

**PELAKSANAAN PERJANJIAN HAK PAKAI TOKO / KIOS ANTARA
PEDAGANG DAN DINAS PERDAGANGAN KOTA PADANG
DI PASAR RAYA PADANG**

Oleh : Diko Fazrian
Pembimbing I : Dr. Maryati Bachtiar, S.H.,M.Kn
Pembimbing II : Riska Fitriani, S.H., M.H
Alamat :Jl. Suka Karya Gang Gembira
Email : dikofazrian.22@gmail.com

ABSTRACT

The market is an important place for humans to carry out various economic transactions, the market is a place that provides clothing, food, and shelter needs to meet the primary needs of humans. The existence of Pasar Raya Padang is managed by the government, namely the Trade Office of the City of Padang. In the implementation of the agreement to use the store / kiosk at the Padang highway market loaded in the book holder of the right to use the shop / kiosk owned by the trader, in the book there are several articles, precisely in Article 3 reads "the second party promises not to change the form of a shop or kiosk and other facilities available without written consent from the first party ". The facts that occur in the field of traders change the form of shops / kiosks without the knowledge of the first party, namely the Trade Dinaas of Padang City.

The problem that the author makes the basis of this research is how the implementation of the right to use store agreements between traders and the Padang City Trade Service at the Padang highway market and how the process of problem solving in the agreement to use the store between traders and the Padang City Trade Service. The purpose of this research is to find out the implementation of the agreement between the merchant and the Padang City Trade Service in Pasar Raya Padang and to find out the procedures for resolving the problems that occur in the agreement to use the store between the trader and the Padang City Trade Service.

This type of research can be classified into the type of empirical or sociological research, because in this study the author immediately conducts research on the location or place under study in order to provide a complete and clear picture of the problem under study. This research was conducted at the Padang highway market and Padang Trade Office, the data sources used were: primary data and secondary data, data collection techniques in this study by observation, interviews and literature review. The results of this study are first.

The implementation of the right to use the store or kiosk agreement in the Padang market is not in accordance with the rights to use the store or kiosk made by traders with the Padang City Trade Service, in fact traders still violate the provisions of the rights holders' book using Article 3, namely traders are prohibited from changing the form of a violating trader given sanctions in the form of written warnings or fines ranging from Rp. 500,000-Rp. 2,000,000 (five hundred thousand rupiahs-two million rupiahs), secondly, settlement of problems related to the agreement to use the store or kiosk at the Padang highway market through several stages of the first stage of providing written warnings to traders who violate the next stage of conducting the negotiation process if they do not get an agreement, the Padang City Trade Service takes decisions in accordance with the rights holder's book using a shop or kiosk namely unilaterally canceling the agreement.

Keywords: Right to Use, Market, Agreement

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan setiap manusia memiliki kebutuhan primer, dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer ialah kebutuhan yang sangat harus terpenuhi, artinya apabila kebutuhan tersebut tidak terpenuhi, maka manusia akan mengalami kesulitan dalam hidupnya. Contoh kebutuhan primer tersebut seperti sandang, pangan, papan dan pekerjaan. Dalam hal ini kebutuhan primer tersebut bisa diperoleh dengan transaksi jual-beli atau tukar-menukar, dan lain-lain. tempat yang menyediakan kebutuhan primer seperti sandang, pangan, papan biasanya ialah tempat perbelanjaan seperti pasar, mall, supermarket dan lain-lain.

Pasar merupakan tempat penting bagi manusia untuk melakukan berbagai transaksi ekonomi, pasar adalah tempat yang menyediakan kebutuhan sandang, pangan, dan papan untuk memenuhi kebutuhan primer manusia. Pasar adalah tempat orang berjual beli.¹

Pasar adalah tempat bagi masyarakat untuk melakukan transaksi ekonomi untuk mencukupi kebutuhan primer manusia yang melibatkan banyak pihak seperti pedagang, pembeli dan pemerintah. Pasar Raya Padang merupakan tempat bagi masyarakat Kota Padang dan sekitarnya untuk melakukan transaksi jual-beli, tukar

menukar, dan lain-lain. Keberadaan Pasar Raya Padang di kelola oleh pemerintah yaitu Dinas Perdagangan Kota Padang.

