

KONSTRUKSI PEMUNGUTAN RETRIBUSI PENYEDIAAN FASILITAS PASAR TRADISIONAL ANTARA DINAS PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN KOTA BATAM DENGAN PENYEWA KIOS PASAR DITINJAU BERDASARKAN HUKUM PERDATA

Oleh : Aulia Shahrani

Program Kekhususan : Hukum Perdata BW
Pembimbing I : Dr.Maryati Bachtiar S.H, M.Kn
Pembimbing II : Dr. Rahmad Hendra, SH., M.Kn
Alamat : Jl. Soekarno-Hatta, Jalan Baru Pekanbaru
Email : aul.shahrani@gmail.com

ABSTRACT

An agreement is a law for the parties entering into it and the implementation of the agreement must not conflict with public order. The agreement must be adhered to if one party does not carry out the obligations that have been stipulated then that party has committed a breach of contract. Retribution is a regional levy as payment or certain services or gifts that are specifically provided and/or given by the regional government for the benefit of individuals or entities.

The problem that occurs in this thesis is that market traders have defaulted where market stall tenants have not carried out one of their obligations as stipulated in the agreement. It has been stipulated in the market stall rental agreement that Article 6 paragraph (2), in Article 7 paragraph (1) Article 7 paragraph (5) In fact, in the field, traders still violate the agreement agreed upon by both parties. The method used in this research is a sociological type of research. The research was conducted at traditional markets managed by the Industry and Trade Office of Batam City. The samples taken in this study were 10 people. Data collection techniques are interviews and literature study.

The results of this study are, the provisions stipulated in the market stall rental agreement are in accordance with the law as well as the terms and elements of an agreement. the implementation of the market stall rental agreement did not go well where there were still many market stall tenants who defaulted from 28 kiosk tenants, 21 kiosk tenants who violated the terms of the agreement. the efforts made by the relevant department of not fulfilling this achievement are by giving verbal reprimands and giving Warning Letters One to Three Warning Letters.

Keyword:Default,Lease-Agreement,Retribution

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasar merupakan sebuah tempat bertransaksi dimana berjumpanya penjual dan pembeli untuk melakukan sebuah transaksi jual-beli atau tukar-menukar barang yang berfungsi menyediakan berbagai macam kebutuhan hidup sehari-hari.¹ Menurut Santoso pasar merupakan tempat jual beli barang dengan jumlah penjual lebih dari pada satu. Pasar dapat digolongkan menjadi 2 yaitu pasar tradisional dan pasar modern.

Pasar tradisional di kota Batam awal penanganannya dilakukan oleh Dinas Pasar Kota Batam, tetapi beberapa tahun kemudian diubah menjadi Dinas Pasar dan Kebersihan, setelah beberapa tahun kemudian dipindahkan lagi ke Dinas UKM dan Koperasi, namun pada tahun 2017 dan sampai dengan sekarang pasar tradisional dikelola oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam. Pasar yang dikelola oleh Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam sendiri terdiri dari 3 (tiga) wilayah, yaitu pasar Hang Tuah terdapat 7 Penyewa Kios, Seroja terdapat 14 Penyewa Kios, dan Batu Aji terdapat 7 Penyewa Kios.²

Perjanjian adalah semata-mata suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok dalam dunia usaha, dan menjadi dasar dari kebanyakan transaksi dasar, seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pembentukan organisasi usaha, dan juga sewa-menyewa tempat.³

Perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya dan pelaksanaan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum.⁴ Perjanjian sewa menyewa kios pasar yang dilaksanakan antara Penyewa Kios Pasar dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan kota Batam mengikat bagi para pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa kios pasar pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam memberikan hak sewa kios kepada Penyewa Kios Pasar.

