

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA TOKO MILIK PEMERINTAH DAERAH  
DENGAN PEDAGANG PASAR ATAS (STUDI KASUS PADA KANTOR  
PENGELOLAAN PASAR KOTA BUKITTINGGI)**

**RIKA ARYATI**

AKPAR Paramitha Bukittinggi  
aryatirika86@gmail.com

***Abstract:** The Local Government of Bukittinggi City has determined trade and services as its superior potential by promoting and developing the people's economy by providing a place to trade, one of which is the shops in Pasar Atas. To obtain this facility, a shop rental agreement is required between the merchant and the government, but in reality, the socialization of this shop has not been maximized because many people do not know the procedure for renting the shop. This research is descriptive in nature with a sociological juridical approach. Descriptive means to describe data and information relating to the object under study. While the sociological juridical approach, meaning that the approach is carried out based on applicable laws and regulations and how it is applied in the field. The shop rental agreement between the local government and the tenant is carried out through several steps, namely an offer by the local government through an auction announcement, then acceptance by submitting an application letter. by the tenant candidate to the Mayor, as well as ratification of the agreement between the local government, namely the Bukittinggi Market Management Office and the tenant. The obligations of the parties in this agreement are to make advance payments, delivery of shop/rental rights, payment of rent, use of shops, provision of trash cans, fire extinguishers, payment of electricity bills by tenants and sale of lease rights. The problem encountered is that there is a delay in payment of rent by the tenant so that for every day of delay a fine is imposed until the rental permit is revoked.*

***Keywords:** Local Government, Shops, Rental Agreement.*

**Abstrak:** Pemerintah Daerah Kota Bukittinggi menetapkan perdagangan dan jasa sebagai potensi unggulannya dengan mengangkat dan menumbuhkan kembangkan ekonomi kerakyatan dengan menyediakan tempat untuk berdagang yang salah satunya pertokoan di Pasar Atas. Untuk mendapatkan fasilitas ini diperlukan suatu perjanjian sewa menyewa toko antara pedagang dengan pemerintah, namun kenyataannya, sosialisasi pertokoan ini belum maksimal karena banyak masyarakat belum mengetahui prosedur penyewaan pertokoan tersebut. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Bersifat deskriptif artinya memaparkan data-data dan keterangan yang berkenaan dengan objek yang diteliti. Sedangkan pendekatan yuridis sosiologis, maksudnya pendekatan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bagaimana penerapannya di lapangan. Perjanjian sewa menyewa toko antara pihak Pemda dengan penyewa ini dilakukan melalui beberapa langkah, yaitu penawaran oleh Pemda melalui pengumuman lelang, lalu penerimaan dengan mengajukan surat permohonan oleh calon penyewa kepada Walikota, serta pengesahan perjanjian antara pihak Pemda yaitu pihak Kantor Pengelolaan Pasar Bukittinggi dengan penyewa. Kewajiban para pihak dalam perjanjian ini, yaitu melakukan pembayaran uang muka, penyerahan toko/ hak sewa, pembayaran uang sewa, pemanfaatan toko, penyediaan tong sampah, alat pemadam kebakaran, pembayaran rekening listrik oleh penyewa dan penjualan hak sewa. Permasalahan yang ditemui adalah adanya keterlambatan pembayaran sewa oleh penyewa sehingga untuk setiap hari keterlambatan dikenakan denda sampai dengan dicabutnya izin hak sewanya.

**Kata kunci:** Pemerintah Daerah, Toko, Perjanjian Sewa Menyewa

## A. Pendahuluan

Kegiatan ekonomi, perdagangan merupakan kegiatan yang berperan penting karena pada bidang inilah banyak bertemunya konsumen dan produsen terutama dalam hal jual beli. Untuk itu tentulah diperlukan tempat berdagang sehingga para pihak dapat bertemu, mengutarakan kehendak masing-masing dan dapat dengan mudah melakukan kegiatan mereka masing-masing. Namun tidak semua orang dapat menyediakan sendiri tempat berdagang bagi mereka.