Dinas Perdagangan Kota Padang juga dapat mengalihkan tempat yang berada di Pasar Raya Padang kepada pedagang dan masyarakat untuk mendapatkan suatu toko atau los dengan membuat perjanjian antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang. Dimana pedagang dan masyarakat harus mendapat izin dari Dinas Perdagangan Kota Padang dan membayar sejumlah retribusi kepada Dinas Perdagangan Kota Padang. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 1 angka (2) : Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.²

Bagi para pedagang yang mendapatkan toko atau los di Pasar Raya Kota Padang akan mendapatkan bukti dari kepemilikan tempat tersebut dari Dinas Perdagangan Kota Padang yang dituangkan dalam sebuah buku pemegang hak pakai toko / kios yang berisikan para pihak yaitu Dinas Perdagangan Kota Padang dengan pedagang dan

¹ <http://kbbi.web.id/pasar>, diakses pada tanggal 13 Oktober 2017, Pukul 19.00.

² Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, Tentang "*Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*", Pasal 1 ayat ke 2.

klausul mengenai hak pakai yang diberikan kepada pedagang.

Perjanjian sewa kedai atau toko antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang berisikan 11 pasal sebagai berikut: Pasal 1 “Pihak pertama menyerahkan pemakaian tempat penjualan kepada pihak kedua sebagaimana pihak kedua menerimanya yang terletak di pasar raya Padang tempat berjualan Nomor 2 Ukuran 3 Meter X 6 Meter = 18 Meter persegi yang digunakan untuk menjual barang-barang dagangan yang telah diperkenankan oleh Dinas Perdagangan Kota Padang”, Pasal 2 “Pihak kedua berjanji bahwa tempat berjualan yang diterima dari pihak pertama akan dipergunakan untuk berjualan oleh dirinya sendiri dan pihak kedua dengan ketentuan Pasal 1 diatas”.

Pasal 3 Perjanjian Sewa Kedai antara Pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang menyebutkan “Pihak kedua berjanji tidak akan merubah/menambah bentuk ruangan dan kelengkapan lain yang telah ada, kecuali bila terlebih dahulu telah mendapat persetujuan tertulis dari pihak pertama”,

Pasal 3 buku pemegang Hak Pakai toko atau kios yang dipegang oleh pedagang dikatakan tidak boleh merubah bentuk atau menambah bentuk ruangan dan kelengkapan lain yang telah ada, maksudnya adalah pedagang dilarang menambah panjang atau lebar kios atau toko, membobol kios

dari dua buah menjadi satu sehingga dapat menimbulkan kesalahpahaman pada buku kepemilikan Hak Pakai toko atau kios dan dilarang menambah peralatan yang dipakai pedagang untuk berdagangan sehingga mengganggu akses jalan pembeli, hal ini dituturkan oleh Bapak Malyusdi Sebagai Kabid Sarana Perdagangan Dinas Perdagangan Kota Padang.³

Buku pemegang hak pakai toko / kios yang dimiliki pedagang berisi perjanjian dan kewajiban antara Dinas Perdagangan Kota Padang dengan pedagang berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak yang bersifat mengikat. Dimana Menurut Pasal 50 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996, pemegang Hak Pakai berkewajiban :⁴

- a. Membayar Uang Masukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya, perjanjian penggunaan tanah hak pengelolaan atau dalam perjanjian pemberi hak pakai atas tanah hak milik;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana

³ Wawancara dengan Bapak Malyusdi selaku Kabid Sarana Perdagangan Dinas Perdagangan Kota Padang di kantor Dinas Perdagangan Kota Padang pada pukul 10.30 WIB pada tanggal 13 September 2018.

⁴ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

- ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, atau perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah hak milik;
- c. Memlihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada diatasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;
 - d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Pakai kepada Negara, Pemegang Hak Pengelolaan atau Hak Milik sesudah Hak Pakai tersebut habis;
 - e. Menyerahkan sertifikat Hak Pakai yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Dalam buku pemegang hak pakai toko / kios tersebut menjadi bukti otentik sebuah perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang bersifat mengikat. Perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313, “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”.

Buku pemegang hak pakai toko / kios yang dimiliki oleh pedagang berisikan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang telah di sepakati, dimana di antaranya ada ketentuan dan syarat seperti Pasal 3 : pihak kedua berjanji tidak akan merubah/menambah bentuk ruangan dan kelengkapan lain yang telah ada, kecuali bila terlebih dahulu telah mendapat persetujuan tertulis dari pihak pertama.