Selain perjanjian sewa menyewa, terkait dengan pemungutan retribusi penyediaan fasilitas pasar tradisional tersebut juga dibuat dalam bentuk Peraturan Walikota Batam, yaitu Peraturan

¹ Algifari, "Ekonomi Mikro Teori dan Kasus Edisi Kesatu", STIE YKPN Vol II, Yogyakarta, 2002, hlm. 92

² Wawancara dengan Bapak Joko Suwigyo, Selaku Analis Kebijakan, Hari Rabu 19 September

2022, Bertempat di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam

³ Abdulkadri Muhammad, Hukum perjanjian, Alumni, Bandung, 1986, hlm 125

⁴ Hanifah, "Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Di Pasar Semi-Modern Natara Pedaganag Pasar dengan Dinas Pasar Kota Solok" Sskripsi, Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, 2020, hlm 6.

Walikota Batam Nomor 8 Tahun 2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Pasar. Peraturan Walikota Batam Nomor 8 Tahun 2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pelayanan Pasar tersebut terdiri dari 14 Pasal.

Di dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar yang telah disepakati antara Penyewa Kios Pasar dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam telah diatur di dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a disebutkan bahwa pihak kedua diwajibkan untuk membayar retribusi sebesar Rp.1.000/m²/hari dibayar perbulan secara periodik dengan tepat waktu (setiap hari sampai dengan pukul 20.00 WIB atau setiap bulan paling lambat tanggal 10 dibulan berikutnya). Kenyataannya masih banyak para penyewa kios pasar di Kota Batam masih saja telat membayar atau menunggak uang retribusi yang telah ditetapkan tersebut.

Lalu di dalam Pasal 7 ayat (1) telah dikatakan bahwa pihak kedua dilarang untuk memindah tangan hak pakai atas objek yaitu kios kepada pihak lain. Selanjutnya telah dijelaskan di dalam Pasal 7 ayat (5) pihak kedua dilarang untuk mengubah atau menambah bentuk objek, tanpa izin dari Pihak Pertama. Nyatanya dilapangan para pedagang masih saja melanggar kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua pihak tersebut.

akibat dari pelanggaran perjanjian yang telah dilakukan pihak kedua atau penyewa kios pasar telah tercantum di dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b dan Pasal 8 ayat (2). Apabila pihak kedua melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b, Pasal 6 ayat (2) huruf a sampai dengan j dan ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 7, maka hak atas sewa objek yaitu kios pasar akan dicabut dan perjanjian akan dinyatakan tidak berlaku lagi

Berdasarkan hal yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk mempelajari lebih dalam mengenai kasus tersebut. Selanjutnya penulis menyusunnya dalam suatu penulisan hukum yang berjudul : “ **Konstruksi Pemungutan Retribusi Penyediaan Fasilitas Pasar Tradisional Antara Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam Dengan Penyewa Kios Ditinjau Berdasarkan Hukum Perdata**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana ketentuan serta pelaksanaan pemungutan retribusi penyediaan fasilitas pasar tradisional antara Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam dengan penyewa kios pasar ditinjau berdasarkan hukum perdata?
2. Bagaimana penyelesaian terhadap penyediaan fasilitas kios pasar antara Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam dengan

penyewa kios pasar ditinjau berdasarkan hukum perdata?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui ketentuan serta pelaksanaan pemungutan retribusi penyediaan fasilitas pasar tradisional antara Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam dengan penyewa kios pasar ditinjau berdasarkan hukum perdata
- b. Untuk mengetahui penyelesaian terhadap penyediaan fasilitas kios pasar antara Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam dengan penyewa kios pasar ditinjau berdasarkan hukum perdata.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini antara lain:

- a. Sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Srata Satu (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.
- b. Hasil Penelitian diharapkan dapat menjadi masukan yang positif bagi pengembangan ilmu serta dapat memberikan sumbangan akademis dalam penelitian selanjutnya,

terkait pemungutan retribusi fasilitas pasar.

- c. Sebagai salah satu referensi bagi peneliti berikutnya yang mengkaji permasalahan yang sama.

