

**PELAKSANAAN PRINSIP KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN
SEWA KIOS DI PASAR RAYA PADANG ANTARA PEDAGANG
DENGAN DINAS PERDAGANGAN**

EXECUTIVE SUMMARY

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum*



Disusun Oleh :

MUNA FULANDA
2010012111252

BAGIAN HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2024**

No. Reg :598/pdt/02/II-202

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY
No. Reg : 598/pdt/02/II-2024

Nama : Muna Fulanda
NPM : 20100121111252
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : PELAKSANAAN PRINSIP KESEIMBANGAN
DALAM PERJANJIAN SEWA KIOS DI PASAR
RAYA PADANG ANTARA PEDAGANG DENGAN
DINAS PERDAGANGAN, KOPERASI DAN
UMKN

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh Pembimbing untuk di *upload* ke *website*.

Dr.(c)Suamperi S.H., M.H

(Pembimbing)



Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



(Dr. Sanidjar Pebrihariati.R., S.H., M.H)

Ketua Bagian
Hukum Perdata



(Dr. Yofiza Media S.H., M.H)

IMPLEMENTATION OF THE PRINCIPLE OF BALANCE IN THE STALL RENTAL AGREEMENT AT THE PADANG RAYA MARKET BETWEEN TRADERS AND THE DEPARTMENT OF TRADE

Muna Fulanda¹, Suamperi¹
Legal Studies Program, Faculty of Law, Bung Hatta University
Email: fulandaa@gmail.com

ABSTRACT

The market is an area where people can carry out economic transactions. At Pasar Raya Padang City which is managed directly by the government, in this case it is under the authority of the Padang City Trade Service. Management must be with the main aim of the welfare of the community. Regarding business premises in the form of kiosks located at Pasar Raya Padang City, every trader must obtain permission from the Padang City Trade Office to obtain rental rights, namely by signing a rental agreement. The management of the Padang City Central Market is regulated in Padang Mayor Regulation Number 53 of 2016 concerning Procedures for Using Regionally Owned Shops in Padang City Traditional Markets. There are clauses that must be obeyed by both parties without anyone feeling burdened. In conducting the research, the author formulated the problem, namely: 1) How is the principle of balance implemented in the kiosk rental agreement at Pasar Raya Padang? 2) What obstacles are encountered in implementing the kiosk rental agreement at Pasar Raya Padang? 3) What efforts are made to resolve the problems that arise in implementing the kiosk rental agreement at Pasar Raya Padang. To answer this problem the author uses empirical juridical research methods. The results of the research and discussion are: 1) The principle of balance in an agreement is not absolutely determined by the position of the parties, but there are also other aspects to know whether an agreement can be said to be balanced, namely by the absence of one party dominating the other party and the harmonization of the contents of the agreement and see whether there is justice for the parties 2) There is a solution to the problems encountered at Pasar Raya Padang City 3) Traders are responsible for the stall they occupy, one of which is not abandoning/re-renting the stall to a third party except with the knowledge of the first party. The obstacle faced by the Trade Department is a lack of understanding regarding rental rights by traders, which causes problems such as physical changes to the shape of the kiosk and delays in paying rent. Basically, the problems arise due to a lack of regular supervision and control from the Trade Service at the Padang City Central Market, resulting in violations occurring.

Keywords: *Principle of Balance, Agreement, Lease*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Pasal 1320 KUHPerduta Perjanjian secara umum dapat diartikan sebagai kesepakatan. Setiap pihak yang melakukannya diikat oleh klausul dalam perjanjian tersebut. Bagaimana hak dan

kewajiban para pihak serta tanggung jawabnya dijelaskan dalam klausul perjanjian. Menurut Pasal 1 Peraturan Walikota Padang Nomor 53 Tahun 2016 Pemakaian toko di Pasar tradisional

