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dijalankan<sup>5</sup>. Jika terjadi wanprestasi maka kasus sewa menyewa kios pasar cinde dapat diselesaikan secara perdata. Hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata mengatur kewajiban pengantian biaya, kerugian dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian. Tujuan dari penelitian ini adalah mengkaji Pelaksanaan dan penyelesaian sengketa perjanjian sewa menyewa antara pedagang kios dan perusahaan daerah unit kantor pasar cinde.

## METODE

Metode penelitian hukum ini digunakan yaitu: Penelitian hukum normaif merupakan peneitian kepustakaan yaitu Penelitin terhadap data sekunder.<sup>6</sup> Dengan didukung data empiris peneitian lapangan. Dengan melakukan kajian studi pustaka berupa bahan-bahan hukum terkait judul dalam penelitian dan wawancara langsung dengan pedagang pasar cinde dengan pemilik kios dan perusahaan daerah uni kantor pasar cinde. Sumber data yang dipakai terbagi menjadi dua yaitu bahan hukum primer yang berasal dari norma ataupun kaidah dasar, Peraturan Dasar, dan Peraturan Perundang-Undangan.<sup>7</sup> Selain dari bahan hukum primer yaitu bahan hukum sekunder, misalnya: konsep Perundang-undang, hasil riset, hasil karya dari elemen-elemen hukum. Bahan hukum tersier yakni gabungan dari bahan hukum primer serta sekunder, misalnya kamus, ensiklopedia, dan indeks kumulatif. Teknik

<sup>4</sup> Gunawan Widjaja, 2006. *Seri Aspek Dalam Hukum Bisnis*, Jakarta: Prenada Media, hlm. 45.

<sup>5</sup> Subekti, 2001. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm. 45.

<sup>6</sup> Suratman & Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfa Beta, hlm. 66

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, 2015. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, hlm. 52

pengumpulan data dilakukan melalui kajian kepustakaan dan kajian lapangan. Analisis data dilakukan dengan mengelola data dari kajian kepustakaan, serta kajian lapangan, maka dihasilkan kajian ini memakai analisa kualitatif.

## **ANALISIS DAN DISKUSI**

### **Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Antara Pedagang Pasar dengan Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde.**

Pelaksanaan perjanjian adalah tindakan merealisasikan atau memenuhi kewajiban serta memperoleh hak yang telah disepakati oleh para pihak untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Setiap pihak bertanggung jawab untuk melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itkad baik, sesuai dengan persetujuan yang dicapai. Dengan demikian, terbentuklah kesepakatan sewa menyewa antara pedagang pasar dengan perusahaan daerah unit kantor pasar cinde. Hal tersebut tertulis dalam surat perjanjian sewa menyewa pasar.

Dalam isi surat perjanjian tersebut, pihak pedagang pasar diwajibkan menggunakan kios sebagai tempat berjualan dan tidak diperbolehkan menggunakannya untuk keperluan lain, seperti tempat tinggal. Perjanjian ini berdasarkan prinsip konsensual sehingga dianggap sah dan mengikat sejak tercapainya kesepakatan mengenai unsur pokok, yakni barang/benda/tempat dan harga. Setelah pihak pedagang pasar sepakat untuk menyewa pasar, maka harus membayar retribusi dan Perusahaan daerah unit akan memberikan izin penggunaan lapak tersebut. Dalam perjanjian tersebut, pedagang harus memenuhi syarat saat melakukan perjanjian sewa menyewa kios pada Pasar Cinde yakni:

- a. Mengisi data terkait identitas diri
- b. Menyertakan fotokopi KTP, NPWP dan PBB

Perjanjian memiliki kepentingan yang besar karena melalui perjanjian, para pihak dapat dengan mudah membuat perjanjian. Buku III KUHPerdara (BW) mengatur asas kebebasan yang termuat didalam pasal 1338, ayat (1) yang berbunyi semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun bukan berarti membuat perjanjian dengan bebas terkait kebebasan berkontrak asas ini bahwa hakim maupun pihak ketiga harus menghormati kepentingan kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Akan tetapi agar sah suatu perjanjian maka harus

memenuhi persyaratan. Terdapat 4 (empat) syarat penting yang dibutuhkan yang termaktub di pasal 1320 KUHPerdara.