Maka dari itu Pemerintah Daerah Kota Bukittinggi yang telah menetapkan perdagangan dan jasa sebagai potensi unggulannya sesuai dengan kebijaksanaan dan arah pengembangan perdagangan dan jasa yaitu mengangkat dan menumbuh kembangkan ekonomi kerakyatan menyediakan tempat-tempat untuk berdagang yang salah satunya pertokoan, sehingga masyarakat yang ingin menggunakan layanan jasa yang disediakan pemerintah tersebut harus menyewa terlebih dahulu toko tersebut. Sehingga dengan adanya toko melalui sewa menyewa tersebut antara penyewa dan konsumen akan mudah bertemu dan dapat mengutarakan serta melaksanakan kesepakatan mereka pada toko tersebut, seperti dalam hal jual beli.

Perjanjian telah menjadi bagian dari kehidupan manusia. Dalam kehidupan sehari-hari, setiap manusia akan selalu membuat, mengadakan, maupun melaksanakan perjanjian. Pada dasarnya, menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) "Perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih industri rumah tangga serta usaha-usaha masyarakat lainnya yang dibutuhkan dalam kehidupan sehari-hari. Sehingga untuk mendapatkan fasilitas yang telah disediakan oleh pemerintah tersebut diperlukan suatu perjanjian sewa menyewa toko antara pedagang dengan pemerintah yang salah satunya terhadap pertokoan di salah satu pasar induk di Bukittinggi yaitu toko di Pasar Atas.

Namun pada kenyataannya, sosialisasi pertokoan ini dirasakan masih belum maksimal karena masih banyak masyarakat yang belum mengetahui tata cara penyewaan pertokoan yang disediakan oleh PEMDA tersebut. Dan juga masih adanya toko-toko yang tutup di wilayah pasar sehingga berpengaruh terhadap realisasi penerimaan retribusi pasar. Masih kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) aparat pengelola pasar, serta kurangnya kesadaran pedagang untuk membayar sewa toko, dan dalam menjaga /memelihara K 3 di wilayah pasar.

## B. Metodologi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif dengan pendekatan yuridis sosiologis. Bersifat deskriptif artinya memaparkan data-data dan keterangan yang berkenaan dengan objek yang diteliti. Sedangkan pendekatan yuridis sosiologis, maksudnya pendekatan dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bagaimana penerapannya di lapangan. Populasi penelitian adalah seluruh toko di Pasar Atas Bukittinggi cukup banyak, yaitu  $\pm 950$ . Untuk itu perlu dilakukan penarikan sampel dengan mempelajari 2 perjanjian. Data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan pihak yang terkait dengan penelitian ini, misalnya, pegawai yang bertugas yang diberi kewenangan untuk memberikan keterangan mengenai perjanjian sewa menyewa toko milik pemerintah daerah kota Bukittinggi dengan pedagang Pasar Atas serta instansi dan pihak lain yang terkait. Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui Penelitian Kepustakaan, antara lain: 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan penelitian yang berasal dari peraturan yang berkaitan dengan judul dalam permasalahan yang dirumuskan; 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pendukung berupa literatur atau hasil penelitian yang berupa buku-buku, majalah, diktat, serta pendapat para sarjana; dan 3) Bahan hukum tersier, yaitu kamus yang membantu menterjemahkan istilah hukum yang dipergunakan dalam pembahasan. Pengolahan data yang diperoleh akan diolah dengan cara editing, yaitu data yang diperoleh tadi diperiksa dan diteliti kembali untuk menjamin apakah data tersebut dapat dipertanggung jawabkan, kemudian dilakukan klasifikasi data secara sistematis sesuai dengan kategori data. Analisa data dilakukan dengan analisa kualitatif, yaitu dengan melakukan penilaian atau penafsiran secara logis terhadap data-data yang ada tanpa bantuan rumusan statistik, karena tidak berupa angka tetapi dengan

cara membandingkan dengan peraturan perundangundangan yang ada, pendapat ahli, dan logika sehingga diperoleh kesimpulan akhir.