D. Kerangka Teori

1. Teori Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak terpenuhi atau lalai dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Wanprestasi atau tidak terpenuhinya suatu perjanjian dapat terjadi karena disengaja ataupun tidak disengaja.⁵

Menurut Wirjono Prodjodikoro, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, yang artinya suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.⁶

Berdasarkan pengertian tentang wanprestasi, maka dapat disimpulkan bahwasannya dalam hal ini dikatakan bahwa para pihak diwajibkan untuk memenuhi klausula yang ada dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Jika salah satu pihak melanggar perjanjian tersebut maka akan dikenakan sanksi yang telah ditetapkan.

2. Konsep Perjanjian Sewa Menyewa

⁵ Ahmadi Miru, Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak, Rajawali Pres, Jakarta, 2007, hlm 74.

⁶ Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Sumur Pustaka, Bandung, 2013, hlm 17.

Menurut Van Dunne perjanjian adalah hubungan hukum antara para pihak yang berdasarkan kata sepakat terhadap sesuatu yang menimbulkan akibat hukum.⁷

Menurut Wiryono Projodikoro sewa menyewa barang merupakan suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran dengan menggunakan uang sewa oleh pemakai atau biasa disebut penyewa kepada pemilik.⁸

Adapun unsur-unsur yang terdapat di dalam perjanjian sewa menyewa yaitu diantaranya adanya pihak yang menyewakan dan penyewa, adanya objek sewa-menyewa yaitu barang bergerak ataupun tidak bergerak, adanya kewajiban para pihak.⁹

Selanjutnya subjek pada perjanjian sewa menyewa yaitu, pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah seseorang atau badan hukum yang menyewakan benda kepada pihak penyewa. Sedangkan pihak penyewa adalah seseorang atau badan hukum yang menyewa benda tersebut dari pihak yang menyewakan.¹⁰

⁷ Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm 161

⁸ Wiryono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu, Alumni, Bandung, 1981, hlm 190.

⁹ Salim H.S, Hukum Kontrakan, cet ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 59.

¹⁰ Dudu Duswara M, Pengantar Ilmu Hukum, Refika Aditama, Bandung, 2001, hlm 32.

Objek dari pada perjanjian sewa-menyewa adalah barang atau benda yang disewakan, syarat dari barang akan disewakan haruslah barang halal yang artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam perjanjian sewa menyewa antara penyewa kios pasar dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam ini objeknya adalah kios pasar.

E. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian atau perikatan sebagai tindakan yang dengannya satu atau lebih individu mengikatkan diri satu sama lain. Sementara itu subekti mendefinisikan perjanjian atau perikatan sebagai suatu peristiwa di mana seseorang menjanjikan kepada orang lain yang berjanji untuk melakukan sesuatu. Selanjutnya menurut KRMT Tritodiningrat mendefinisikannya sebagai perbuatan hukum berdasarkan kesepakatan antara dua orang atau lebih banyak orang untuk menimbulkan akibat hukum, yang dapat ditegakkan dengan hukum¹¹
2. Pasar adalah tempat bertemunya pembeli dengan penjual barang atau jasa. Dalam konsep tradisional pasar diartikan

¹¹ Atharyanshah Puneri, "Comparing the Contract Between Islamic and Indonesian Laws", Internasional Islamic University Malaysia, 2020, hlm 7.

sebagai tempat bertemunya penjual dan juga pembeli sehingga menimbulkan transaksi¹²

3. Pedagang pasar adalah seseorang yang melakukan kegiatan dengan menjual atau membeli barang atau jasa yang menggunakan pasar sebagai tempat kegiatannya.¹³
4. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lain suatu kenikmatan dari sebuah barang, selama waktu yang ditentukan dan dengan pembayaran sesuai harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu dipenuhi pembayarannya.¹⁴
5. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak dilakukan menurut selayaknya atau tidak dilakukan sama sekali. Secara umum wanprestasi adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah

ditetapkan dalam suatu perjanjian.¹⁵

6. Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atau jasa atau pemebrian iin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.¹⁶

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis, hukum dikonsepsikan sebagai penataan sosial yang secara nyata dikaitkan dengan variable-variabel sosioal lainnya.