- a. Setuju kedua pihak mengikatkan dirinya
- b. Cakap dalam membuat perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditetapkan, perjanjian sewa menyewa kios antara penjual dan Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde Kota Palembang dapat dilakukan dan dianggap sah menurut hukum. Perjanjian ini mengikat para pihak yang telah menyepakati dan wajib dipenuhi.

Sesuai dengan kesepakatan dalam sewa menyewa, penjual yang tidak membayar sewa kios di Pasar Cinde akan menerima sanksi berupa diberikan surat peringatan kepada penjual untuk segera membayar sewa kiosnya. Namun jika pembayaran tidak dilakukan sesuai dengan tenggat waktu yang disepakati, maka pihak yang menyewakan yakni Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang berhak mengakhiri kontrak sesuai dengan ketentuan perjanjian. Selain harus membayar sewa kios, pedagang juga diharuskan mematuhi peraturan yang telah diatur dalam surat perjanjian sewa menyewa. Jika pedagang melanggar aturan-aturan tersebut, maka perusahaan daerah Pasar Cinde Kota Palembang berhak membatalkan perjanjian sewa menyewa.

Setelah melakukan pembayaran retribusi, pedagang memiliki hak sebagai berikut:

- a. Menggunakan/memanfaatkan toko sesuai peruntukannya yaitu berjualan
- b. Memperoleh pelayanan kebersihan
- c. Memperoleh pelayanan keamanan di lingkungan pasar
- d. Dan memperoleh fasilitas untuk berjualan seperti listrik yang sudah disediakan

Selain memiliki hak, pedagang juga memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a. Membayar uang sewa, retribusi pelayanan pasar dan/ retribusi lainnya atas pemakaian toko/kios sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau perjanjian sewa-menyewa.
- b. Melakukan pemeliharaan ringan atas bangunan toko/kios antara pengecatan, perawatan pintu, instalasi listrik dan penggantian lampu penerangan sendiri dengan sebaik-baiknya sehingga terhindar dari kerusakan.

- c. Melakukan pemeliharaan kebersihan dan keindahan toko/kios agar sekitar berjualan nyaman untuk berjualan.

Hak Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang yaitu memberikan pelayanan dan fasilitas kepada pedagang pasar cinde seperti hak yaitu menerima uang retribusi yang digunakan untuk mengelola pasar. Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang juga memiliki kewajiban yaitu mengelola, membina dan menjaga ketertiban pasar dan memberikan fasilitas seperti keamanan, kebersihan, dan kemudahan dalam pedagang untuk berjualan.

### **Penyelesaian Sengketa Sewa-Menyewa Kios antara Pedagang dengan Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang**

Penyelesaian sengketa sewa menyewa kios antara pedagang dengan pengelola Perusahaan daerah pasar Cinde Kota Palembang dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui proses non-litigasi dan litigasi. Non-litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa yang dilakukan diluar pengadilan atau sering disebut dengan alternative penyelesaian sengketa. Sedangkan litigasi adalah penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui proses di pengadilan.

Berdasarkan hasil penelitian kasus sengketa yang pernah terjadi di Pasar Cinde yaitu penempatan pedagang yang sebelumnya di Pasar Cinde lalu dipindahkan ke tempat penampungan yang masih ditempati sampai saat ini. Dalam pembagian kios atau penempatan pedagang yang berjualan, beberapa pedagang ada yang merasa keberatan dengan lokasi yang diberikan oleh pengelola pasar, karena dianggap tidak sesuai dengan para pedagang yang lain. Dalam kasus tersebut, pedagang melaporkan keluhannya kepada pihak pengelola Pasar Cinde. Keluhan tersebut berkaitan dengan penempatan kios yang baru. Menurut pedagang, pembagian atau posisi kios di tempat penampungan tidak sesuai dengan barang yang diperdagangkannya. Pedagang meminta untuk dipindahkan ke lokasi lain.