### C. Hasil dan Pembahasan

#### 1. Proses Lahirnya Perjanjian Sewa Menyewa Toko Pasar Atas

Tidak seperti perjanjian pada umumnya, perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian yang khusus. Yang dimaksud penulis dengan khusus disini adalah perjanjian ini melibatkan subjek perjanjian antara pihak penyewa (orang ataupun Badan Hukum) dengan pihak yang menyewakan, yang dalam hal ini adalah pemerintah kota Bukittinggi, karena objek yang dipersewakan disini merupakan bangunan yang berupa toko yang dimiliki oleh Pemda kota Bukittinggi. Sebelum lahirnya atau terjadinya kesepakatan untuk mewujudkan perjanjian sewa menyewa toko pasar atas ini, ada beberapa langkah yang harus dilalui sebelum terwujudnya kesepakatan dalam bentuk perjanjian, yaitu sebagai berikut:

**Penawaran.** Sebelum pihak yang akan menyewa dapat mengetahui akan dapat disewanya toko dilakukan penawaran oleh Pemda. Pihak Pemda dalam menyampaikan atau memberitahukan kehendaknya kepada masyarakat umum dalam melakukan penawaran umum untuk petak toko yang: 1) Baru dibangun dimana pada lokasi tersebut belum ada bangunan toko; 2) Waktu berlaku izinnya sudah berakhir dan tidak diperbaharui kembali atas permintaan/keinginan pemegang hak; 3) Yang surat izinnya batal (yang hak sewanya telah dicabut); dan 4) Pemegang izin meninggal dunia/ meninggal dengan tidak ada ahli waris. Berdasarkan hal-hal di atas Pemda lalu melakukan penawaran kepada masyarakat untuk melakukan pelelangan umum yang ketentuannya diatur sendiri oleh Pemda. Pemberitahuan ini dilakukan melalui penawaran-penawaran ataupun melalui brosur-brosur iklan. Seperti pada tahun 1989 Pemda mengadakan penawaran pada masyarakat terhadap hak pakai bebas sewa untuk disewakan dikeluarkan kartu hak sewanya, contohnya terhadap Blok B Lantai II Petak 16 Selatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Bukittinggi, tanggal 23 Juni 1989, Nomor 188.45.50.1989.

**Penerimaan.** Setelah dilakukan pengumuman oleh pemda, maka baik orang pribadi atau badan hukum yang ingin menyewa toko yang bersangkutan harus terlebih dahulu mendapat izin tertulis dari walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan mengajukan permohonan tertulis. Lamanya waktu selesainya permohonan yang diajukan kepada walikota apakah disetujui atau tidak bersifat relative sesuai dengan kondisi atau situasi saat itu.

**Pengesahan Perjanjian.** Apabila telah mendapat izin tertulis dari Walikota, calon penyewa dapat menghubungi pihak Pemda untuk melakukan perjanjian sewa menyewa karena perjanjian ini merupakan salah satu syarat bagi calon penyewa untuk mendapatkan kartu hak sewa yang disebut dengan kartu kuning yang dikeluarkan oleh Walikota. Untuk mendapatkan kartu kuning ini, penyewa dapat membayar lunas atau dengan menyicilnya sesuai kesepakatan para pihak yang disesuaikan berdasarkan jenis bangunan yang akan dipersewakan.

#### 2. Pelaksanaan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Toko Pasar Atas

**Pembayaran Uang Muka.** Untuk mendapatkan hak sewa atas kartu hak sewa baik atas bangunan lama ataupun bangunan baru, calon penyewa dapat membayar lunas ataupun menyicilnya. Hal tersebut sesuai dengan kesepakatan antara calon penyewa dengan pihak Pemda. Apabila calon penyewa ingin membayar dengan cara menyicil, maka dia harus membayar uang muka atau panjar minimal sebesar 20% dari harga kartu kuning tersebut. Dan biasanya harga dari satu kartu kuning untuk sebuah toko di wilayah pasar atas ini paling rendah sekitar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) (data tahun 2008).

