

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kemajuan suatu daerah dapat dilihat dari pertumbuhan dan perkembangan perekonomian di tengah masyarakat, dan juga pembangunan pada sarana dan prasarana umum yang dilakukan oleh pemerintah suatu daerah tersebut, sarana dan prasarana umum tersebut salah satunya adalah pasar.

Pasar merupakan salah satu sarana dan prasarana umum yang berfungsi sebagai tempat berinteraksi dan bertransaksi antara produsen dan konsumen untuk memperoleh manfaat ekonomi bersama. Keberadaan pasar memiliki peranan strategis dalam menggerakkan roda perekonomian daerah karena disinilah perputaran keuangan yang terbesar selain perbankan.

Keberadaan pasar selain memiliki peranan strategis dalam menggerakkan roda perekonomian suatu daerah juga berpotensi sebagai suatu tempat pusat pemasaran produk hasil petani, nelayan, industri rumah tangga dan barang hasil pabrik yang dibutuhkan oleh masyarakat banyak.

Pasar juga mempunyai fungsi selain tempat perputaran uang juga menampung pedagang, tenaga kerja, barang dan jasa masyarakat lokal. Oleh sebab itu, apabila pasar dikelola secara baik dan benar, diharapkan dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat pengguna sarana dan prasarana

umum yang berdampak kepada peningkatan perekonomian daerah serta dapat meningkatkan pendapatan Asli Daerah (PAD).

Secara umum kondisi pasar yang ada pada saat ini masih mempunyai citra yang sangat negatif, baik dalam sistem pengelolaan maupun hal-hal yang berhubungan dengan penataan pasar itu sendiri, antara lain pasar sebagai tempat yang kumuh, berantakan, kotor, becek jika hujan turun, rawan kejahatan, tempat parkir yang terbatas, sampah yang menumpuk di mana-mana sehingga menyebarkan bau yang tidak sedap, resiko kebakaran yang sangat tinggi dan lorong bagi para pembeli yang sangat sempit serta dipenuhi oleh pedagang kaki lima yang tidak tertib.

Pengelolaan pasar secara baik dan benar bukanlah hal yang mudah dituntut kesadaran dari seluruh pihak yang terkait baik antara pedagang dan pemerintah kota selaku pengelola pasar sehingga akan terwujud dan terciptanya kondisi pasar yang nyaman, bersih, tertib, rapi, aman bagi pedagang dan pembeli, sehingga akan terciptanya peningkatan ekonomi daerah dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Untuk mewujudkan pasar yang disebutkan di atas, pemerintah kota pekanbaru melalui Dinas Pasar selaku pengelola menyediakan fasilitas berupa kios yang diperuntukkan bagi para pedagang yang dituangkan ke dalam sebuah surat perjanjian pemakaian kios.

Menurut surat edaran Menteri Dalam Negeri dengan nomor : 511.2/1811/V/BANGDA, tentang pedoman umum pengelolaan pasar tradisional kabupaten/kota, menjelaskan pengertian kios sebagai berikut : kios

adalah bangunan di pasar yang beratap dan dipisahkan mulai lantai sampai dengan langit-langit atau atap yang dipergunakan untuk usaha berjualan.¹

Sistem atau cara sewa dan kontrak yang kita ketahui di tengah masyarakat adalah dengan sistem sewa-menyewa, maupun jangka waktu lamanya penyewaan tergantung kepada kesepakatan dari masing-masing pihak yang tertuang kepada sebuah perjanjian sewa-menyewa, baik yang dibuat secara akta autentik maupun hanya dibuat secara akta di bawah tangan.

Suatu hal yang sangat menentukan harmonisasi hubungan para pihak adalah adanya sikap dan pikiran yang saling percaya antara masing-masing pihak. Akan tetapi, seiring dengan perjalanan waktu bila dikaitkan dengan sifat dasar dari masing-masing pihak (pemilik dan penyewa) yang notabene manusia, maka tidak jarang pula sikap dan pikiran saling percaya tersebut ternodai oleh kepentingan yang lebih cenderung mementingkan atau mengutamakan diri sendiri daripada orang lain. Akibatnya hubungan menjadi rusak, apa lagi pihak yang dirugikan kemudian tidak dapat membuktikan bahwa dirinya telah dirugikan, mau tidak mau hukum akan memihak berdasarkan fakta yang bisa dibuktikan.

