

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS DI PASAR
SEMI MODERN ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS
PERDAGANGAN KOPERASI DAN USAHA KECIL MENENGAH
KOTA SOLOK**

*Diajukan Guna Memenuhi Sebagai Persyaratan
Untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



Oleh :

FAUZAN SYUKRI

171000474201060

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MAHAPUTERA MUHAMMAD YAMIN
SOLOK
2022**

No. Register : 456/FHUK-UMMY/VIII-2022

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWYA KIOS DI PASAR SEMI-MODERN ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PERDAGANGAN KOPERASI DAN USAHA KECIL MENENGAH KOTA SOLOK

(Nama: Fauzan Syukri, NPM: 171000474201060 Fakultas Hukum, Universitas Mahaputra Muhammad Yamin Solok, Pembimbing I: Dr. Aermadepa, S.H., M.H., Pembimbing II: Eri Arianto, S.H., M.H., Tahun 2022), Jumlah Halaman 81.

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa kios, pedagang melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar) karena tidak memenuhi klausul perjanjian yang telah disepakati dengan Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok. Tidak dipenuhinya klausul perjanjian yang dilaksanakan oleh para pedagang, maka pihak Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok telah memberi himbauan agar segera menepati kios yang telah mereka sewa. Rumusan masalah yang dibahas pada penulisan ini adalah sebagai berikut: Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok. Apa kendala-kendala yang ditemukan dalam pelaksanaan perjanjian sewa- menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok dan bagaimana upaya penyelesaiannya.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok yaitu pihak pedagang mengajukan Surat Permohonan dengan ketentuan sebagai berikut: Mengajukan surat permohonan kepada Walikota Solok, Melengkapi data, yaitu mengenai identitas para pihak, Melampirkan fotocopy KTP, melampirkan Nomor Pokok Wajib Pajak serta melampirkan Pajak Bumi dan Bangunan. Melanjutkan Surat Permohonan tersebut diajukan kepada Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok, setelah itu Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok memberikan Disposisi, apabila Surat Permohonan diterima, maka pihak Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok memberikan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios. Apabila semua persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak. Kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok meliputi: (1) melakukan prestasi tetapi tidak tepat waktu atau terlambat, (2) melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian, (3) Peralihan hak dan kewajiban dalam mengulang sewakan. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok yaitu penyelesaiannya dilakukan dengan melakukan musyawarah mufakat, agar tercapainya jalan damai. Akan tetapi, apabila cara ini tidak mendapatkan jalan keluarnya, maka bamlah permasalahan ini diselesaikan melalui jalur hukum yaitu melalui Pengadilan.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan suatu daerah dapat dilihat dari pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah daerah pada sarana dan prasarana umum seperti pasar sebagai fasilitas pelayanan umum, hal ini sangat sesuai dengan penerapan UUD 1945 pasal 18 A ayat 2 (dua): Hubungan keuangan, pelayanan umum, pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya lainnya antara pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah diatur dan dilaksanakan secara adil dan selaras berdasarkan undang-undang. Salah satu tempat pelayanan umum yang dikelola pemerintah daerah adalah pasar. Pasar merupakan suatu tempat bertemunya penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi tukar-menukar barang atau jasa yang berfungsi menyediakan berbagai macam kebutuhan hidup sehari-hari. Menurut Philip Kotler pasar adalah suatu proses sosial dan manajerial dengan nama individu dan kelompok memperoleh apa yang mereka butuhkan dan diinginkan dengan cara menciptakan serta mempertukarkan produk dan nilai dengan pihak lain¹.

Pasar dibagi menjadi tiga yaitu pasar tradisional, pasar modern dan pasar semi modern². Pertama, Pasar tradisional merupakan suatu tempat bertemunya

¹ Reza Fajriadi. Implementasi Perwako Solok No. 6 Tahun 2015 tentang Sistem Prosedur Penempatan Pedagang Pasar Semi Modern. Jurnal. Jurnal Mahasiswa Ilmu Administrasi Publik [Volume 2 Nomor 1 Tahun 2020 (Hal. 70-76)

²Raditya Wardana, *Pengertian pasar dan karakteristik yang membentuknya*, <https://lifebal.co.id>, diakses 19 November 2021, pukul 13.00.

penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli secara langsung bangunannya terdiri dari kios (gerai), los dan dasaran terbuka yang dibangun oleh penjual maupun pengelola pasar. Kedua, Pasar modern merupakan suatu tempat bertemunya penjual dan pembeli yang tidak melakukan transaksi tawar-menawar terhadap barang melainkan melihat label harga yang tercantum didalamnya dan pelayanan dilakukan oleh pramuniaga. Dan ketiga, Pasar semi modern adalah suatu perubahan bangunan dari pasar tradisional menuju pasar semi modern, memiliki bentuk fisik bangunan terkelola dengan terstruktur, terdiri dari kios (gerai), los serta dasaran terbuka yang tersusun tertib antara stand satu sama lain dan manajemen pasar terorganisasi dengan baik.