Adapun akibat dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang tercantum di dalam buku pemegang hak pakai toko / kios Pasal 8 yang berbunyi “apabila ternyata segala ketentuan yang tercantum dalam Pasal 2 s/d Pasal 7 di atas tidak dilaksanakan oleh pihak kedua, maka pihak pertama berhak secara sepihak membatalkan perjanjian ini tanpa mengakibatkan suatu tuntutan apapun dari pihak kedua dan pihak pertama berhak menyerahkan pemakaian tempat berjualan tersebut kepada pihak lain.⁵

Pedagang pasar Raya Padang dalam pelaksanaan perjanjian hak pakai toko/kios masih ada beberapa pedagang yang tidak melaksanakan perjanjian seperti yang tertulis dibuku pemegang hak pakai toko/kios contohnya beberapa pedagang telat membayar uang retribusi pasar, melakukan penambahan toko/kios serta merubah bentuk atau membobol dua toko menjadi satu. Untuk pedagang yang melakukan pelanggaran berupa telat membayar uang retribusi sebanyak 15 orang, untuk yang melakukan penambahan bentuk toko/kios sebanyak 15 orang dan yang melakukan pelanggaran berupa pembobolan toko/kios ada sebanyak 15 orang. Total toko/kios yang melakukan pelanggaran tersebut sebanyak 60 buah toko/kios.

⁵ Firman Floranta Adona, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, PT. Mandar Maju, Bandung, 2014, hlm. 17.

Akibat persetujuan menurut Kitab Undang-Undang Perdata Pasal 1338: semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditemukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Perjanjian secara umum dapat diartikan sebagai sebuah kesepakatan antara satu orang dengan orang lainnya, yang mengikat para pihak yang melakukannya yang mana tertulis dalam syarat dan ketentuannya dalam perjanjian tersebut.⁶ Pada perjanjian tersebut dijelaskan bagaimana hak dan kewajiban para pihak serta tanggung jawabnya. Dimana ada hal yang tidak boleh dilakukan dan ada hal yang boleh dilakukan, seperti dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1234 “perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Serta juga ada akibat didalam sebuah perjanjian yang telah di buat”.

Perjanjian yang dilaksanakan oleh pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang dalam sebuah buku yang disebut buku hak pemakai toko / kios yang mengikat para pihak yang melakukannya. Dalam

perjanjian tersebut Dinas Perdagangan Kota Padang memberikan hak pakai kepada pedagang, dalam perjanjian tersebut menyatakan pihak kedua berjanji tidak akan merubah/menambah bentuk ruangan dan kelengkapan lain yang telah ada, kecuali bila terlebih dahulu telah mendapat persetujuan tertulis dari pihak pertama, yang tercantum pada Pasal 3 di dalam buku pemegang hak pakai toko / kios. Kenyataanya masih ada pedagang yang dalam hal ini di sebut sebagai pihak kedua dalam buku pemegang hak pakai toko / kios yang merubah bentuk dengan menambah panjang dan lebar serta membobol dua atau tiga kios menjadi satu serta menambah kelengkapan berdagang tanpa mendapatkan izin tertulis dari Dinas Perdagangan Kota Padang yang dalam hal ini di sebut pihak pertama. Dimana hal itu jelas melanggar ketentuan Pasal 3 dalam buku pemegang Hak Pakai toko atau kios yang telah disepakati oleh para pihak yang berada di dalamnya. Sanksi yang diberikan kepada pedagang yang melanggar ketentuan Pasal 3 buku pemegang hak pakai toko atau kios yaitu pihak Dinas Perdagangan Kota Padang berhak mengambil alih toko atau kios secara sepihak atau pembatalan perjanjian secara sepihak. Berdasarkan hal di atas, penulis tertarik untuk mengambil judul **“Pelaksanaan Perjanjian Hak Pakai Toko/Kios Antara Pedagang Dengan Dinas**

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Kencana, Jakarta, 2008, hlm 158.

Perdagangan Kota Padang di Pasar Raya Padang”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan kasus di atas maka penulis menarik kesimpulan dan menentukan rumusan masalah sebagai berikut;

1. Bagaimana Pelaksanaan perjanjian Hak Pakai toko antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang di Pasar Raya Padang?
2. Bagaimanakah proses penyelesaian masalah dalam perjanjian hak pakai toko antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang di Pasar Raya Padang.
- b. Untuk mengetahui tata cara penyelesaian masalah yang terjadi dalam perjanjian hak pakai toko antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang.