Melalui musyawarah dan diskusi yang dilakukan antara pedagang dan pengelola Pasar Cinde, ditemukan solusi mengenai tempat yang sesuai bagi pedagang tersebut berjualan. Dari proses musyawarah tersebut, tercapailah kesepakatan antara pedagang dan pengelola pasar cinde mengenai perubahan posisi lokasi berjualan di Pasar Cinde. Mediasi tidak hanya memerlukan itikad tinggi dari kedua belah pihak, tetapi juga memerlukan kebijaksanaan dan kekuatan guna mencapai solusi yang menguntungkan bagi semua pihak. Mediasi juga relative

terjangkau dan tidak memakan banyak waktu. Apabila terdapat kesepakatan dinantara kedua belah pihak, maka kesepakatan tersebut akan dicatat dalam akte perdamaian yang memiliki kekuatan eksekutorial. Terkadang dalam perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan antara pihak pedagang dan pengelola Pasar Cinde, terjadi perselisihan yang menyebabkan sengketa sewa-menyewa sehingga berdampak terhadap berakhirnya sewa-menyewa.

Dalam kamus besar bahasa indonesia, sewa adalah pemakaian sesuatu dengan membayarkan uang sewa<sup>8</sup>, sedangkan menyewa bermakna menggunakan dengan membayar uang sewa<sup>9</sup>. Sewa-menyewa merupakan kesepakatan kedua pihak yang menyewakan serta pihak penyewa<sup>10</sup>. Ciri-ciri dari perjanjian sewa menyewa yakni:

- a. Dua pihak yang saling mengikatkan diri Pihak yang pertama ialah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang memiliki barang;
- b. Ada unsur pokok yakni barang, harga, serta selisih waktu sewa Barang adalah harta kekayaan yang terdiri benda material, baik bergerak ataupun tidak bergerak.
- c. Ada kenikmatan yang diserahkan, kenikmatan dalam hal ini ialah penyewa dapat memakai barang yang disewa serta menikmati hasil dari barang tersebut.

Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu:

- a. Pihak yang menyewakan
- b. Pihak penyewa pihak penyewa ialah orang ataupun badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Tujuan dari perjanjian sewa menyewa ialah untuk memberikan hak penggunaan kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang memiliki hak atas benda tersebut. Jadi benda yang disewakan oleh pihak yang menyewakan dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak pakai, hak menggunakan hasil, hak sewa dan hak guna bangunan. Pasal 1550 BW menentukan tiga macam kewajiban pihak yang menyewakan. Ketiga macam kewajiban tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan pada para pihak yang menyewakan, yaitu:

- a. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewa kepada para pihak

---

<sup>8</sup> Badan Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. "Sewa." Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sewa>

<sup>9</sup> Badan Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. "Menyewa." Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/menyewa>

<sup>10</sup> Yahya Harahap. 1982. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm. 220

- b. Kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara barang yang disewakan selama waktu yang diperjanjikan. Sehingga barang yang disewa tadi tetap dapat dipergunakan dan dinikmati sesuai dengan hajat yang dimaksud pihak penyewa.
- c. Pihak yang menyewakan wajib memberi ketentraman kepada si penyewa menikmati barang yang disewam selama perjanjian sewa berlangsung.