Berdasarkan tujuan dari penelitian ini yang hendak dicapai, penulis menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian diskriptif adalah memberikan data sedetail mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya.¹⁷ Penelitian yang ditujukan untuk melihat bagaimana pemungutan retribusi penyediaan fasilitas pasar tradisional antara Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam dengan Penyewa

¹² <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-6022594/pengertian-pasar-fungsi-ciri-dan-jenisjenisnya>. diakses pada 5 Oktober 2022, pukul 12:56 WIB

¹³ Ni Made Winda Roosdiana Devi, "Pasar Umum Gubug Di kabupaten Grobogan", Skripsi, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2013, hlm 22

¹⁴ Manaon Damianus Sirait, Johannes Ibrahim, Kosasih, Desak Gde Dwi Arini, "Asas Itikad Biaik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor", Analogi Hukum, Vol II, 2020, hlm 1

¹⁵ Niru A dan Nurlily, "Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian", Mitra Manajemen Universitas Surya Darma, Vol 7, No.2, 2015, hlm 44.

¹⁶ Petaturan Daerah Kota Batam Nomor 8 Tahun 2013 tentang retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha, dan retribusi Perizinan Tertentu.

¹⁷ Soejono Soekanto, 1986, Pengantar Penelitian Hukum, UI-Press, Jakarta, hlm 10.

Kios Pasar ditinjau berdasarkan hukum perdata.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan sebuah tempat di mana penulis akan melaksanakan penelitian, penulis menentukan tempat untuk melaksanakan penelitian di Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam dan Pasar yang dikelola Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam.

3. Populasi dan Sampel

a Populasi

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri dari objek dan subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh penulis untuk mempelajari untuk ditarik sebuah kesimpulannya. Jumlah terdapat 28 penyewa kios.

b Sampel

Sampel merupakan bagian dari populasi penelitian yang digunakan untuk memperkirakan hasil dari suatu penelitian, terdapat 11 orang.

4. Sumber Data

- a. deduktif Data primer adalah data yang diperoleh melalui lapangan dengan menggunakan teknik wawancara sumber pertama di lapangan yang berasal dari responden atau subjek penelitian tersebut.

- b. Data Sekunder adalah data

yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya atau subjeknya, tetapi melalui sumber yang lainnya, yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer bahan hukum yang berkaitan langsung dengan cara memperhatikan dan mempelajari norma atau akidah dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasikan seperti misalnya hukum adat dan peraturan tertulis lainnya. yang terdiri:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - b. Peraturan Walikota Batam Nomor 8 tahun 2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Retribusi Pelayanan Pasar.
 - c. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 8 Tahun 2013 tentang Retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha dan Retribusi Perizinan Tertentu.
- 2) Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi terkait hukum yang berupa dokumen secara tidak resmi. Yaitu:¹⁸

¹⁸ Ronny Hnitiyo Soemitro, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Jurumentri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm 35.

- a. Buku-buku yang membahas suatu permasalahan hukum, yang termasuk skripsi, tesis, dan juga disertasi hukum;
- b. Kamus-kamus Hukum
- c. Jurnal-jurnal terkait hukum.

3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun pembahasan terkait bahan hukum primer dan bahan hukum skunder, seperti misalnya membuka website yang dapat membantu penulis untuk mendapatkan bahan untuk penulisan yang terkait dengan masalah penelitian.

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Wawancara merupakan salah satu cara untuk memperoleh informasi melalui bertanya secara langsung kepada para pihak yang terkait secara langsung dengan hal yang akan diteliti terutama kepada pihak yang bawenang dan yang mengetahui permasalahan. Dalam penelitian yang penulis lakukan, pewawancara akan

bertanya kepada narasumber secara semi terstruktur. Dalam penelitian ini pihak yang diwawancarai adalah penyewa kios pasar yang melanggar perjanjian dan Analisis Kebijakan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam.