Pada tahun 2010-2014 Pemerintah Kota Solok melakukan pembangunan suatu gedung pasar semi modern dengan menggunakan anggaran APBD Kota Solok senilai Rp.25 miliar dilokasi bekas kantor pos, yang bersebelahan dengan Pasar Raya Kota Solok dan didepannya terdapat Taman Syeh Kukut. Bangunan pasar semi modern terdiri dari 3 lantai, terbagi dari 111 kios (ukuran 1,75 meter x 2,75 meter) dan los sebanyak 144 (ukuran 1,5 meter x 1 meter) serta dilengkapi dengan fasilitas modern seperti generator, eskalator dan *air conditioner* (ac)³. Kemudian Pasar semi modern diresmikan pada tanggal 4 Juli 2015 oleh Walikota Solok terdahulu H.Irzal Ilyaz Dt.Lawik Basa dan dihadiri seluruh jajaran SKPD Pemerintah Daerah Kota Solok, Muspida, DPRD beserta para pedagang pasar semi modern.

³Handriansyah, *Pasar Semi Modern Kota Solok bernilai 25 miliar Mati Suri*, <https://beritaSumbar.com>, diakses 19 November 2021, pukul 13.00.

Pasar semi modern dikelola oleh Pemerintah Kota Solok melalui Bidang Sarana dan Pengelolaan yang berada di bawah Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok. Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok memanfaatkan pasar semi modern untuk pemasukan kas daerah melalui sewa-menyewa kios atau los kepada pedagang yang tidak memiliki kios atau los bertujuan agar pedagang memiliki tempat berdagang. Pedagang yang menyewa kios harus memenuhi prosedur pendaftaran dipasar semi modern diatur dalam Pasal 3 Peraturan Walikota Solok Nomor 6 tahun 2015 tentang Sistem dan Prosedur Penetapan Pedagang Pada Pasar Raya Solok, yang berbunyi:

”Calon pemegang hak sewa mengajukan permohonan yang di alamatkan kepada Ketua Tim Seleksi Penempatan Pedagang Pasar Bekas Kantor Pos bertempat di Kantor Pengelolaan Pasar dengan melampirkan sebagai berikut:

- a. Fotocopy KTP yang masih berlaku sebanyak 2 lembar
- b. Pas photo warna terbaru ukuran 4x6 sebanyak 2 lembar
- c. Bukti kepemilikan Hak Sewa berupa surat keterangan haksewa/bukti lainnya yang dianggap sah bagi pedagang bekas toko mini, pedagang bekas los beras Batang Lembang, pedagang bekas los sayur Batang Lembang, Pedagang bekas los ayam Batang Lembang, pedagang bekas los daging lama dan pedagang Tahap III blok VII

d. Surat Pernyataan yang berisikan :

- a) Belum memiliki Toko/ Kios yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah
- b) Bersedia membayar retribusi kepada pemerintah daerah sesuai dengan peraturan yang berlaku
- c) Bersedia diputus secara sepihak bila menunggak membayar retribusi 2 bulan berturut-turut
- d) Tidak merubah jenis dagangan yang telah ditentukan pada waktu penempatan pertama
- e) Tidak menandatangani los atau kios kepada pihak lain
- f) Permohonan dimasukkan ke dalam map folio;

Setelah memenuhi persyaratan prosedur pendaftaran dipasar semi modern diatas, para pedagang yang menyewa kios terlebih dahulu membuat suatu perjanjian baik secara lisan maupun tulisan. Perjanjian yang sering digunakan oleh badan hukum dan masyarakat dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian secara tertulis, karena memiliki kepastian hukum serta pegangan bagi pihak-pihak yang akan melakukan perjanjian.

Oleh karena itu, perjanjian dianggap sangatlah penting dalam kehidupan sehari-hari. Apabila dua orang atau lebih mengadakan suatu perjanjian, maka antara dua orang atau lebih tersebut adanya hubungan perikatan hukum terhadap perjanjian yang telah disepakati. Hubungan perikatan akan berakhir setelah perjanjian sudah terpenuhi.

Perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan perihal suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk dapat dikatakan suatu perjanjian itu sah atau tidaknya, maka diperlukan empat syarat terdapat didalam pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan syarat sah suatu perjanjian diatas, dua syarat yang pertama kesepakatan dan cakap disebut syarat-syarat subjektif karena mengenai subjek atau orang-orang yang membuat perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir merupakan syarat objektif karena mengenai objek perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Dalam pelaksanaan suatu perjanjian, maka kedua belah pihak saling memegang teguh kepercayaan dan keyakinan untuk melaksanakan isi klausul perjanjian agar tercapainya tujuan yang dikehendaki oleh para pihak. Menurut pasal 1338 ayat(3) KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian haruslah dilaksanakan dengan itikad baik.

Dari suatu perjanjian yang telah disepakati menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian. Para pihak yang berhak menuntut segala sesuatu hal dalam perjanjian adalah kreditur (siberutang), sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan kreditur dalam perjanjian adalah debitur. Subjek dari perjanjian adalah kreditur dan debitur, sedangkan yang menjadikan

objek dalam perjanjian adalah hak dari kreditur dan kewajiban dari debitur disebut sebagai prestasi.

Suatu prestasi itu dapat dilihat dari: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu⁴. Suatu prestasi yang dilihat dari memberikan sesuatu, misalnya memberikan kenikmatan atau menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan prestasi yang berbuat sesuatu adalah melakukan suatu perbuatan atau pekerjaan tertentu, misalnya perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian menurut undang-undang. Sewa menyewa dalam KUH Perdata Pasal 1548 ialah suatu perjanjian dengan mana para pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh para pihak terakhir disanggupi pembayarannya.

Suatu perjanjian terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak atau lebih terhadap satu orang atau lebih mengikatkan dirinya satu sama lain menimbulkan akibat hukum. Dalam melaksanakan suatu perjanjian para pihak seringkali melalaikan apa yang telah diperjanjikan, meskipun telah dituangkan dalam perjanjian secara tertulis. Namun pelaksanaan perjanjian seringkali terdapat penyimpangan-penyimpangan dari klausul perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak membuat perjanjian disebut sebagai wanprestasi.

⁴Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, P.T Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.45

Perjanjian ini bersifat konsensualisme artinya suatu perjanjian lahir ketika adanya kata sepakat antara kedua belah pihak. Sehingga kata sepakat tersebut dalam perjanjian sewa menyewa dapat mengikat kedua belah pihak yang telah membuat perjanjian. Apabila perjanjian sewa menyewa dibatalkan/diputuskan secara sepihak atau tidak melakukan prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, maka pihak lainnya dapat menggugatnya.

Perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang mengadakannya dan pelaksanaan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum. Perjanjian sewa menyewa kios di pasar semi modern yang dilaksanakan antara pedagang dengan Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok mengikat para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa kios pihak Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok memberikan hak sewa kios kepada pedagang. Ketentuan-ketentuan klausul perjanjian yang telah disepakati antara pedagang dengan Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok yaitu pedagang yang menyewa kios dipasar semi modern tidak boleh mempergunakan kios sebagai tempat tinggal atau gudang, membiarkan kios kosong (tidak berfungsi) atau tutup selama 30 (tiga puluh) hari berturut-turut kecuali dengan alasan yang dapat diterima dan pedagang berkewajiban membayar retribusi kios paling lambat tanggal 10 setiap bulannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Wanprestasi adalah dimana salah satu pihak telah melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan hak dan kewajiban yang telah mereka sepakati atau

dengan kata lain ketiadaan pelaksanaan perjanjian⁵. Tidak dilaksanakannya atau tidak di penuhiya suatu perjanjian baik terjadi karena sengaja maupun disengaja. Menurut Subekti seseorang dikatakan tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maka perlu diperhatikan macam-macam wanprestasi yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apayang disanggupinya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apayang diperjanjikan tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya⁶

Dari hasil pengamatan di Pasar Semi Modern Kota Solok, didapatkan bahwa para pedagang yang menyewa kios disana pernah menempati atau membuka kios yang telah mereka sewakan. Terbukti adanya merek-merek yang terpampang di masing-masing kios tersebut. Salah satu penyewa mengungkapkan bahwa beliau pernah membuka kios pada tahun 2015 setelah peresmian pasar semi modern ini akan tetapi ketika menempati atau membuka kios tidak ada pengunjung yang mengunjungi pasar semi modern. Pasar semi modern memiliki 3 lantai hanya lantai 1 (satu) saja yang sebagian para pedagang yang membuka kios dipasar semi modern sedangkan lantai 2 (dua) dan 3 (tiga) tidak ada sama sekali para pedagang membuka atau menempati kios yang telah mereka sewakan.