Pada kondisi seperti ini, sangat terasa perlunya suatu perjanjian yang dituangkan dalam suatu dokumen tertulis yang berisi hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak menyangkut hak dan kewajiban masing-masing yang tentu saja memikat masing-masing pihak tersebut apabila ada salah satu pihak yang tidak patuh melaksanakan hal-hal yang telah diperjanjikan tersebut,

¹ Pasal 1, “ surat edaran Menteri dalam Negeri , nomor 5 11-2/1811/u/BANGDA, Pedoman Umum Pngelolaan Pasar Tradisional Kabupaten/Kota

maka pihak yang dirugikan dapat menuntut haknya dari pihak yang tidak patuh tersebut berdasarkan fakta yang tertuang dalam suatu dokumen tertulis yang disepakati bersama.

Dokumen tertulis yang memuat hak-hak dan kewajiban yang telah disepakati atau diperjanjikan para pihak dalam istilah hukum yang lazim dikenal sebagai “ perjanjian “. Karena penelitian ini adalah mengenai perjanjian tertulis yang tertuang dalam bentuk perjanjian pemakaian kios, maka dalam hal penulisan skripsi ini penulis lebih memakai istilah kontrak, pada hakikatnya kontrak merupakan bentuk tertulis dari sebuah perjanjian.

Pengertian perjanjian atau hukum kontrak menurut ensiklopedia indonesia adalah kaidah hukum yang mengatur berbagai persetujuan dan ikatan antar warga hukum. Perjanjian atau kontrak merupakan hal yang sangat dekat dengan dunia usaha dan bisnis dalam bentuk apa saja, karena hampir semua kegiatan usaha diawali dengan sebuah kesepakatan yang tertuang dalam sebuah perjanjian. Oleh karenanya, seringkali kata perjanjian diikuti dengan kata bisnis, perjanjian atau kontrak bisnis memberikan kepastian hukum bagi parapihak dalam melakukan kerja sma diberbagai kegiatan usaha. Selain itu perjanjian merupakan acuan dan sebagai pedoman serta menjadi batasan bagi paera pihak dalam melakukan sebuah ikatan yang tertuang ke dalam perjanjian.

Hukum perjanjian atau kontrak ini lebih berkembang dan maju pada negara yang menganut sistem hukum Anglo Saxon, seperti pada negara Amerika Serikat, Inggris dan hampir seluruh negara-negara bekas jajahan

Inggris. Namun demikian bukan berarti hukum perjanjian atau kontrak tidak dikenal di negara yang menganut sistem hukum Eropa Kontinental seperti Indonesia dan negara-negara yang menganut sistem hukum Eropa Kontinental.

Hukum perjanjian atau kontrak di Indonesia masih bersumber pada hukum warisan kolonial Belanda, yaitu pada buku III KUHP (*Burgelijk Wetboek BW*). Buku III KUHP menganut sistem terbuka dan azas *konsensualisme* artinya bahwa kita diperbolehkan membuat suatu perjanjian yang berisi apa saja atau tentang apa saja dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuat seperti suatu Undang-undang.² Disamping itu, diperkenankan untuk membuat perjanjian baik bentuk-bentuk perjanjian yang telah dikenal dan diatur secara khusus dalam buku III KUHP yang disebut perjanjian nominat maupun di luar atau tidak diatur secara khusus dalam buku III KUHP yang disebut perjanjian innominat. Menurut ketentuan pasal 1319 kitab Undang-undang Hukum Perdata setiap perjanjian nominat maupun innominat tunduk kepada ketentuan umum hukum perjanjian,³ perjanjian dalam bentuk tertulis dalam perakteknya lazim disebut sebagai kontrak.

Pada era globalisasi ini, perjanjian sangat mendominasi kehidupan baik pada sektor perdagangan dan jasa maupun pada sektor yang melibatkan para pihak yang melakukan kegiatan usaha atau bisnis, oleh karenanya sangat tidak mungkin apabila seseorang ingin melakukan sebuah kegiatan usaha tidak mengenal sebuah perjanjian atau kontrak. Dunia yang maju sekarang ini, dalam bidang apapun hampir tidak bisa dilepaskan dari keberadaan suatu

²R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermeda, 1992, h. 14

³Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Predana Media, 2005, h. 65

perjanjian atau kontrak, di mana ada kegiatan usaha yang menghasilkan keuntungan di situ ada perjanjian atau kontrak.