adalah penggunaan atau pemanfaatan toko oleh pedagang untuk aktifitas jual beli. Hak Pakai adalah hak yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada seseorang untuk menempati atau memakai dan menikmati petak toko, kios, los, meja batu dan pelataran yang berada di lokasi pasar. Kartu Hak Pakai/Kartu Kuning adalah surat tanda bukti sebagai pemegang hak pakai yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk. Dengan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penulis ingin mengetahui dan membahas lebih dalam mengenai pelaksanaan asas keseimbangan perjanjian serta penyelesaian permasalahan yang timbul dari perjanjian tersebut dalam Penelitian tentang **PELAKSANAAN PRINSIP KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN SEWA KIOS DI PASAR RAYA PADANG ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PERDAGANGAN**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan prinsip keseimbangan dalam perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Raya Padang?
2. Kendala kendala apa saja yang di temui dalam Pelaksanaan Perjanjian sewa-menyewa kios di Pasar Raya Padang?
3. Upaya apa yang dilakukan dalam penyelesaian permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa kios di Pasar Raya Padang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan prinsip keseimbangan dalam perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Raya Padang
2. Untuk mengetahui kendala kendala apa saja yang di temui dalam Pelaksanaan Perjanjian sewa-menyewa kios di Pasar Raya Padang
3. Untuk mengetahui penyelesaian permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa kios di Pasar Raya Padang.

II. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis/empiris

B. Sumber Data

Sumber data terdiri dari sumber Data Primer dan Sekunder

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data menggunakan Studi Dokumen dan Wawancara

D. Teknik Analisa Data

Teknik analisa data menggunakan Analisa Kualitatif

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Prinsip Keseimbangan dalam Perjanjian Sewa Kios di Pasar Raya Padang

KUHPerdata maupun perundang-undangan lainnya tidak memberikan larangan kepada seseorang untuk membuat perjanjian dalam bentuk tertentu yang dikehendaknya termasuk perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa menurut pasal 1548 KUHPerdata menyebutkan sewa menyewa merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang pada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdata yaitu: sepakat para pihak untuk mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal². Asas keseimbangan perlu diimplementasikan dalam penyusunan perjanjian agar dapat mewujudkan keadilan bagi para pihak (keadilan

² Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta, Kencana, 2004, hlm 1.

komulatif) dengan mengacu kepada kriteria keseimbangan yang merujuk pada analisis gagasan penulis diantaranya yaitu:

1. Tidak ada pihak yang mendominasi
2. Adanya harmonisasi isi perjanjian (prestasi)
3. Tidak melanggar keadilan

B. Kendala-kendala yang Timbul dari Pelaksanaan Perjanjian Sewa Kios di Pasar Raya Padang

1. Perjanjian di bawah tangan yang dilakukan pedagang dengan pedagang lain tanpa sepengetahuan Perangkat daerah pengelola pasar Perjanjian dibawah tangan ini dilakukan dengan cara menyewa, perjanjian antara pedagang yang menyewa dengan pedagang pertama tidak terdapat hubungan hukum dengan dinas pasar.³
2. Adanya Kenaikan Tarif Retribusi di Pasar Raya Padang yang ditetapkan oleh peraturan daerah
3. Adanya Pedagang yang menggunakan Kios sebagai tempat tinggal Dari wawancara peneliti terhadap salah satu pedagang , dia mengaku bahwa dia menggunakan kios tempat berdagangnya sebagai tempat tinggalnya selama 6 bulan terakhir.

C. Upaya Penyelesaian Permasalahan yang Timbul dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios di Pasar Raya Kota Padang

1. Perjanjian di bawah tangan yang dilakukan pedagang dengan pedagang lain tanpa sepengetahuan Perangkat daerah pengelola pasar Perjanjian dibawah tangan di realisasi dalam Peraturan Walikota Nomor 53 Tahun 2016
2. Pemerintah Daerah Menetapkan Tarif Wajib Retribusi Dalam Peraturan

Walikota Nomor 31 Tahun 2021 .Maksud Peraturan Wali Kota ini adalah sebagai pedoman pelaksanaan pemungutan Retribusi yang dikelola Dinas Perdagangan secara elektronik.

