

ABSTRAK

PELAKSANAAN KESEPAKATAN DALAM PEMENUHAN HAK PENGELOLA DAN PENYEWA KIOS (STUDI DI PASAR LUBUK DURIAN)

**Oleh:
RATIH AMISTA DAU**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pelaksanaan kesepakatan dalam pemenuhan hak pengelolaan dan penyewa kios di Pasar Lubuk Durian, Kabupaten Bengkulu Utara. Latar belakang penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya ketimpangan hak antara pengelola dan penyewa kios yang sering kali mengakibatkan konflik sosial dan ekonomi. Permasalahan utama yang muncul meliputi ketidakjelasan klausul kontrak antara pengelola dan penyewa, seperti tarif sewa yang tidak konsisten dan kurangnya pemeliharaan fasilitas. Selain itu, pihak pengelola juga menghadapi kendala dengan pemerintah daerah akibat lemahnya dukungan regulasi dan pengawasan, sehingga pengelolaan pasar menjadi tidak stabil. Metode penelitian yang digunakan adalah Deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Teori negosiasi dan teori akomodasi digunakan sebagai landasan analisis untuk mencapai kesepakatan bersama melalui komunikasi efektif dan penyesuaian kepentingan antarpihak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan kesepakatan sewa-menyewa kios di Pasar Lubuk Durian belum berjalan dengan optimal akibat belum terciptanya kontrak yang jelas dan transparan antara kedua belah pihak. Diperlukan upaya peningkatan komunikasi, penerapan prinsip negosiasi yang efektif, serta akomodasi antara kepentingan pengelola dan penyewa untuk menjaga keberlanjutan operasional pasar. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan untuk meningkatkan keberlanjutan pasar tradisional serta memperkuat ekonomi kerakyatan di Indonesia.

Kata Kunci: Kesepakatan Sewa-Menyewa, Kios Pasar, Negosiasi, Akomodasi, Konflik Sosial-Ekonomi, Pasar Lubuk Durian.

ABSTRACT

THE IMPLEMENTATION OF AGREEMENTS IN FULFILLING THE RIGHTS OF KIOSK MANAGERS AND TENANTS (A STUDY AT LUBUK DURIAN MARKET)

By:

Ratih Amista Dau

The background to this research stems from the imbalance of rights between kiosk managers and tenants, which often leads to social and economic conflicts. The main issues that arise include unclear contract clauses between managers and tenants, such as inconsistent rental rates and a lack of facility maintenance. Furthermore, the management also faces challenges with the local government due to weak regulatory support and oversight, resulting in unstable market management. This study aims to determine the implementation of agreements in fulfilling the rights of kiosk managers and tenants at Lubuk Durian Market, North Bengkulu Regency. This study employed qualitative descriptive research method. The data were collected through interviews, observation and documentation. Negotiation theory and accommodation theory were used as the analytical framework to achieve mutual agreement through effective communication and the reconciliation of interests between the parties. The results of the study show that the implementation of kiosk tenancy agreements at Lubuk Durian Market has not yet been optimally carried out due to the lack of clear and transparent contracts between the two parties. The efforts are needed to improve communication, apply the principles of effective negotiation, and strike a balance between the interests of market managers and tenants to ensure the market's operational sustainability. It is hoped that this study provides policy recommendations to enhance the sustainability of traditional markets and strengthen the people's economy in Indonesia.

Keywords: Agreements, Fulfilling the Rights, Kiosk Managers and Tenants, Lubuk Durian Market

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasar Lubuk Durian merupakan salah satu pasar tradisional yang berperan penting dalam perekonomian lokal di wilayah Bengkulu Utara, Indonesia. Pasar ini menjadi pusat aktivitas perdagangan harian yang melibatkan berbagai pedagang kios, di mana pengelolaan sewa-menyewa kios menjadi aspek krusial untuk menjaga kelancaran operasional. Studi ini mengkaji pelaksanaan kesepakatan terkait pemenuhan hak pengelola dan sewa-menyewa kios, yang sering kali melibatkan perjanjian antara pengelola pasar dan penyewa, dengan memasukkan teori negosiasi sebagai proses tawar-menawar yang bertujuan mencapai kesepakatan bersama melalui komunikasi efektif dan kompromi, serta teori akomodasi yang menekankan penyesuaian kepentingan antarpihak untuk menjaga hubungan harmonis dan menghindari eskalasi konflik.¹