**Penyerahan Toko/ Hak Sewa.** Apabila perjanjian sewa menyewa telah ditanda tangani oleh penyewa dan pihak Pemda barulah kartu hak sewa dapat dikeluarkan oleh pejabat berwenang yang lalu diserahkan pada penyewa tersebut melalui akta balik nama. Dengan menyerahkannya kartu hak sewa, maka pihak pemda akan menyerahkan kunci toko kepada

penyewa dan penyewa dapat langsung menempati toko yang bersangkutan. Hak sewa yang ditimbulkan dari perjanjian diatas mempunyai jangka waktu selama 5 tahun dan boleh diperpanjang oleh yang bersangkutan sampai kapanpun juga sepanjang yang bersangkutan dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik sesuai dengan aturan yang berlaku. (sumber pada tahun 2008).

**Pembayaran Uang Sewa.** Dalam perjanjian sewa menyewa toko Pasar Atas ini, pembayaran uang sewa bulanan dikenal dengan retribusi bulanan yang dibayarkan ke kas daerah. Namun dalam hal ini yang ditunjuk sebagai tempat pembayaran retribusi adalah Kantor Pengelolaan Pasar Bukittinggi, sehingga setiap penyewa dapat membayarkannya pada kantor tersebut. Retribusi bulanan yang dibayar oleh setiap penyewa terdiri dari 2 macam retribusi, yaitu retribusi sewa bulanan sebagai uang sewa tiap bulan, dan retribusi kebersihan. Retribusi ini harus dibayar paling lambat tanggal 15 bulan yang bersangkutan. (data tahun 2008).

Prinsip dan sasaran dalam penetapan struktur dan besarnya tarif retribusi didasarkan atas tujuan sbb: a) untuk memperoleh keuntungan yang layak sebagaimana keuntungan yang pantas diterima oleh pengusaha swasta sejenis; b) dan untuk penggantian biaya yang meliputi investasi, perawatan/pemeliharaan, penyusutan, asuransi, angsuran bunga, biaya rutin periodik yang berkaitan langsung dengan penyediaan jasa; dan c) serta biaya administrasi umum yang mendukung penyediaan jasa serta biaya kebersihan, keamanan, operasional dan pengadaan karcis

Berikut ini penulis akan Memaparkan Jumlah Petak dan Potensi Retribusi Sewa Toko/Kios Pasar Atas Kantor Pengelolaan Pasar Kota Bukittinggi Tahun 2007 :

No.	Toko/ Kios	Jumlah Petak	Jumlah Sewa/ Bulan (Rp)
1	A Lt. 1	57	5.297.200
2	A Lt. 2	58	4.609.200
3	A Lt. 3	1	2.775.000
4	B Lt. 1	114	8.858.700
5	B Lt. 2	116	7.881.000
6	B Bahagian Luar	51	2.773.000
7	C Lt. I	157	8.079.660
8	C Lt. II	152	6.597.000
9	D Lt. I	18	1.179.000
10	D Lt. II	24	1.368.000
11	Dx	9	414.000
12	E Lt. I	23	3.177.350
13	E Lt. II	6	540.000
14	F Lt. I	49	2.816.000
15	F Lt. II	46	1.741.500
16	Ikan kering	16	1.480.000
17	Jalan lereng	50	1.410.000
<b>Jumlah</b>		<b>947</b>	<b>60.996.610</b>

Sumber : Kantor Pengelolaan Pasar Bukittinggi, 2008.

Potensi Retribusi Pasar Atas Tahun 2007 :

POTENSI	JUMLAH PERTAHUN (Rp)
Retribusi Sewa	731.959.320
Retribusi Kebersihan	102.450.000
<b>Jumlah</b>	<b>834.409.000</b>

Sumber : Kantor Pengelolaan Pasar Bukittinggi, 2008.