Hambatan yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa kios, pedagang melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar) karena tidak memenuhi klausul perjanjian yang telah disepakati dengan Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar

⁵Wiryono Projodikoro, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, cet 10, Bale Bandung, Bandung, 1986. hlm. 44.

⁶ Subekti, *Op.cit*, 2005, hlm. 45.

Kota Solok. Tidak dipenuhinya klausul perjanjian yang dilaksanakan oleh para pedagang, maka pihak Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok telah memberi himbauan agar segera menempati kios yang telah mereka sewa. Himbauan yang telah diberikan tersebut tidak kunjung dilaksanakan oleh para pedagang⁷. Kemudian Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok memberi surat peringatan sebanyak tiga kali kepada para pedagang yang menyewa kios di pasar semi modern. Surat peringatan tersebut tidak juga dilaksanakan oleh para pedagang. Para pedagang yang menyewa kios di Pasar Semi Modern Kota Solok dapat dikatakan tidak memiliki itikad baik karena tidak memenuhi klausul perjanjian, tidak menghiraukan imbauan dan surat peringatan yang diberikan oleh Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok.

Berdasarkan uraian yang telah ditemukan diatas, maka penulis tertarik meneliti dan mengkaji lebih tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa, dengan melakukan penelitian ke Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok. Penelitian yang diangkat dengan suatu karya ilmiah yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Kios di Pasar Semi-Modern Antara Pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan diatas maka penulis dapat merumuskan beberapa masalah tentang pelaksanaan perjanjian pemakaian Kios Pasar Semi Modern di Kota Solok yaitu:

⁷Hasil Wawancara dengan Ibu Epi Zahra, Kasi Pendataan dan Penempatan Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok, 7 November 2021.

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok?
2. Apa kendala-kendala yang temukan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok dan bagaimana upaya penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang diuraikan diatas adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios antara pedagang dengan Dinas perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah di Pasar Semi Modern Kota Solok.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang temukan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok dan bagaimana upaya penyelesaiannya?

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan rumusan dan tujuan yang telah diuraikan maka penelitian ini dapat memberi manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk menerapkan ilmu pengetahuan yang diterima dari saat perkuliahan khususnya mengenai aspek hukum perdata serta dapat menerapkan menghubungkannya dengan lingkungan masyarakat
- b. Melalui penelitian ini dapat menambah ilmu pengetahuan, memperluas lingkup cakrawala dalam melakukan penelitian hukum, dan mewujudkan dalam bentuk karya ilmiah yang berbentuk skripsi.
- c. Memperkaya khasanah ilmu hukum, khususnya hukum perdata terutama mengenai hukum perjanjian sehingga mewujudkan suatu karya ilmiah yang dapat dijadikan sebagai literatur dan referensi dalam menambah ilmu pengetahuan mahasiswa fakultas hukum.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberi dan menambah wawasan bagi para pedagang maupun pihak lain dalam perjanjian sewa-menyewa kios di Pasar Semi Modern Kota Solok.
- b. Memberi masukan pada Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa dan pengawasan.
- c. Dapat memberikan informasi kepada masyarakat yang ingin menyewa kios di Pasar Semi Modern Kota Solok.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau teknik yang digunakan dalam melakukan penelitian⁸. Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang

⁸Widodo, *Metodologi Penelitian, Rajawali Pers*, Jakarta, 2017, hlm. 66.

berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten⁹. Penelitian yang dilakukan pada dasarnya bertujuan menemukan kebenaran dari permasalahan hokum dan menambah pengetahuan masyarakat mengenai suatu permasalahan yang sedang diangkat di dalam penelitian tersebut. Metode yang penulis gunakan adalah :

1. Pendekatan Masalah

Untuk menjawab permasalahan yang diuraikan diatas penulis memerlukan metode penelitian agar hasil yang diperoleh dapat di pertanggung jawabkan *validitasnya*. Metode pendekatan masalah yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah *yuridis empiris*. Yuridis empiris adalah penelitian terhadap efektifitas hukum, bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat¹⁰.