Hakikat dari sebuah perjanjian adalah guna melindungi kepentingan hukum dari masing-masing pihak yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian atau kontrak tersebut. Lazimnya perjanjian memuat hal-hal yang diperjanjikan yang meliputi hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi para pihak yang terkait dalam suatu perjanjian, serta cara-cara penyelesaian masalah apabila terdapat perselisihan di antara para pihak serta hal-hal yang perlu diperjanjikan.

Adanya kepastian hukum mengenai perjanjian sangat erat kaitannya dengan pihak-pihak yang akan melaksanakan perjanjian tersebut. Di dalam hukum perjanjian kita mengenal adanya azas *Pacta Sunt Servanda* atau disebut juga dengan azas kepastian hukum, azas ini berhubungan dengan akibat dari sebuah perjanjian. Artinya hukum perjanjian adalah mekanisme hukum dalam masyarakat untuk melindungi harapan-harapan yang timbul dalam pemnuatan persetujuan.

Azas *Pacta Sunt Servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian, hal ini dapat disimpulkan dalam pasal 1338 KUHP yang berbunyi: “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang”.⁴ Azas ini mengandung makna bahwa setiap perjanjian yang diadakan oleh kedua belah pihak merupakan perbuatan yang mengikat baginya.

⁴Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005, h. 158

Perjanjian yang telah diatur dalam KUHP seperti: jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pemberian kuasa, penanggungan kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung-untungan dan perdamaian. Selain perjanjian yang diatur dalam KUHP tersebut, kini telah berkembang pula berbagai perjanjian baru yang pengaturannya belum termuat dalam KUHP sehingga jenis-jenis perjanjian tersebut disebut sebagai perjanjian yang diatur KUHP.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit atau suatu peristiwa. Perikatan yang lahir dari perjanjian memang dikehendaki oleh dua orang yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari Undang-Undang diadakan oleh Undang-Undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji sudah dipenuhi.⁵

Sebagaimana kita ketahui bahwa suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan tersebut. Adanya suatu perikatan merupakan sumber dari sebuah perjanjian. Pada dasarnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku

⁵R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermeda, 1992, h. 3

sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, dengan demikian perjanjian yang dibuat oleh para pihak disamakan dengan Undang-Undang. Oleh karena itu, untuk membuat sebuah perjanjian diperlukan kecermatan serta pemahaman dari masing-masing pihak. Hal ini tentunya dapat memberikan suatu kepastian agar sewaktu-waktu atau dikemudian hari tidak terjadi kelalaian dalam hal pelaksanaan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang akan membuat sebuah perjanjian.

Surat perjanjian pemakaian kios pasal 1 pihak pertama memberi izin pemakaian kepada pihak kedua atas satu petak kios milik pemerintah kota pekanbaru tipe B nor 59 ukuran 3x3 meter yang terletak di pasar selasa yang di pergunakan untuk tempat berusaha. Pasal 2 pihak kedua memberi izin pemakaian yang di berikan oleh pihak pertama dengan status pemegang hak pemakaian atas kios tersebut pada pasal 1 di atas dengan masa perpanjangan selama 2 tahun terhitung sejak tanggal 28-12-2011. Pasal 3 terhitung sejak tanda tanganinya surat perjanjian ini pihak kedua berkewajiban membayar uang retribusi pasar dan kewajiban kewajiban lain sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pasal 4 pihak kedua berkewajiban memenuhi pembayaran seperti yang disebut pasal 3 diatas pada setiap awal bulan berjalan selambat lambatnya pada tanggal 15 tanpa terputus-putus.

Suatu kelalaian dalam pelaksanaan yang dilakukan oleh masing-masing pihak, maka dikatakan mereka telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi,

wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak.