Sedangkan kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini dibuat untuk menyelesaikan program studi strata satu Ilmu Hukum.

2. Penelitian ini dapat dijadikan bahan literatur untuk penelitian selanjutnya mengenai hak pakai.
3. Penelitian ini diharapkan dapat membuat penambahan ilmu pengetahuan bagi mahasiswa khususnya dalam perjanjian Hak Pakai.
4. Dapat dijadikan literatur dalam pengembangan klausul perjanjian Hak Pakai.
5. Dapat menjadi bahan pertimbangan untuk menetapkan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat dalam perjanjian Hak Pakai.
6. Dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya perlindungan hukum bagi pedagang.

D. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuat dan akhirnya timbul keresahan antara hukum, baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup baik dalam hubungan antara sesama individu maupun dengan masyarakat. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan

aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁷

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, pertama yaitu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan perbuatan yang tidak boleh dilakukan, dan yang kedua, yaitu berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau yang boleh dilakukan negara terhadap individu.⁸

Menurut penganut legalistik, meskipun aturan hukum atau penerapan hukum terasa tidak adil, tidak memberikan manfaat yang besar bagi mayoritas warga masyarakat, hal itu tidak menjadi soal, asalkan kepastian hukum dapat terwujud. Hukum identik dengan kepastian hukum.⁹ Bagi penganut aliran ini, janji hukum yang tertuang dalam rumusan aturan tadi, merupakan “*kepastian*” yang harus diwujudkan. Penganut melupakan bahwa sebenarnya

“*janji hukum*” itu bukan suatu yang harus, tetapi hanya suatu yang seharusnya.¹⁰

a. Unsur-Unsur Kepastian Hukum

Mengenai kepastian hukum, ada tiga unsur yang harus diperhatikan. Sebagaimana yang dilakkan oleh Lawrence M. Friedman, bahwa dalam kepastian hukum maka ada tiga hal yang harus dibicarakan yaitu:¹¹

- a. Subtansi Hukum;
- b. Struktur Hukum;
- c. Budaya Hukum;

Subtansi hukum merupakan aturan-aturan yang dibuat oleh pihak yang berwenang. Perjanjian yang telah dibuat dalam kurun waktu terakhir ini belum mampu mencerminkan aspek kepastian hukum. Struktur atau lembaga hukum yaitu aparat penegak hukum seperti kepolisian, kejaksaan, pengadilan, dan advokat. Mengenai struktur hukum yang dijelaskan sebagai suatu pola yang memperlihatkan tentang bagaimana hukum itu dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya.¹²

Budaya hukum merupakan sikap, cara pandang, dan respon-respon

⁷ *Loc cit*, hlm 157-158.

⁸ Jhon Rowls, *A Theory of Justice* London “Oxford University Presss yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzar Fauzan dan Heru Prasetyo, *Teori Keadilan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006

⁹ Ali Achmad, *Menguat Teori Hukum (Leghal Theory) dan Teori Peradilan*, Prenada Group, Jakarta, 2012, hlm 286.

¹⁰ *Ibid*.

¹¹ Sajtipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Adlitya Bakti, Bandung, 2000, hlm 15.

¹² Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm 59.

dari masyarakat terhadap substansi dan struktur hukum tersebut. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tempat, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subyektif. Teori kepastian hukum ini digunakan dalam penelitian yang dibuat penulis dalam hal ini dikarenakan dalam penelitian ini tidak adanya kepastian hukum yang jelas apabila ada pedagang yang melanggar aturan yang dibuat dalam buku pemegang hak pakai kios atau kedai yang dipegang oleh pedagang.

2. Teori Perjanjian

Hukum tentang perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan, mempunyai sifat sistem terbuka, maksudnya dalam hukum perikatan atau perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

a. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk

melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹³ Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁴ Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁵

Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih".¹⁶ Berdasarkan definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk

¹³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Jakarta, 2004, hlm 4.

¹⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1990, hlm 1.

¹⁵ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 161.

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm 84

melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

b. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi: “Untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat: Sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal”. Keempat syarat tersebut merupakan syarat yang mutlak yang harus ada atau dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu¹⁷.

Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut

pembatalannya. Dalam arti, bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap. Sedangkan dalam hal apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Dalam hal ini buku pemegang hak pakai toko atau kios yang dimiliki oleh pedagang yang diberikan oleh Dinas Perdagangan Kota Padang merupakan undang-undang bagi para pihak yaitu pedagang dan Dinas Perdagangan Kota Padang dalam penyelesaian masalah atau sengketa yang terjadi terkait toko atau kios yang ada dalam Pasar Raya Padang, dalam buku pemegang hak pakai tokO atau kios apabila terjadi pelanggaran dalam perjanjian tersebut maka Dinas Perdagangan Kota Padang berhak untuk melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak.

Teori perjanjian yang digunakan dalam penelitian ini sebagai bahan literatur penulis dalam menganalisis perjanjian yang dibuat oleh Dinas Perdagangan Kota Padang dengan pedagang apakah sudah sesuai atau belum dengan kaidah-kaidah serta aturan perundang-undangan yang

¹⁷ Roger Leroy Miller and Garyland A Jents, *Business Law Today Indonesia Contract law*, Thomson South Western, di akses melalui Jurnal Westlaw, tanggal 25 September 2018, pukul 14.00 WIB.

berlaku mengenai perjanjian hak pakai.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Persentase (%)
1	Kabid Sarana Dinas Perdagangan Kota Padang bidang Bina Usaha	1	1	100 %
2	Penyewa kios atau toko di Pasar Raya Padang	215	50	25%
Jumlah		216	51	-

Jika dilihat dari jenisnya, penelitian ini tergolong kedalam penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau penelitian data primer. Sedangkan jika dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif, yang berarti penelitian yang dimaksud untuk memberikan gambaran secara rinci, jelas dan sistematis tentang permasalahan dari masalah pokok penelitian.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat penulis melaksanakan penelitian, yang diambil oleh penulis adalah di Dinas Perdagangan Kota Padang dan Pasar Raya Padang.

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah jumlah keseluruhan dari

obyek yang akan diteliti.¹⁸Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi yang dapat mewakili. Adapun yang menjadi populasi dan sampel dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 1.1

Populasi dan Sampel

Sumber: Data Olahan Lapangan Tahun 2018

4. Sumber Data

Penulisan ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini antara lain :

- Bahan hukum primer yaitu sumber data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan yang ada kaitan dengan obyek penulisan yaitu melalui wawancara dan kuesioner dengan responden;
- Bahan hukum sekunder yaitu sumber data yang diperoleh dari hasil mempelajari literatur berupa buku-buku, Jurnal, yang berkaitan dengan permasalahan penelitian penulis;
- Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan

¹⁸Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta: 2005, hlm. 118.

terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus dan Internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Studi Lapangan, studi lapangan ini dimaksudkan yaitu penulis langsung melakukan penelitian pada lokasi atau objek yang telah ditentukan. Teknik pengumpulan data studi lapangan ditempuh dengan cara sebagai berikut;
- 2) Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan permasalahan yang ada. Sistem wawancara dalam penelitian ini adalah wawancara bebas dan dipimpin yang artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaannya.
- 3) Studi Pustaka, yaitu dengan membaca buku, majalah, surat kabar, dokumen-dokumen, undang-undang dan media informasi lain

yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

6. Analisa Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif, yaitu: setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Hak Pakai Toko Antara Pedagang Dengan Dinas Perdagangan Kota Padang di Pasar Raya Padang

Pelaksanaan Perjanjian Hak Pakai toko atau kios di pasar raya Padang yang dilakukan oleh pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang pada dasarnya merupakan perjanjian sewa menyewa dimana dalam perjanjian ini pihak pedagang sebagai penyewa dan pihak Dinas Perdagangan Kota Padang sebagai pihak yang menyewakan toko atau kios yang berada di pasar raya Padang, perjanjian hak pakai

toko atau kios ini dibuat kedalam buku pemegang hak pakai toko atau kios yang dibuat oleh Dinas Perdagangan Kota Padang dan diberikan kepada pedagang.

Buku pemegang hak pakai toko atau kios yang dipegang oleh pedagang menjadi aturan atau hukum bagi pedagang dan Dinas Perdagangan Kota Padang dalam penyelesaian masalah terkait pelaksanaan perjanjian hak pakai toko, sesuai dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan “suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai hukum bagi yang mengikatkan dirinya” jadi dalam hal ini buku pemegang hak pakai toko atau kios yang dipegang oleh pedagang berlaku sebagai hukum bagi pedagang dan Dinas Perdagangan Kota Padang.