Penelitian ini berbasis pada ilmu hukum normatif (peraturan-perundangan) tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam aturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat¹¹.

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini,penulis menggunakan penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya¹². Penelitian yang ditujukan untuk melihat Pelaksanaan Perjanjian

⁹Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia*, Jakarta, 1986, hlm. 42.

¹⁰Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika*, Jakarta, 2017, hlm. 31.

¹¹Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017, hlm. 47.

¹²Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 1986, hlm. 10.

Sewa-Menyewa Kios Di Pasar Semi Modern Antara Pedagang Dengan Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok.

3. Sumber Data dan Jenis Data

a) Sumber Data yang dipakai dalam penulisan penelitian ini adalah :

1) Penelitian Kepustakaan (*Library Reseach*)

Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan mengkaji persoalan yang sesuai dengan topik penelitian. Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengumpulkan data dan informasi dengan bantuan macam-macam materil yang terdapat diruang perpustakaan, misalnya berupa :buku-buku, majalah, naskah- naskah, catatan, dokumen dan lain-lain¹³. Adapun Studi kepustakaan dilakukan beberapa tempat antara lain:

- a) Perpustakaan Universitas Mahaputra Muhammad Yamin Solok
- b) Situs-situs hukum dari internet yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti
- c) Buku-buku yang berkaitan dan menunjang pembahasan.

2) Penelitian Lapangan (*Field Reseach*)

Penelitian lapangan adalah sumber yang diperoleh secara langsung dari lapangan melalui wawancara dengan beberapa pihak responden dan informan yang berkaitan dengan objek penelitian di Pasar Semi Modern Kota Solok.

¹³Suteki dan Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Depok, 2018, hlm. 148.

b) Jenis Data

1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari lapangan dengan menggunakan teknik wawancara sumber pertama dilapangan yang bersumber dari responden atau subjek penelitian. Dalam hal ini pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios dipasar semi modern antara pedagang dengan dinas pasar. Jenis data juga berupa peraturan tertulis, pendapat, informasi, serta yang diperoleh dari sumber yang utama.

2) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari sumbernya, tetapi melalui sumber yang lain-lain¹⁴, sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer

Bahan hukum yang mengikat dan berkaitan langsung dengan cara memperhatikan dan mempelajari norma atau kaidah dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi seperti hukum adat dan peraturan tulis lainnya¹⁵. Bahan hukum primer ini terdiri dari peraturan perundang-undangan lainnya.

(1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

(2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

¹⁴ *Ibid*, hlm. 214.

¹⁵ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, 2003, Jakarta, hlm. 132.

(3) Peraturan Daerah Kota Solok Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Pasar

(4) Peraturan Walikota Solok Nomor 6 tahun 2015 tentang Sistem dan prosedur penempatan pedagang pada Pasar Raya Solok (Bekas Kantor Pos).

2. Bahan Hukum Sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas :

- a. Buku- buku teks yang membicarakan suatu dan atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum.
- b. Kamus-kamus hukum.
- c. Jurnal-jurnal hukum
- d. Komentar-komentar atas keputusan hakim.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ialah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan data sekunder, seperti browsing internet yang membantu penyelesaian untuk mendapatkan bahan dalam penulisan yang berhubungan dengan masalah penelitian.

c) Pengolahan dan Analisa Data

1) Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data di lapangan sehingga siap dipakai untuk dianalisis¹⁶. Dalam penelitian ini, setelah berhasil memperoleh data yang diperlukan, selanjutnya peneliti melakukan pengolahan terhadap data tersebut dengan cara edit (*editing*), yaitu meneliti kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas dan informasi yang dikumpulkan, yang mana diharapkan agar dapat meningkatkan mutu data yang akan dianalisis.

2) Analisa Data

Analisa data sebagai tindak lanjut dari proses pengolahan data, untuk dapat memecahkan dan menguraikan masalah yang akan diteliti berdasarkan bahan hukum yang diperoleh, maka diperlukan adanya teknik analisa bahan hukum¹⁷. Pengolahan data pada hakikatnya kegiatan untuk mengadakan sistematis terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematis berarti membuat klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.

F. Sistematika Penelitian

Penelitian ini disusun dalam 5 (Lima) bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

¹⁶Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2014, hlm. 141

¹⁷Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *OP.cit* hlm. 192.