- b. Observasi, adalah penulis melakukan penelitian dengan cara langsung turun kelapangan atau kelokasi atau objek dimana penelitian akan dilaksanakan. Lokasi yang akan dikunjungi adalah pasar tradisional Seroja, pasar tradisional Hang Tuah, dan pasar tradisional Batu Aji.
- c. Studi pustaka, adalah dengan cara membaca buku, jurnal, dokumen-dokumen, Undang-undang, peraturan-peraturan, dan media informasi

6. Analisis Data

Analisis yang penulis gunakan adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah suatu cara menganalisis hasil penelitian yang akan menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan dan juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai bagian yang utuh. Dalam penarikan kesimpulan

secara deduktif yaitu hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

II. HASIL PENELITIAN

A. Ketentuan dan Pelaksanaan Pemungutan Retribusi Penyediaan Fasilitas Pasar Tradisional Antara Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam dengan Penyewa Kios Ditinjau Berdasarkan Hukum Perdata

1. Ketentuan Pemungutan Retribusi Penyediaan Fasilitas Pasar Tradisional

Ketentuan mengenai sewa menyewa kios pasar antara Penyewa Kios Pasar dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam telah diatur dan dituangkan dalam bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara tertulis, Perjanjian sewa menyewa antara Penyewa Kios Pasar dan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam tersebut terdiri dari 9 Pasal sebagai berikut:

1. Pasal 1 mengenai ketentuan umum dimana menjelaskan terkait apa itu sewa menyewa
2. Pasal 2 mengenai objek perjanjian yaitu kios nomor berapa dan alamat kios yang akan disewa.

3. Pasal 3 mengenai jangka waktu sewa dan waktu berjualan
4. Pasal 4 mengenai berakhirnya perjanjian
5. Pasal 5 mengenai hak dan kewajiban pihak pertama
6. Pasal 6 mengenai hak dan kewajiban pihak kedua
7. Pasal 7 mengenai larangan
8. Pasal 8 mengenai sanksi
9. Pasal 9 mengenai penutup.

Perjanjian sewa menyewa kios pasar antara penyewa kios dan Dinas Perindustrian dan perdagangan Kota Batam, dalam ketentuan-ketentuan yang diatur di dalamnya telah memenuhi syarat-syarat dan unsur-unsur dari pada perjanjian tersebut, jika melihat dari pembuatan perjanjian sewa menyewa telah sesuai sebagaimana yang telah diatur. Tetapi jika dilihat dari ketentuan pemungutan retribusi penyediaan fasilitas pasar tradisional, Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam seharusnya tidak membuat dalam bentuk perjanjian sewa menyewa, tetapi cukup dengan Surat Ketetapan retribusi daerah atau SKDR.

Selain perjanjian sewa menyewa kios pasar pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam

terkait dengan pelaksanaan retribusi pelayanan pasar juga diatur dan dibuat dalam bentuk Peraturan Walikota, yaitu Peraturan Walikota Batam Nomor 8 Tahun 2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Retribusi Pelayanan Pasar. Peraturan Walikota Batam tersebut telah mengatur terkait dengan pelaksanaan retribusi pelayanan pasar, yang terdiri dari 14 Pasal.

2. Pelaksanaan Pemungutan Retribusi Fasilitas Pasar Tradisional

Dalam pelaksanaan pemungutan retribusi pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan hanya perlu menggunakan Surat Tagihan Retribusi Daerah yang disingkat STDR yaitu merupakan surat untuk melakukan tagihan retribusi dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda, tetapi pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam selain menggunakan STDR tetapi juga menggunakan Perjanjian Sebagai pedoman dalam melaksanakan pemungutan retribusi penyediaan fasilitas pasar tradisional.