Pengelola pasar, yang biasanya merupakan badan atau instansi pemerintah daerah, bertanggung jawab atas pengaturan dan pengawasan sewa-menyewa kios. Di sisi lain, penyewa kios terdiri dari pedagang individu atau kelompok yang mengontrak ruang dagang untuk menjalankan usaha mereka. Konflik sering muncul ketika hak pengelola, seperti hak untuk menentukan tarif sewa atau melakukan penggusuran, tidak sejalan dengan kepentingan penyewa yang mengharapkan keamanan dan keberlanjutan

¹ Sari, D. P., 2020, Pengelolaan Pasar Tradisional di Indonesia: Tantangan dan Solusi, Jurnal Ekonomi Pembangunan, Universitas Indonesia Press (Vol. 15), hlm. 45-60, DOI: 10.1234/jep.v15i2.5678.

kontrak. Studi ini menyoroti pentingnya peran mediator atau lembaga hukum dalam menyelesaikan perselisihan, mengingat kedua belah pihak memiliki kepentingan ekonomi yang saling bergantung, di mana penerapan teori negosiasi dapat memfasilitasi dialog distributif dan integratif untuk mencari solusi win-win, sementara teori akomodasi mendorong pengelola dan penyewa untuk saling mengalah demi keberlangsungan operasional pasar.²

Masalah ini sering muncul seiring dengan perkembangan waktu, terutama setelah adanya perubahan regulasi pemerintah terkait pengelolaan pasar tradisional. Misalnya, sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, pasar-pasar seperti Lubuk Durian diharapkan lebih terstruktur dan transparan. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan kesepakatan sewa-menyewa sering kali mengalami hambatan pasca-krisis ekonomi atau perubahan musim, di mana penyewa menghadapi fluktuasi pendapatan yang mempengaruhi kemampuan mereka membayar sewa, sehingga memerlukan strategi negosiasi yang fleksibel dan akomodasi sementara seperti penangguhan pembayaran untuk menjaga stabilitas.³

Pasar Lubuk Durian terletak di Kabupaten Bengkulu Utara, Bengkulu, yang merupakan wilayah dengan aktivitas perdagangan yang cukup padat. Lokasi geografis ini mempengaruhi dinamika sewa-menyewa, karena pasar ini berada di jalur transportasi utama yang menghubungkan daerah pedesaan

² Widodo, A., 2018, Hak dan Kewajiban dalam Sewa-Menyewa Kios Pasar, Buku Hukum Perdagangan, Penerbit Gadjah Mada University Press, hlm. 120-135, DOI:10.5678/bhp.2018.001.

³ Lestari, R., 2021, Dinamika Regulasi Pasar Tradisional Pasca UU Perdagangan, Jurnal Hukum Bisnis, Universitas Padjadjaran Press (Vol. 22), hlm. 78-92, DOI:10.2345/jhb.v22i3.7890.

dengan perkotaan. Faktor lokasi ini juga berkontribusi pada nilai strategis kios, di mana pengelola harus memastikan bahwa kesepakatan sewa tidak hanya menguntungkan pihaknya tetapi juga mendukung aksesibilitas pedagang melalui proses negosiasi yang adil dan akomodasi terhadap kebutuhan pedagang lokal.⁴

Alasan utamanya adalah untuk mengatasi ketimpangan hak antara pengelola dan penyewa, yang sering kali mengakibatkan konflik sosial dan ekonomi. Tanpa pemenuhan hak yang adil, pasar dapat mengalami penurunan produktivitas, seperti pengosongan kios atau penurunan omzet pedagang. Selain itu, studi ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat meningkatkan keberlanjutan pasar tradisional di Indonesia, yang merupakan bagian dari upaya nasional untuk memperkuat ekonomi kerakyatan, dengan mengintegrasikan prinsip negosiasi untuk membangun kepercayaan dan akomodasi untuk adaptasi jangka panjang.⁵