Bab I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis membahas tinjauan tentang perjanjian yang terdiri dari pengertian perjanjian, syarat sah nya perjanjian, dan jenis perjanjian, tinjauan tentang sewa menyewa yang terdiri dari pengertian sewa menyewa, unsur sewa menyewa, subjek dan objek perjanjian sewa menyewa dan kewajiban para pihak.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang Pelaksanaan Perjanjian sewa-menyewa Kios antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah di Kota Solok, kendala apa yang timbul dalam perjanjian tersebut dan upaya penyelesaiannya.

Bab IV : PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan pembahasan yang telah diuraikan di atas serta saran-saran sebagai rekomendasi, berdasarkan temuan yang diperoleh selama penelitian.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan-pembahasan yang telah dilakukan pada bab-bab terdahulu, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok yaitu pihak pedagang mengajukan Surat Permohonan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Mengajukan surat permohonan kepada Walikota Solok,
 - b. Melengkapi data, yaitu mengenai identitas para pihak,
 - c. Melampirkan fotocopy KTP, melampirkan Nomor Pokok Wajib Pajak serta melampirkan Pajak Bumi dan Bangunan.

Melanjutkan Surat Permohonan tersebut diajukan kepada Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok, setelah itu Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok memberikan Disposisi, apabila Surat Permohonan diterima, maka pihak Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok memberikan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios. Apabila semua persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak.

2. Kendala-kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok meliputi: (1) melakukan prestasi tetapi tidak tepat waktu atau terlambat, (2) melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian, (3) Peralihan hak dan kewajiban dalam mengulang sewakan. Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang Dengan Dinas Perdagangan Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Kota Solok melalui Bidang Sarana dan Pengelolaan Pasar Kota Solok.

B. Saran

1. Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios tersebut. Dinas Pasar Baru harus terjun langsung kelapangan untuk meninjau kegiatan yang terjadi pada Pasar Semi Modern Kota Solok. Selain itu, Dinas Pasar Semi Modern lebih meningkatkan lagi pengawasan pada kegiatan Pasar Semi Modern Kota Solok, sehingga terwujudnya ketertiban dan kontrol terhadap para pedagang.
2. Supaya tidak terjadi persengketaan, para pedagang harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah, apabila tidak dilaksanakan, maka dapat diberikan sanksi yang tegas bagi pedagang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Buku-Buku :

- Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Perjanjian*", Bandung, Alumni, 1986
- Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, 2003, Jakarta, hlm. 132.
- Badruzaman, Mariam Darus, "*Aneka Hukum Bisnis*", Bandung. Alumni, 2005
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2017
- Harahap, Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Alumni, 1986
- Kusumaatmadja, Mochtar, *Pengertian Ilmu Hukum*, Bandung, PT. Alumni, 2013
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, "*Perikata Yang Lahir Dari Perjanjian*". Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003
- Prodjodikoro, Wirjono. "*Azas-Azas Hukum Perjanjian*". Bandung. Mandar Maju, 2011.
- Prodjodikoro, Wiryono, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, cet 10, Bale Bandung, Bandung, 1986
- Prodjodikoro, Wirjono, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju , 2000
- Rondonuwu, Rio 2018, *Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdata*, Lex Crimen, vol 7 No.6, 2018
- Rodjodikoro, Wirjono, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Bandung, Mazdar Madju, 2000
- Soekanto, Soejono, *Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia*, Jakarta, 1986
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, P.T Intermasa, Jakarta 2005
- Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2014
- Suteki dan Galang Taufani, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Depok, 2018

Subekti , R . I, “*Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*”, Bandung. Alumni, 1984

Suryodiningrat, *Azas – Azas Hukum Perikatan*, Bandung, Transito, 1985

Subekti, *Hukum Perjanjian* , Jakarta, PT. Intermasa, 1984

Widodo , *Metodologi Penelitian, Rajawali Pers*, Jakarta, 2017

Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum, Sinar Grafika*, Jakarta,2017, hlm. 31

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

Jurnal

Abdul Sani, 2005, *Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Mobil Pada C.V. Mutiara Transportation Di Kota Tegal*, hlm 37–38.

Sumber Lain

Handriansyah, *Pasar Semi Modern Kota Solok bernilai 25 miliar Mati Suri*, <https://berita Sumbar.com>, diakses 19 November 2021, pukul 13.00.

Philip Kotler, *kewirausahaan*, <https://brainly.co.id>, diakses 10 November 2021 pukul 14.00.

Raditya Wardana, *Pengertian pasar dan karakteristik yang membentuknya*, <https://lifebal.co.id>, diakses 19 November 2021, pukul 13.00.