**Pemanfaatan Toko.** Setelah penyewa mendapatkan akta balik nama kartu hak sewa atas toko yang bersangkutan, sebagaimana yang disebutkan di atas penyewa dapat langsung menempati toko tersebut. Dalam pemanfaatan toko/penggunaan toko tersebut, ada beberapa hal yang harus dipatuhi oleh penyewa dalam pemanfaatan toko sebagai berikut:

1. Dipakai sendiri untuk keperluan sebagaimana yang tersebut dalam surat izin pemakaian toko sesuai dengan alamat toko, jenis dagangan, ukuran dan klasifikasi sewa. Misalnya Toko Blok B/Lantai II/Petak 16 Selatan dengan ukuran 3x3 m yang digunakan sebagai tempat dagang/ usaha kain
2. Melunasi sewa tiap bulan paling lambat tgl. 15 bulan yang bersangkutan
3. Menyediakan tempat sampah berupa tong yang baik
4. Mematuhi segala ketentuan, peraturan dan tata tertib yang berlaku dalam wilayah pasar kota Bukittinggi
5. Tidak memakai toko tempat melebihi dari pada yang ditentukan
6. Tidak boleh merubah bentuk (keadaan dan jenis usaha/dagang tanpa izin
7. Tidak boleh menyimpan/mempergunakan sesuatu barang yang berbahaya mudah terbakar atau mengganggu bagi orang sebelah sebelahnya
8. Menyediakan alat pemadam kebakaran
9. Tidak boleh memakai tempat untuk tinggal /memasak, mempergunakan lampu tradisional dan kompor minyak
10. Tidak boleh menguasai atau memindahnamakan hak sewa toko tersebut kepada pihak lain berupa apapun juga sebelum mendapat izin tertulis dari Walikota s.q Kepala Dinas Pasar.

Sedangkan untuk pembayaran rekening listrik dibayar sendiri oleh penyewa kepada pihak yang bersangkutan. Penyewa boleh menunggui tokonya tanpa ada pembatasan, serta kunci toko tersebut dipegang sendiri oleh penyewa. Dan apabila terjadi kebakaran pada toko, pihak Pemda hanya bertanggung jawab sebatas membantu biaya renovasi saja. Disamping itu, penyewa dapat memborgkan/ menjaminkan hak sewanya kepada pihak perbankan dengan kompensasi terhadap Pemda sebesar 1% (satu persen) dari nilai pinjaman. (sumber tahun 2008).

**Penjualan Hak Sewa.** Dalam perjanjian ini, bagi penyewa yang sudah memiliki hak sewa dan telah sah menempati toko yang bersangkutan dapat menjual hak sewanya tersebut kepada orang lain atau dengan kata lain dia boleh memindahtangannya. Namun terlebih dahulu dia harus mendapat izin tertulis dari Walikota yang didahului dengan surat rekomendasi dari Kepala Seksi Pasar yang bersangkutan. Setelah itu dapat dibuat surat perjanjian penyerahan hak antara pihak pertama (sebagai pelepas hak) dan pihak kedua (sebagai penerima hak). Perjanjian penyerahan hak ini dibuat di muka petugas dan kalau dapat juga disaksikan oleh ahli waris kedua belah pihak. Setelah itu, barulah diajukan surat permohonan balik nama kepada Walikota. Setelah surat permohonan diajukan dan dikabulkan oleh Walikota, pihak Pertama sebagai pelepas hak membuat surat pernyataan yang isinya bahwa dia selaku pelepas tidak akan menuntut hak lagi terhadap toko yang bersangkutan setelah toko tersebut diserahkan pada pihak kedua. Dalam hal penjualan hak sewa ini, terlebih dahulu pihak pertama harus memberikan kompensasi terhadap Pemda sebesar 3 tahun atau 36 bulan kewajiban retribusi toko yang bersangkutan. Dan lalu baru dapat dikeluarkan kartu hak sewa bagi penyewa yang baru dan pencoretan kartu hak sewa yang dimiliki oleh penyewa sebelumnya. (data 2008).