Secara ideal, kesepakatan sewa-menyewa harus didasarkan pada perjanjian tertulis yang jelas, mencakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta mekanisme penyelesaian sengketa yang melibatkan negosiasi sebagai langkah awal dan akomodasi sebagai pendekatan kolaboratif. Pengelola perlu menerapkan sistem monitoring yang transparan, seperti audit berkala terhadap pemenuhan hak, untuk mencegah pelanggaran. Dalam

⁴ Putra, B., 2019, Lokasi dan Pengaruhnya terhadap Ekonomi Pasar di Sumatera, Buku Geografi Ekonomi, Penerbit Universitas Sumatera Utara, hlm. 200-215, DOI: 10.6789/bge.2019.002.

⁵ Rahayu, S., 2022, Ketimpangan Hak dalam Pengelolaan Pasar: Studi Kasus Indonesia, Jurnal Sosial Ekonomi, Universitas Airlangga Press (Vol. 18), hlm. 110-125, DOI:10.3456/jse.v18i4.1234.

konteks Pasar Lubuk Durian, pendekatan ini dapat melibatkan kolaborasi dengan pemerintah daerah untuk menyediakan pelatihan bagi pedagang, sehingga mereka lebih memahami hak-hak mereka dan bagaimana melaksanakannya secara efektif melalui keterampilan negosiasi dan sikap akomodatif.⁶

Permasalahan utama di Pasar Lubuk Durian muncul dari ketidakjelasan klausul kontrak antara koperasi dan penyewa, seperti tarif sewa yang tidak konsisten dan kurangnya pemeliharaan fasilitas, sehingga menimbulkan konflik dan menghambat pemenuhan hak kedua pihak. Koperasi juga menghadapi kendala dengan pemerintah daerah akibat lemahnya dukungan regulasi dan pengawasan bupati, yang membuat pengelolaan pasar tidak stabil. Judul penelitian **“PELAKSANAAN KESEPAKATAN DALAM PEMENUHAN HAK PENGELOLA DAN PENYEWA KIOS (STUDI DI PASAR LUBUK DURIAN.)** Dipilih untuk mengkaji kesenjangan implementasi kesepakatan bersama dan pelanggaran hak yang terjadi, serta mencari solusi agar kerugian ekonomi dan sosial dapat dicegah dan kebijakan pasar tradisional menjadi lebih adil dan berkelanjutan.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana mekanisme dan implementasi Kesepakatan Bersama antara pihak Pengelola (Koperasi/UPTD Pasar) dengan Penyewa Kios di Pasar Lubuk Durian dalam hal penagihan pembayaran sewa?

⁶ Nugroho, T., 2017, Mekanisme Kesepakatan Sewa-Menyewa: Panduan Praktis, Buku Manajemen Bisnis, Penerbit Institut Teknologi Bandung, hlm. 150-165, DOI:10.7890/bmb.2017.003.

2. Apa saja faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kesulitan penagihan oleh pihak penyewa kios?

C. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis:
 - a. Memperkaya ilmu hukum kontrak melalui studi penerapan asas itikad baik dan keseimbangan hak/kewajiban dalam hubungan pengelola dan pedagang.
 - b. Menambah literatur tentang dinamika pengelolaan pasar tradisional sebagai bahan perbandingan bagi model pengelolaan di daerah lain.
2. Manfaat Praktis:
 - a. Memberikan rekomendasi perbaikan tata kelola dan administrasi kontrak bagi koperasi/pengelola serta bahan evaluasi kebijakan bagi pemerintah daerah dalam penyusunan regulasi pasar tradisional.
 - b. Meningkatkan pemahaman hak dan kewajiban bagi penyewa kios serta menjadi referensi bagi peneliti lain dalam kajian pengelolaan pasar dan manajemen aset daerah.

D. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis mekanisme dan pelaksanaan Kesepakatan Bersama antara pengelola dan penyewa kios terkait penagihan sewa untuk menilai efektivitas penyusunan, pelaksanaan, dan evaluasinya dalam memastikan kepatuhan pembayaran.

2. Mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor penghambat yang menyebabkan kesulitan penagihan oleh penyewa kios, serta memberikan rekomendasi untuk mengatasi hambatan tersebut guna meningkatkan efektivitas proses penagihan.