Dalam perjanjian sewamenyewa kios dan PERWALI No.8 Tahun 2022

telah diatur terkait dengan pembayaran retribusi yaitu diatur di dalam perjanjian sewa menyewa kios pasar Pasal 6 ayat (2) huruf a disebutkan bahwa pihak kedua diwajibkan untuk membayar retribusi sebesar Rp.1.000/m²/hari dibayar perbulan secara periodik dengan tepat waktu (setiap hari sampai dengan pukul 20:00 WIB atau setiap bulan paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya) secara tunai/non tunai melalui fasilitas Bank dan disetor ke Kas Daerah Kota Batam.

Dari hasil wawancara penulis dengan Bapak Joko Suwigno selaku staff analis kebijakan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam, dikatakan bahwa penyewa kios pasar yang telah melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (2) huruf a tersebut, dari 28 penyewa kios pasar terdapat 14 penyewa kios yang telah melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (2) huruf a tersebut.

Hasil wawancara dengan penyewa kios pasar yang melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (2) huruf a, Ibu Nila Farmi dan Bapak Indra Jaya menjelaskan bahwa alasan mereka telat

membayar retribusi karna kurangan pendapatan yang diperoleh perbulannya, di mana pasar pagi semakin hari pembeli semakin berkurang, yang tersisa hanya pembeli langganan saja. Akibatnya penghasilan berkurang dan penyewa kios tidak mendapatkan untung dan sulit membayar retribusi yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Batam.

Berkurangnya pembeli pasar disebabkan kondisi pasar yang sudah tua dan tidak semenarik pasar swasta. Banyaknya pedagang pasar yang telah berpindah lokasi berjualan dari pasar pemerintah ke pasar swasta. Harga sewa yang diberikan pihak pengelola pasar swasta lebih mahal dari pada pasar yang dikelola pemerintah tetapi fasilitas yang diberikan oleh pihak pasar swasta lebih baik dari pada pasar yang dikelola pemerintah, karna fasilitas yang diberikan oleh pasar swasta lebih baik dan bagus maka pembeli lebih tertarik dan nyaman untuk berbelanja di pasar swasta dari pada pasar yang dikelola oleh pemerintah. Penyewa kios berharap pemerintah selaku pengelola pasar dapat melakukan

upaya atau tindakan yang dapat meningkatkan penghasilan dari para penyewa kios pasar tersebut.

Selain Pasal 6 ayat (2) huruf a tersebut, penyewa kios pasar juga telah melanggar perjanjian sewa menyewa kios pasar Pasal 7 ayat (5) telah dikatakan dalam perjanjian sewa menyewa bahwa pihak kedua dilarang mengubah atau menambahkan bentuk objek sewaan tanpa persetujuan pihak pertama. Kenyataannya penyewa kios pasar tersebut telah melanggar ketentuan tersebut, beberapa penyewa kios pasar telah melakukan perubahan terhadap objek sewaannya dengan cara membobol kios dari dua kios menjadi satu, selian itu juga menambahkan kanopi di depan kios yang disewa tersebut, dimana hal tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (5) Perjanjian Sewa Menyewa.

Penyewa kios pasar juga ada yang melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (1) dimana telah disebutkan bahwasannya pihak kedua dilarang untuk memindahkan hak pakai atas objek sewaan kepada pihak lain. Kenyataannya penyewa kios

pasar masih ada yang menyewakan kios kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam, terdapat lima penyewa kios pasar yang telah melanggar ketentuan perjanjian sewa menyewa tersebut.

Setelah melakukan wawancara dengan penyewa kios pasar alasan menyewakan kepada pihak lain lantaran penyewa kios menyewa bangunan kios lebih dari satu, selain itu penyewa kios lain beralasan menyewakan kepada pihak lain disebabkan ingin berpindah tempat berjualan, oleh sebab itu penyewa kios menyewakan kios kepada pihak lain tanpa izin dari pihak pertama.