Pelaksanaan perjanjian hak pakai toko antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang belum sesuai dengan apa yang tertulis dalam buku pemegang hak pakai toko atau kios yang dipegang oleh pedagang. Dalam buku pemegang hak pakai toko atau kios terdapat beberapa pasal yang telah dilanggar, Pasal 3 perjanjian sewa kedai antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang menyebutkan “Pihak kedua berjanji tidak akan merubah/menambah bentuk ruangan dan kelengkapan lain yang telah ada, kecuali bila terlebih dahulu telah mendapat persetujuan tertulis dari pihak pertama”.

Pedagang di pasar raya Padang mengungkapkan alasan mereka

melakukan hal tersebut, sesuai dengan hasil wawancara penulis dengan salah satu pedagang yang melakukan perubahan bentuk pada toko atau kios beliau mengungkapkan bahwa perubahan bentuk toko atau kios ini dilakukan karena mereka beranggapan bahwa toko atau kios yang di pakai kurang luas dan akhirnya mereka melakukan perubahan bentuk pada toko atau kios yang semula hanya berukuran 3 meter X 3 meter menjadi 6 meter X 6 meter dan melakukan penambahan di depan toko atau kios.

Menurut penulis pelaksanaan perjanjian hak pakai toko atau kios antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang belum sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang yang dibuat kedalam buku pemegang hak pakai toko atau kios, karena apa saja yang tertuang kedalam buku hak pakai toko atau kios seharusnya menjadi acuan pedagang dan seharusnya ditaati oleh pedagang dan Dinas Perdagangan Kota Padang.

B. Proses Penyelesaian Masalah Dalam Perjanjian Hak Pakai Toko Antara Pedagang Dengan Dinas Perdagangan Kota Padang

Dari hasil data dari tabel yang di dapat ada 15 pedagang yang telat membayar uang retribusi dan sanksi yang diberikan oleh Dinas Perdagangan Kota Padang berupa teguran tertulis untuk segera melunasi uang retribusi sedangkan untuk pedagang yang

melakukan pelanggaran berupa menambah bentuk toko/kios sebanyak 15 pedagang dengan sanksi yang diberikan yaitu teguran dan denda sebesar Rp 500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk pelanggaran membobol atau menjadikan dua buah toko/kios menjadi satu ada sebanyak 15 pedagang dengan sanksi yang diberikan berupa teguran dan denda sebanyak Rp. 1.000.000.- Rp. 2.000.000. (satu juta rupiah sampai dua juta rupiah).

Perjanjian hak pakai toko atau kios di pasar raya Padang antara Dinas Perdagangan Kota Padang dengan Pedagang tidak selalu berjalan baik atau tidak selalu sesuai dengan perjanjian hak pakai yang dibuat oleh mereka, permasalahan yang sering terjadi dalam perjanjian tersebut diantaranya adalah pedagang merubah bentuk awal toko atau kios yang telah disediakan oleh Dinas Perdagangan Kota Padang, pedagang merubah bentuk toko atau kios dengan cara membobol dua toko atau kios menjadi satu dan melakukan penambahan terhadap toko atau kios.

Perubahan bentuk toko atau kios di pasar raya Padang telah diatur dalam buku pemegang hak pakai toko atau kios yang dipegang oleh pedagang, dalam buku pemegang hak pakai toko tersebut tertulis bahwa pedagang dilarang melakukan penambahan atau perubahan bentuk tanpa persetujuan tertulis dari pihak Dinas Perdagangan Kota Padang, yang terjadi dilapangan para pedagang merubah bentuk toko

atau kios tanpa sepengetahuan Dinas Perdagangan Kota Padang.

Hasil wawancara penulis dengan Kepala Bidang Sarana Perdagangan beliau mengungkapkan dari satu blok toko atau kios di pasar raya Padang setidaknya ada 50 toko atau kios yang mengalami perubahan bentuk dari bentuk aslinya, untuk menyikapi permasalahan yang terjadi terkait perubahan bentuk Dinas Perdagangan Kota Padang mengambil keputusan sesuai buku pemegang hak pakai toko/kios, karena buku pemegang hak pakai toko/kios menurut pasal 1338 KUHPerdara perjanjian yang dibuat secara sah adalah hukum bagi mereka yang membuat perjanjian tersebut, jadi dalam hal ini Dinas Perdagangan Kota Padang dalam menyelesaikan permasalahan ini mengambil keputusan dari buku pemegang hak pakai toko atau kios.