Di samping hal diatas, jika penyewa meninggal dunia, maka yang berhak atas toko tersebut adalah ahli warisnya. Ahli waris dapat membalik namakan tersebut juga dengan ketentuan yang sama, yaitu dengan surat rekomendasi dari Kepala Seksi Pasar yang disertai dengan Surat Keterangan Kematian. Dan setelah permohonan dikabulkan Walikota barulah kartu hak sewa dapat diterbitkan. (data 2008).

## 2. Permasalahan Yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Perjanjian Dan Jalan Keluarnya

Berdasarkan data pada tahun 2008, Perjanjian sewa menyewa Toko Pasar Atas ini terdapat beberapa kendala, yaitu hampir setiap bulannya terdapat keterlambatan pembayaran sewa oleh pedagang. Maka untuk menyikapi keterlambatan pembayaran sewa untuk setiap bulan yang bersangkutan untuk setiap satu hari keterlambatan, pedagang dikenakan denda administrasi sebesar 2% dari jumlah retribusi terutang. Hambatan lainnya yaitu tidak dibayarnya sewa oleh pedagang. Untuk menyikapi hal ini pihak Pemda melakukan peringatan dengan memberikan Surat peringatan I sampai dengan Surat Peringatan III. Apabila pedagang mengindahkan peringatan ini, maka pedagang dapat membayar retribusi sesuai dengan isi Surat Peringatan tersebut.

Hambatan yang terakhir yaitu apabila ada pedagang yang tidak mengindahkan Surat Peringatan sampai tiga kali berturut-turut. Maka pihak Pemda akan membekukan hak sewanya untuk sementara dengan melakukan lak/ penyegelan terhadap toko tersebut. Apabila selama 15 (lima belas) hari berturut-turut penyewa tetap tidak mengindahkannya, maka Pemda dapat melakukan tindakan terhadap toko. Dan lalu, apabila selama 30 (tiga puluh) hari penyewa tersebut masih tidak mengindahkan tindakan Pemda, maka Walikota akan mencabut izin hak sewa yang telah diberikan.

Sepanjang terjadinya perjanjian sewa menyewa toko di Pasar Atas ini, pencabutan hak sewa ini pernah dilakukan oleh Pemda pada tahun 1990 karena pedagang yang bersangkutan tidak mengindahkan semua peringatan yang telah dilakukan sampai akhirnya Walikota mencabut hak sewanya dan melakukan pelelangan umum terhadap toko tersebut.

Pelelangan pada Kantor Pengelolaan Pasar ini terdiri dari 2 macam pelelangan, yaitu: 1) Pelelangan bangunan/toko baru, untuk pelelangan jenis ini akan ditawarkan harga Iclang yang sesuai dengan harga bangunan tersebut, karena bangunan tersebut merupakan bangunan baru yang dapat dibayar secara tunai ataupun dicicil dengan harga panjar minimal 20%; 2) Pelelangan bangunan lama, bangunan ini merupakan bangunan yang hak sewanya telah dicabut oleh Walikota yang terdiri atas biaya bangunan yaitu harga Kartu Kuning dan administrasinya.

Dalam hal ini, wujud permasalahan dari uraian sebelumnya adalah pada pelelangan jenis kedua yaitu terhadap bangunan lama. Dalam teknis pelelangan bangunan, baik bangunan lama ataupun baru adalah sama yaitu teknis pelelangan umum yang ketentuannya ditentukan oleh pihak Pemda, sebagai berikut :