B. Penyelesaian Terhadap Penyediaan Fasilitas Kios Pasar Antara Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam dengan Penyewa Kios Pasar

Dalam Perjanjian sewa menyewa kios pasar antara Pedagang Pasar dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam telah mengatur mengenai cara penyelesaian terhadap wanprestasi yang terjadi, diatur dalam Pasal 8 ayat (2) disebutkan bahwa sebelum

melakukan pencabutan hak dan berakhirnya perjanjian, maka pihak pertama wajib memberikan teguran secara lisan, apabila teguran lisan tidak diindahkan, maka diberikan Surat Peringatan Pertama (SP I), apabila 7 (tujuh) hari sejak diterbitkan SP I, tidak diindahkan, maka diberikan Surat Peringatan Kedua (SP II), dan apabila 7 (tujuh) hari sejak diterbitkan SP II masih tidak diindahkan, maka diberikan Surat Peringatan Ketiga (SP III) disertai dengan Surat Perintah untuk pengosongan dan meninggalkan tempat berdagang sekaligus pernyataan berakhirnya perjanjian. Dari 28 Penyewa Kios Pasar 21 diantaranya telah mendapatkan Surat Peringatan Satu sampai dengan Tiga.

Penyewa Kios Pasar yang mendapat SP I menjelaskan bahwa pada 7 (tujuh) hari setelah para penyewa melanggar perjanjian sewa menyewa tersebut koordinator pasar akan memberikan teguran secara lisan sebanyak 3 (tiga) kali setiap minggunya, setelah teguran lisan tersebut penyewa kios mendapatkan Surat Peringatan Pertama (SP I), yang berisi pihak yang melanggar perjanjian tersebut untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur dalam perjanjian dan Peraturan Daerah Kota Batam

Nomor 8 Tahun 2013 tentang Retribusi Jasa Umum.

Apabila tidak ada itiad baik maka akan diberikan SP 2, proses pemberian SP sama dengan diberikannya SP 1. Kepada penyewa kios yang melanggar perjanjian tersebut dan mendapatkan SP 2 barulah terlihat adanya perubahan, yang awalnya penyewa kios pasar tersebut tidak acuh menjadi penduli, dengan datang ke Kantor Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam dan melakukan negosiasi.

Negosiasi dilakukan oleh penyewa kios pasar dan perwakilan dari Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam, penyewa kios akan meminta keringanan, bagi penyewa kios yang telat membayar retribusi akan meminta keringan yaitu membayar biaya retribusi setengah dari tagihan yang diperolehnya sisanya akan dibayarkan dibulan selanjutnya, Pihak Dinas sepakat dengan saran yang diberikan oleh penyewa kios pasar, hasil negosiasi yang disepakati tidak dibuat secara tertulis tetapi hanya secara lisan.

Apabila Surat Peringatan Pertama, lalu Surat Peringatan Kedua tidak ada juga itikad dari penyewa kios maka akan diberikan Surat Peringatan

Ketiga disertai dengan pernyataan berakhirnya perjanjian.

III. Penutup

A. Kesimpulan

1. Ketentuan terkait dengan pemungutan retribusi penyediaan fasilitas pasar tradisional telah diatur dalam Peraturan Walikota Batam Nomor 8 Tahun 2022 tentang Petunjuk Pelaksanaan Retribusi Pelayanan Pasar yang terdiri dari 14 Pasal, selain Peraturan tersebut pemungutan retribusi penyediaan fasilitas pasar juga diatur dalam perjanjian sewa-menyewa kios yang terdiri dari 9 Pasal. Dalam hal pelaksanaannya tidak sesuai dengan yang telah diatur dalam Peraturan Walikota dan Perjanjian Sewa menyewa. Pedagang pasar telah melanggar ketentuan perjanjian Pasal 6 ayat (2) huruf a, Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 7 ayat (5).
2. Penyelesaian terhadap penyediaan fasilitas pkios pasar telah datur dalam Peraturan Walikota dan Perjanjian sewa menyewa dimana melalui beberapa tahapan. Pertama Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam akan memberikan teguran secara lisan sebanyak 3 (tiga) kali setiap minggunya

terhadap penyewa kios yang melanggar perjanjian, tetapi apabila tidak ada juga tanggapan dari penyewa kios tersebut maka akan diberikan surat peringatan satu sampai surat peringatan ketiga. Pada saat pemberian surat peringatan tersebut pihak Dinas dan penyewa kios akan melakukan negosiasi.