Menegani soal resiko pasal 1553 KUHPerdara, telah menjelaskan mengenai kemungkinan musnah nya barang yang disewakan, jadi apabila barang yang disewakan musnah dalam jangka waktu masa perjanjian sewa berlangsung, bisa menimbulkan persoalan sebagai berikut:

- a. Jika selama waktu sewa barang yang disewakan sama sekali musnah karena suatu kejadian yang tak disengaja, maka persetujuan sewa gagal demi hukum
- b. Jika hanya barang sebagian musnah, sipenyewa dalam pemilih menurut keadaan, aksi meminta pengurangan harga sewa atau pembatalan persetujuan sewa dan ia berhak atas suatu ganti rugi.

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381 KUHPerdara suatu perjanjian berakhir dikarenakan:

- a. Sebab pembayaran;
- b. Sebab pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Sebab pembaharuan utang;
- d. Sebab perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Sebab percampuran utang;
- f. Sebab pembebasan utang;
- g. Sebab hancurnya barang yang terhutang;
- h. Berlakunya suatu syarat batal.

Perselisihan merupakan sengketa perdata biasa, dan menyelesaikannya dianggap mudah serta sederhana. Hal ini dikarenakan dapat merujuk pada perjanjian sewa menyewanya. Namun, sesuai dengan izin yang diberikan oleh Perusahaan Daerah Unit Kantor Pasar Cinde Kota Palembang, penyelesaian sengketa tidak selalu sederhana karena melibatkan aturan-aturan yang telah disepakati dan diatur oleh hukum yang berlaku. Hukum perdata merangkum serangkaian peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara subyek hukum baik individu maupun badan hukum. Jika salah satu pihak tidak memenuhi

kewajibannya atau melanggar hak orang lain, pihak yang merasa haknya terlanggar dapat meminta bantuan dari negara.

Negara tidak mencampuri kepentingan individu jika pihak-pihak yang berselisih merasa haknya dilanggar dan tidak mengajukan gugatan sesuai hukum perdata. Para pihak terlebih dahulu mencoba menyelesaikan sengketa melalui musyawarah guna tercapainya mencapai perdamaian. Akan tetapi, jika pendekatan ini tidak berhasil, maka persoalan tersebut dapat diajukan kepada negara yang bersedia melindungi hak individu yang dirugikan. Dalam hal ini, Pengadilan Negeri memiliki kewenangan untuk menyelesaikan sengketa dengan adil, berdasarkan prosedur hukum perdata, dan mengacu pada peraturan atau ketentuan yang relevan dengan permasalahan tersebut. Permasalahan yang sering memicu terjadinya suatu perselisihan wanprestasi. Wanprestasi adalah pelaksanaan prestasi perjanjian yang lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau tidak dilaksanakan dengan cara yang sepatutnya atau sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan.

Musyawarah merupakan suatu bentuk upaya bersama dengan sikap rendah hati untuk menemukan solusi (menemukan jalan keluar) guna mencapai keputusan bersama dalam penyelesaian atau pemecahan masalah yang melibatkan urusan keduniawian. Hal itu sebagaimana terlihat nyata dalam budaya musyawarah untuk mencapai mufakat yang masih sangat terlihat di masyarakat pedesaan di Indonesia. Ketika terjadi perselisihan atau sengketa, individu atau Masyarakat cenderung memilih menyelesaikannya secara kekeluargaan tanpa melibatkan pengadilan. Semangat musyawarah untuk mencapai mufakat yang ada telah mengakar dalam jiwa bangsa Indonesia. Hal ini memberi potensi besar bagi pengembangan dan penggunaan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) oleh para praktisi hukum di Indonesia.

Dalam hal ini, penyelesaian sengketa antara pedagang dan Perusahaan Daerah pasar cinde kota Palembang diselesaikan dengan cara musyawarah mufakat. Hal ini dikarenakan pendekatan ini merupakan metode yang umum digunakan oleh masyarakat untuk mencapai perdamaian. Namun, jika musyawarah mufakat tidak mencapai kesepakatan, maka akan ditempuh jalur hukum melalui Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Palembang akan diambil sebagai alternatif penyelesaian sengketa.