Menjadi persoalan adalah apakah perjanjian yang dibuat masing-masing pihak yang telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku serta dapat menjamin kepentingan dari masing-masing pihak. Berkembangnya perekonomian masyarakat pada sektor perdagangan dan jasa yang sehat dan dinamis ditandai dengan adanya fakta bahwa antara pihak pedagang dan pemerintah Kota Pekanbaru melalui Dinas Pasar selaku pengelola pasar membutuhkan sebuah perjanjian sebagai bukti telah terjadinya sebuah perikatan antara masing-masing pihak, misalnya dalam bentuk perjanjian pemakaian kios.

Karena dalam pembuatan isi perjanjian tersebut di buat secara sepihak oleh Dinas Pasar Pekanbaru yang tidak melibatkan para pedagang dalam pembuatan isi perjanjian seharusnya ada pihak pedagang yang mewakili pembuatan isi perjanjian tersebut.

Salah satu pasar yang menjadi acuan dalam penulisan ini yaitu pasar Selasa. Pasar selasaan adalah pasar yang berkonsep pasar tradisional sebagai pasar resmi yang berada di bawah pengelolaan Dinas Pasar. Pasar selasa merupakan salah satu potensi daerah yang dapat menggerakkan roda perekonomian di daerah, terutama bagi usaha mikro, kecil dan menengah. Pasar Selasa merupakan salah satu sarana dan prasarana umum yang mana fungsinya sebagai tempat berinteraksi dan bertransaksi antara pedagang dan pembeli.

Bertitik tolak dari kenyataan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai persoalan yang menyangkut masalah perjanjian terutama yang berkaitan dengan perjanjian pemakaian kios dan menuangkannya ke dalam suatu karya ilmiah dengan judul: **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMAKAIAAN KIOS PADA PASAR SELASA ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR KOTA PEKANBARU”**.

B. Batasan Masalah

Untuk menghindari Kesalah pahaman dan kekeliruan dalam penelitian ini, maka dalam hal ini perlu adanya pembatasan masalah, adapun batasan masalah dalam penulisan ini adalah Tata cara pelaksanaan perjanjian pemakaian kios pada pasar selasa antara pedagang dengan pemerintah kota pekanbaru.

C. Rumusan Masalah

Yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah :

1. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian pemakaian kios pada pasar selasa antara pedagang dengan pemerintah kota Pekanbaru?
2. Bagaimana bentuk hak pakai yang diberikan oleh dinas pasar pemerintah kota Pekanbaru kepada para pedagang?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Berdasarkan apa yang telah dipaparkan pada latar belakang penelitian ini maka yang menjadi tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pemakaian kios pada pasar selasa

antara pedagang dengan pemerintah kota pekanbaru.

2. Untuk meengetahui bentuk hak pakai yang diberikan oleh dinas pasar pemerintah kota Pekanbaru kepada para pedagang.

Sedangkan manfaat yang diharapkan penulis dari hasil penelitian ini yaitu antara lain :

1. Untuk menambah ilmu pengetahuan peneliti tentang hukum bisnis, khususnya dalam hal Hukum Kontrak.
2. Untuk menambah bahan informasi dan data sekunder bagi kalangan akademis lainnya yang akan melaksanakan penelitian terhadap ruang lingkup yang sama.
3. Sebagai syarat untuk memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan Strata Satu Jurusan Ilmu Hukum di Fakultas Syariah Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Untuk mendapatkan gambaran pembahasan dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum sosiologis (lapangan) yang membahas tentang berlakunya hukum positif tentang kehidupan masyarakat dan non faktor hukum terhadap terbentuk dan berlakunya ketentuan-ketentuan positif.⁶ Penelitian ini juga dilakukan dengan cara survey, yaitu penulis langsung menuju lokasi untuk mendapatkan data

⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Peneitian Hukum, jakarta, Gaia Indonesia, 1983 h. 24

yang akurat dengan cara melakukan wawancara. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif, dimana penelitian ini membuat suatu gambaran tentang suatu kenyataan secara lengkap dan terperinci yang dalam hal ini penulis membuat yang jelas tentang tata cara pelaksanaan perjanjian / kontrak pemakaian kios pada pasar selasa.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini terletak di Panam Kecamatan Tampan Pekanbaru, karena Pasar Selasa terletak di Kelurahan Jatirejo Kecamatan Tampan. dalam pembuatan isi Perjanjian pemakaian tersebut dibuat secara sepihak oleh Dinas Pasar Pekanbaru yang tidak melibatkan para Pedagang dalam pembuatan isi Perjanjian seharusnya ada perwakilan pedagang yang terlibat dalam pembuatan isi perjanjian.