B. Saran

1. Dalam ketentuan dana pelaksanaan pemungutan retribusi pasar seharusnya sesuai dengan yang telah diatur, pihak tidak perlu membuat perjanjian sewa menyewa, tetapi untuk menjadi acuan dalam pelaksanaan pemungutan retribusi fasilitas pasar cukup dengan menggunakan Peraturan Walikota. Pihak pedagang seharusnya lebih sadar akan hukum dan kewajibannya untuk membayar retribusi sesuai dengan yang telah diatur dalam Peraturan Walikota Batam dan Perjanjian Sewa Menyewa, serta tidak melakukan larangan yang telah diatur dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.
2. Pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan kota Batam diharapkan untuk lebih tegas dalam memberi

sanksi kepada penyewa kios yang melanggar ketentuan perjanjian sewa menyewa tersebut. Apabila pihak penyewa telat membayar retribusi pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam harus lebih tegas dimana telah dijelaskan dalam perjanjian apabila penyewa kios telah diberikan surat peringatan ketiga, maka penyewa kios harus mengosongkan tempat sewaan tapi kenyataannya disini pihak Dinas Perindustrian dan Perdagangan masih memberikan kelonggaran dengan memperbolehkan mereka untuk tetap berjualan. Selanjutnya untuk penyewa kios yang merubah serta menambah bentuk sewaan kios seharusnya diberikan sanksi berupa denda yang harus dibayarkan, jangan hanya merubah bentuk kios apabila perjanjian telah berakhir.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Muhammad, Abduljadri. 1986. Hukum Perjanjian . Bandung : P.TAlumni .
- Algifari. 2002. Ekonomi Mikro Teori dan Kasus Edisi Kesatu . Yogyakarta: STIE YKPN.

Miru, Ahmadi. 2007. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak . Jakarta : Rajawali Pres.

Prof.Dr.R.Wirjono Prodjodikoro, S. 2000. Asas-Asas Hukum Perjanjian . Bandung : Penerbit Mandar Maju .

Salim. 2011. Pengantar Hukum Perdata Tertulis . Jakarta : Sinar Grafika .

Prodjodikoro, Wiryono. 1981. Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu. Bandung: Alumni Bandung

Salim H.S. 2006. Hukum Kontrak Cet ke-3. Jakarta: Grafik Sinar.

Duswara, Dudu. 2001. Pengantar Ilmu Hukum. Bandung: Refika Aditama.

Soekanto, Soejono. 1986. Pengantar Penelitian Hukum. Jakarta: UI-Press.

Soemitro, R.H. 2003. Metode Penelitian Hukum dan Jurumentri. Jakarta: Ghalia Indonesia

B. Jurnal/Skripsi

Atharyanshah Puneri. 2020. “Comparing The Contract Between Islamic and Indonesia Laws”. Internasional Islamic University Malaysia.

Ni Made Winda Roosdiana. 2013. “Pasar Gabungan di Kabupaten Grobogan”. Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Manaon Daminaus Sirait, Johannes Ibrahim, Dkk. 2020. “ Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-

Menyewa Rumah Kantor”. Jurnal Analogi Hukum.

Niru A dan Nurlily. 2015. “Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian”. Jurnal Mitra Manajemen Universitas Surya Darma, Vol 7, No.2.

C. Peraturan

Petaruran Daerah Kota Batam Nomor 8 Tahun 2013 tentang retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha, dan retribusi Perizinan Tertentu.