Dengan demikian, Alternatif Penyelesaian Sengketa yang lebih tepat dalam menyelesaikan sengketa atau perselisihan antara pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang adalah melalui mediasi dan negosiasi. Menurut Perma No. 1 Tahun 2016 mediasi cara penyelesaian perkara melalui perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak yang dibantu oleh mediator. Proses negosiasi merupakan metode penyelesaian sengketa yang paling umum, ekonomis dan cepat. Negosiasi sudah menjadi bagian dari aktivitas kehidupan sehari-hari, misalnya dalam tawar menawar harga, gaji, dan lainnya. Secara umum, negosiasi dapat diartikan sebagai suatu upaya penyelesaian sengketa para pihak tanpa melalui proses pengadilan. Hal ini bertujuan untuk mencapai kesepakatan bersama atas dasar kerja sama yang harmonis dan kreatif.

Negosiasi adalah sebuah proses yang terjadi antara dua pihak atau lebih yang pada mulanya memiliki pemikiran berbeda, hingga akhirnya mencapai kesepakatan<sup>11</sup>. Menurut Oliver negosiasi adalah sebuah transaksi dimana kedua belah pihak mempunyai hak atas hasil akhir<sup>12</sup>. Untuk itu diperlukan persetujuan dari kedua belah pihak sehingga terjadi proses yang saling memberi dan menerima sesuatu untuk mencapai suatu kesepakatan bersama. Akan tetapi dalam sengketa sewa-menyewa kios antara pedagang dengan perusahaan daerah pasar cinde kota Palembang belum pernah terjadi sengketa diselesaikan melalui jalur hukum yakni pengadilan negeri. Hal ini dikarenakan penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat atau melalui negosiasi selalu berhasil dan mencapai perdamaian antara pedagang dengan Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang.

## **KESIMPULAN**

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa antara pedagang dan perusahaan daerah Pasar Cinde didasarkan pada kebebasan berkontrak, yang mengikat kedua belah pihak melalui klausul tertulis dalam surat perjanjian sewa-menyewa. Dengan mempunyai hak dan kewajiban para pihak. Penyelesaian sengketa sewa menyewa kios antara pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar Cinde Kota Palembang dilakukan melalui mediasi dengan musyawarah mufakat. Jika para pihak tidak mencapai kesepakatan melalui mediasi, penyelesaian sengketa dapat diselesaikan ke Pengadilan Negeri Kelas IA Kota Palembang.

---

<sup>11</sup> Jackman. A. *How To Negotiate : Teknik Sukses Bernegosiasi*. Jakarta: Erlangga. 2005. Hlm 8

<sup>12</sup> Purwanto Djoko. 2006. *Komunikasi Bisnis*. Edisi Ketiga. Jakarta: Erlangga. Hlm. 251

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. "Menyewa." Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/menyewa>
- Badan Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. "Sewa." Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/sewa>
- Bambang Sugeng dan Sujayadi, 2009. *Hukum Acara Perdata dan Dokumen Litigasi Perkara Perdata*, Surabaya: Kencana.
- Gunawan Widjaja, 2006. *Seri Aspek Dalam Hukum Bisnis*, Jakarta: Prenada Media.
- Jackman. A. How To Negotiate : Teknik Sukses Bernegosiasi. Jakarta: Erlangga. 2005.
- Lukman Santoso, 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak Panduan Memahami Hukum Perikatan & Penerapan Penjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, Cet I.
- Purwanto Djoko. 2006. Komunikasi Bisnis. Edisi Ketiga. Jakarta: Erlangga.
- Soerjono Soekanto, 2015. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Suratman & Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Alfa Beta, hlm. 66
- Subekti, 2001. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti, 2014. *Aneka Perjanjian*, Surabaya: Citra Aditya Bakti.
- Suharsimi Arikunto, 2012. *Praktek Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Yahya Harahap. 1982. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.