- a. Pengumuman pelelangan umum yang dilakukan oleh Pemda, dengan persyaratan: a) Memenuhi persyaratan administrasi; b) Memasukkan persyaratan/surat permohonan pelelangan ke dalam amplop tertutup; c) Memasukkan surat permohonan pelelangan tersebut ke dalam kotak surat pelelangan; d) Setelah semua permohonan telah dimasukkan ke dalam kotak, dilakukan penyegelan kotak surat permohonan
- b. Setelah itu dilakukan pembukaan penawaran, yang dihadiri Oleh Badan pengawas Daerah, Bagian Hukum, Dispenda, Kantor Pengelaan Pasar, dan Sekretariat Balai Kota
- c. pembukaan amplop permohonan dari pedagang ataupun Badan Hukum
- d. Pengambilan penawaran tertinggi
- e. Pembuatan Berita Acara Pemenang Lelang
- f. Lalu pembuatan penetapannya melalui SK Walikota
- g. Setelah itu dilakukan penerbitan Kartu Kuning. Maka untuk itu pemenang lelang harus memenuhi kewajibannya, yaitu bahwa menurut penawaran yang bersangkutan telah menang, maka yang bersangkutan harus menstorkan harga yang telah ditentukan menurut jangka waktu yang ditentukan, misalnya dalam 3 x 24 jam. Jika yang bersangkutan tidak memenuhi kewajibannya tersebut, maka dia akan dinyatakan gugur lalu diambil pemenang lelang kedua
- h. Setelah dipenuhinya kewajiban tersebut beserta administrasinya, seperti, pembuatan surat perjanjian sewa menyewa, Photo, KTP, dan lain-lainnya barulah diterbitkan Kartu Kuning bangunan/toko tersebut.

#### D. Penutup

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil penelitian pada Kantor pengelolaan Pasar Kota Bukittinggi yang telah dikemukakan sebelumnya maka didapat kesimpulan sebagai berikut: 1) Perjanjian sewa menyewa toko antara pihak Pemda dengan penyewa ini dilakukan melalui beberapa langkah, yaitu penawaran oleh Pemda melalui pengumuman lelang, lalu penerimaan dengan mengajukan surat permohonan oleh calon penyewa kepada Walikota, serta pengesahan perjanjian antara pihak Pemda yaitu pihak Kantor Pengelolaan Pasar Bukittinggi dengan penyewa; 2) Kewajiban para pihak dalam perjanjian ini, yaitu melakukan pembayaran uang muka, penyerahan toko/ hak sewa, pembayaran uang sewa, pemanfaatan toko, penyediaan tong sampah, alat pemadam kebakaran, pembayaran rekening listrik oleh penyewa dan penjualan hak sewa; dan 3) Permasalahan yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian ini, yaitu hampir setiap bulannya terdapat keterlambatan pembayaran sewa oleh penyewa sehingga untuk setiap hari keterlambatan, penyewa dikenakan denda administrasi sebesar 2% dari jumlah retribusi terutang. Hambatan kedua, tidak dibayarnya sewa sehingga Pemda memberikan Surat Peringatan. Hambatan yang terakhir yaitu tidak diindahkannya Surat Peringatan tersebut. Maka apabila telah sampai tiga kali peringatan masih tidak diindahkan Pemda dapat menyegel toko, mengosongkan toko dan apabila masih tidak diindahkan, Walikota dapat mencabut izin hak sewanya.

#### Daftar Pustaka

- Burhan Ashofa, 1996: *Metode Penelitian Hukum*, VT Rineka Cipta, Jakarta.
- Gunawan Widajaja, 2006 : *Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widajaja, 2002 : *Perikatan Pada Umumnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widajaja, 2006 : *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Komariah, 2001: *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang Press, Malang.
- Marihot P. Siahaan, 2005 : *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim, HS, 2001: *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Setiawan, R, 1977 : *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung.
- Soedjono Dirdjosisworo, 2005: *Pengantar Ilmu Hukum*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Subekti, R, 1984: *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni Bandung, Bandung.
- Subekti, R, 1989 : *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Cetakan 9, Bandung.
- Subekti, R, 1989 : *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Cetakan 22, Jakarta.
- Subekti, R, 1991 : *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Cetakan 13, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 1972: *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, 1979: *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Jakarta.
- , 2006. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- , 2007. *Pertumbuhan Dan Perkembangan Potensi Pasar Kota Bukittinggi*, Bukittinggi : Kantor Pengelolaan Pasar Kota Bukittinggi.