3. Pemecahan permasalahan pedagang yang melakukan perubahan fisik pada kios di pasar pusat Kota Padang ini perlu adanya tindakan tegas dari Kepala Dinas Perdagangan tentang sanksi terhadap pelanggaran terhadap perjanjian yaitu dengan memberikan teguran sebanyak dua kali, dan apabila pedagang tidak mengindahkan maka kepala Dinas Perdagangan sebagai pihak pertama dapat membatalkan perjanjian sewa kios demi hukum.

IV. PENUTUP

A. Simpulan

1. Pelaksanaan asas keseimbangan dalam perjanjian sewa menyewa kios antara pihak pedagang dengan Dinas Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perdakop dan UKM merupakan salah satu bentuk perjanjian baku atau perjanjian standar.
2. Kendala-kendala yang Timbul dari Pelaksanaan Perjanjian Sewa Kios di Pasar Raya Padang
 - a. Perjanjian di bawah tangan yang dilakukan pedagang dengan pedagang lain tanpa sepengetahuan Perangkat daerah
 - b. Adanya Kenaikan Tarif Retribusi di Pasar Raya Padang yang ditetapkan oleh peraturan daerah
 - c. Adanya Pedagang yang menggunakan Kios sebagai tempat tinggal Dari wawancara peneliti terhadap salah satu pedagang
3. Upaya Penyelesaian Permasalahan yang Timbul dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios di Pasar Pusat Kota Padang

³ Hasil wawancara dengan Ibu Yulia Ismarneli selaku *admin* di UPTD Pasar Raya Kota Padang pada hari Senin tanggal 29 Januari 2024 pukul 10.00 WIB.

- a. Perjanjian di bawah tangan yang dilakukan pedagang dengan pedagang lain tanpa sepengetahuan Perangkat daerah pengelola pasar Perjanjian
- c. Peraturan Walikota Nomor 31 Tahun 2021
- d. Pemecahan permasalahan pedagang yang melakukan perubahan fisik pada kios di pasar pusat Kota Padang ini perlu adanya tindakan tegas dari Kepala Dinas Perdagangan tentang sanksi terhadap pelanggaran terhadap perjanjian

dibawah tangan di realisasi dalam Peraturan Walikota Nomor 53 Tahun 2016
 b. Pemerintah Daerah Menetapkan Tarif Wajib Retribusi Dalam Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: Raja Grafindo.

Herlin Boediono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya.

Hernoko Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.

Kelik Wardiono, 2014, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen, Beberapa Uraian Tentang landasan Normatif, doktrin dan Praktiknya*, Yogyakarta: Ombak.

Munir Fuady, 2021, *Hukum Kontrak*, Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis, Bandung: Citra aditya Bakti.

B. Saran

1. Guna mewujudkan keseimbangan dalam perjanjian sewa menyewa kios di pasar raya Kota Padang para pihak yang hendak melakukan perjanjian harus benar-benar memahami betapa pentingnya asas keseimbangan tidak hanya pada saat pembuatan tetapi juga dalam pelaksanaannya.
2. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios, Dinas Perdagangan dan UPTD Pasar raya harus terjun langsung meninjau kegiatan pedagang yang ada di pasar raya Kota Padang untuk melakukan pengawasan demi terwujudnya ketertiban dan kontrol terhadap pedagang.

DAFTAR PUSTAKA

Arief Furchan, 1987, *Metode Penelitian Kualitatif*, Surabaya: Usaha Nasional. Bambang Soegono, 1996,

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada Bapak Dr.(c)Suamperi S.H., M.H selaku pembimbing skripsi yang sudah berjasa dalam memberikan arahan dan saran yang sangat baik untuk saya dan terimakasih ibu sudah meluangkan waktu dalam proses bimbingan dan mempermudah saya dalam penulisan skripsi ini hingga proses pengerjaan skripsi ini berjalan dengan baik dan akhirnya sampai dititik selesai.