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan dari objek pengamatan atau objek penelitian yang berjumlah sebanyak 48 kios. Sedangkan sampel sebagian dari populasi yang akan di jadikan responden penelitian, yaitu berjumlah 25 responden dengan 1 responden dari dinas pasar dan 24 responden dari pedagang yang menyewa kios tersebut.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan tehnik “*propussive sampling*” dalam hal ini penulis tentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi, untuk lebih jelas dan rinci dapat di lihat tabel sebagai berikut:

Tabel I.I Populasi Dan Sampel

No	Nama	Populasi	Sampel	Tempat
1	Sekretariat Dinas Pasar	1	1	Kantor Dinas Pasar
2	Pedagang	48	24	Pasar Selasa Kelurahan Jati Rejo Kecamatan Tampan Pekanbaru
Jumlah		49	25	

sumber : Hasil Penelitian

4. Jenis dan Sumber Data

Untuk memperoleh data yang di rujuk, penulis memperolehnya melalui :

a. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari nara sumber/ informan berasal dari wawancara yaitu kepala pemerintah kota pekan baru mulai dari dinas pasar selaku pemilik kios / atau pihak pedagang sebagai penyewa.

b. Data Skunder

Data Skunder adalah merupakan data yang dikumpul guna mendukung data primer ataupun data yang diperoleh dan literatur

buku pendapat para ahli, dan peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.

5. Teknik Pengumpulan Data

Penghimpun Informasi yang berkaitan dengan penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara yaitu :

a. Observasi

Metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengamatan langsung terhadap objek penelitian yaitu Pedagang Pasar Selasa yang terpilih sebagai responden.

b. Wawancara

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui tanya-jawab penulis lakukan secara lisan dan langsung terhadap responden yaitu, terhadap beberapa pihak pedagang dengan pemerintah kota pekanbaru mulai dinas pasar pada perjanjian/ kontrak pemakaian Kios pada Pasar Selasa.

c. Angket

Kuesioner yaitu teknik pengumpulan data dengan cara menyebarkan pertanyaan terhadap responden, kemudian kuesioner ini diisi oleh pedagang yang terpilih sebagai responden.

6. Analisa Data

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk digunakan menjawab pokok

permasalahan penelitian ini. Selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

Dalam menganalisis data penelitian ini digunakan metode analisis kualitatif, yaitu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh kemudahan pemahaman pembaca dalam penelitian ini penulis mengklasifikasikan penelitian ini dalam beberapa bab dan setiap bab terdiri dari beberapa sub bagian, yaitu sebagai berikut

BAB I : PENDAHULUAN

Terdiri dari latar belakang, batasan masalah, Perumusan Masalah, Tujuan dan manfaat penelitian, Tinjauan Kepustakaan, Metode Penelitian Sistematika Penulisan.

BAB II : GAMBARAN UMUM TEMPAT PENELITIAN

Terdiri dari Gambaran umum Geografis dan demografis Kota Pekanbaru, Gambaran umum Pasar Selasa di Panam kecamatan tampan, Pekanbaru.

BAB III : TINJAUAN PUSTAKA

Terdiri dari Pengertian Pasar, Klasifikasi Pasar Menurut Jenisnya, dan Pengertian dari perjanjian, syarat-syarat sah nya

suatu perjanjian, asas-asas dalam perjanjian dan juga membahas mengenai berakhirnya suatu perjanjian,

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Terdiri dari Pelaksanaan Perjanjian Pemakaian Kios Pada Pasar Selasa Antara Pedagang Dengan Pemerintah Kota Pekanbaru dan Bagaimana Bentuk Hak Pakai Yang Diberikan oleh Dinas Pasar Pemerintah Kota Pekanbaru Kepada Para Pedagang.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan uraian hasil penelitian yang berupa kesimpulan dan kritikan berupa saran penulis.