Pasal 8 buku pemegang hak pakai toko atau kios telah dimuat secara jelas apabila pedagang melanggar ketentuan pasal-pasal pada buku pemegang hak pakai toko atau kios maka pihak Dinas Perdagangan Kota Padang berhak untuk melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak. Dinas Perdagangan Kota Padang sebelum mengambil keputusan terkait permasalahan perubahan bentuk toko atau kios memberikan surat teguran kepada pedagang yang melakukan perubahan bentuk setelah itu pihak Dinas Perdagangan Kota Padang melakukan pertemuan dengan pedagang dalam tahapan ini para

pihak melakukan proses negosiasi, setelah melakukan proses negosiasi apabila tidak mendapatkan permasalahan yang terjadi maka Dinas Perdagangan Kota Padang akan mengambil keputusan sesuai isi dari buku pemegang hak pakai toko atau kios yaitu melakukan pembatalan secara sepihak.

Pada proses penyelesaian masalah perjanjian hak pakai toko atau kios di pasar raya Padang melalui beberapa tahapan, tahapan pertama melakukan teguran kepada pedagang, kedua melakukan proses negosiasi dan yang terakhir pengambilan keputusan berdasarkan buku pemegang hak pakai toko atau kios. Pada Pasal 3 buku pemegang hak pakai toko/kios sanksi yang diberikan apabila pedagang merubah bentuk toko/kios tanpa persetujuan tertulis dari Dinas Perdagangan Kota Padang adalah dengan melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak oleh Dinas Perdagangan Kota Padang dan selain itu pedagang juga diharuskan membayar denda sesuai dengan kesepakatan atau kesanggupan dari pedagang

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan perjanjian hak pakai toko atau kios di pasar raya Padang belum sesuai dengan perjanjian hak pakai toko atau kios yang dibuat oleh pedagang dengan Dinas Perdagangan Kota Padang, nyatanya pedagang masih melanggar ketentuan pasal pada buku pemegang

hak pakai toko atau kios tepat nya pada Pasal 3 yaitu pedagang dilarang mengubah bentuk, menambah bagian toko atau kios tanpa persetujuan tertulis dari pihak Dinas Perdagangan Kota Padang dan telat membayar uang retribusi, pedagang yang melanggar diberikan sanksi berupa teguran tertulis ataupun denda yang berkisar Rp 500.000 – Rp 2.000.000 (lima ratus ribu rupiah – dua juta rupiah)

2. Penyelesaian permasalahan terkait perjanjian hak pakai toko atau kios pada pasar raya Padang dilakukan melalui beberapa tahapan tahapan pertama memberikan teguran tertulis kepada pedagang yang melanggar tahapan selanjutnya melakukan proses negosiasi apabila tidak mendapatkan kesepakatan maka Dinas Perdagangan Kota Padang mengambil keputusan sesuai dengan buku pemegang hak pakai toko atau kios yaitu melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak.

B. Saran

- 1 Kepada pedagang diharapkan agar dapat mematuhi perjanjian hak pakai toko/kios di pasar raya Padang. Apabila pedagang ingin melakukan perubahan seharusnya memberitahukan hal ini

- kepada Dinas Perdagangan Kota Padang
- 2 Kepada pihak Dinas Perdagangan Kota Padang seharusnya lebih tegas dalam menyikapi permasalahan yang terjadi terkait perjanjian hak pakai toko atau kios di pasar raya padang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ali Achmad, 2012, *Menguat Teori Hukum (Leghal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Prenada Group, Jakarta.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum, Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang, Yogyakarta.
- Firman Floranta Adonara, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Sajipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, 2011, Sinar Grafika, Jakarta.

- Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 2004, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Jakarta.

B. Jurnal Hukum

- Jhon Rowls, A Theory of Justice London "Oxford University Presss yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzar Fauzan dan Heru Prasetyo, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006.
- Roger Leroy Miller and Garyland A Jents, *Business Law Today Indonesia Contract law*, Thomson South Western, di akses melalui jurnal westlaw, 2003.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah No 40 Tahun 1996, Tentang "Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah",