

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

SKRIPSI

*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**

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA


PENGESAHAN SKRIPSI
No. Reg : 598/pdt/II-2024

Nama : Muna Fulanda
NPM : 2010012111252
Bagian : Hukum Perdata
JudulSkripsi : Pelaksanaan Prinsip Keseimbangan Dalam Perjanjian Sewa Kios di Pasar Raya Padang Antara Pedagang Dengan Dinas Perdagangan

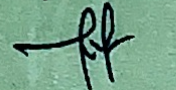
Telah Dipertahankan Di depan Tim Penguji pada bagian Hukum Perdata pada Hari Jum'at Tanggal Dua Puluh Tiga Bulan Februari Tahun Dua Ribu Dua Puluh Empat dan dinyatakan LULUS

SUSUNAN TIM PENGUJI

1. Dr.(c)Suamperi S.H., M.H (Pembimbing I)



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

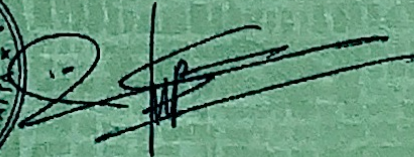


3. Dr. Desmal Fajri S.Ag., M.H (Anggota Penguji)



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta




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

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

Muna Fulanda¹, Suamperi¹

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta

Email : fulandaa@gmail.com

ABSTRAK

Pasar merupakan suatu kawasan dimana masyarakat dapat melakukan transaksi ekonomi. Di Pasar Raya Kota Padang yang dikelola langsung oleh pemerintah dalam hal ini berada dibawah wewenang Dinas Perdagangan Kota Padang. Pengelolaan tersebut harus dengan tujuan utama demi kesejahteraan masyarakat. Pengelolaan Pasar Pusat Kota Padang diatur dalam Peraturan Walikota Padang Nomor 53 Tahun 2016 tentang Tentang Tata Cara Pemakaian Toko Milik Daerah di Pasar Tradisional Kota Padang. Terdapat klausul-klausul yang harus ditaati oleh kedua pihak tanpa ada yang merasa diberatkan. Penulis dalam melakukan penelitian merumuskan masalah yaitu: 1) Bagaimanakah pelaksanaan prinsip keseimbangan dalam perjanjian sewa kios di Pasar Raya Padang 2) Kendala Kendala apa saja yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian sewa kios di Pasar Raya Padang 3) Upaya apa yang dilakukan dalam penyelesaian permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa kios di Pasar Raya Padang. Hasil penelitian dan pembahasan yaitu: 1) Asas keseimbangan dalam suatu perjanjian tidak mutlak ditentukan oleh kedudukan para pihak, tetapi juga terdapat aspek lain untuk dapat mengetahui apakah suatu perjanjian dapat dikatakan seimbang yaitu dengan tidak adanya pihak yang mendominasi pihak lain dan adanya harmonisasi isi perjanjian serta dilihat apakah ada keadilan bagi para pihak 2) Terdapat penyelesaian dalam kendala kendala yang ditemui di Pasar Raya Kota Padang 3) Pedagang bertanggung jawab terhadap kios yang ditempatinya yang salah satunya seperti tidak menelantarkan/mengulang-sewakan kios pada pihak ketiga kecuali dengan sepengetahuan pihak pertama. Kendala yang dihadapi oleh Dinas Perdagangan yaitu kurangnya pemahaman mengenai hak sewa oleh pedagang sehingga menimbulkan permasalahan seperti perubahan fisik pada bentuk kios dan keterlambatan membayar uang sewa.

Kata Kunci: Asas Keseimbangan, Perjanjian, Sewa Menyewa

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan alat pikiran kepada hambanya yaitu manusia, telah memberikan kesehatan, kekuatan, kesempatan, kebahagiaan, rahmat, dan nikmat yang sampai saat ini membuat penulis mampu menyelesaikan skripsi ini sampai selesai, semoga Allah AWT senantiasa memberikan perlindungannya kepada kita semua, sehingga kita selalu dirahmati dan diberkahi dengan ilmu yang luas dan bermanfaat.

Sholawat beriringan salam selalu tercurahkan kepada nabi kita, sang kekasih Allah SWT yaitu Nabi Muhammad SAW, yang telah memberikan kita cahaya, yang terang menerang, dunia yang penuh dengan segala kuasa Allah SWT dan ilmu yang melimpah ruah, semoga kita semua mendapatkan syafaatnya di akhirat nanti.

Segala puji bagi Allah SWT yang telah begitu banyak memberikan nikmat kepada penulis sehingga bisa menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“PELAKSANAAN PRINSIP KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN SEWA KIOS DI PASAR RAYA PADANG ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PERDAGANGAN”**.

Penulis menyadari bahwa proses penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak, penulis sangat berterima kasih kepada bapak **Dr.(c)Suamperi S.H.,M.H**, selaku pembimbing satu-satunya yang telah meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan, dan memberi masukan dengan penuh perhatian sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis juga ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.

2. Bapak Hendriko Arizal S.H.,M.H selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta sekarang.
3. Ibu Dr. Yofiza Media S.H., M.H selaku ketua bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta.
4. Bapak Dr. Zarfinal S.H., M.H & Ibu Dr. Yofiza Media S.H., M.H selaku penguji 1 dan 2 pada saat seminar proposal dan ujian kompre, yang telah memberikan koreksi terhadap skripsi penulis ini.
5. Bapak Hendriko Arizal S.H.,M.H. selaku Pembimbing Akademik.
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, terimakasih atas ilmu yang diberikan kepada penulis.
7. Bapak dan Ibu Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta yang telah membantu dan memberikan pelayanan yang terbaik selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
8. Ibu Ibuk Yulia Ismarneli selaku *admin* di UPTD Pasar Raya Kota Padang dan Ibuk Dona Yulia selaku *staff* di Dinas Perdagangan Kota Padang yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk membantu selama melakukan penelitian.
9. Terima kasih saya ucapkan untuk orang yang berjasa dalam kehidupan saya yaitu Ayah saya Robert Bakhyar Sinaga yang mengajari arti kehidupan dari saya lahir hingga saya Dewasa ini, dan Ibu saya Zainini yang tak pernah berhenti memberi do'a serta semangat kepada penulis sampai saat ini.
10. Terimakasih Kepada Kakak saya Syam Um gadhani, Qhaidir Abang saya dan Safnal Adik saya yang telah memberi saya semangat dan support dalam menyelesaikan skripsi.
11. Terima kasih Kepada pacar saya M.Ilham Syauqi Futaki yang telah memberi saya semangat serta bersedia mendengarkan cerita dan keluh kesah saya.

12. Terimakasih kepada sahabat saya yaitu Iwik,Fika,Beby dan Giana yang selalu saling menguatkan satu sama lain.

Kepada seluruh pihak yang ikut serta membantu selama perkuliahan dan kelancaran dalam kelancaran dalam penulisan skripsi ini yang tidak bisa penulis skripsi ini yang tidak bisa penulis buat nama satu persatu baik dari segi materil maupun moril, bimbingan, mendengarkan dan bertukar pikiran serta memberikan semangat dan motivasi kepada penulis, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak terdapat kesalahan dan kekurangan. Oleh sebab itu, kritik dan saran pembaca sangat penulis harapkan. Akhir kata, penulis ucapkan terima kasih dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna bagi para pembaca umumnya, dan khususnya bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang.

Padang, 01 Februari 2024

Muna Fulanda

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
A.. Latar Belakang Masalah.....	1
B.. Rumusan Masalah.....	6
C.. Tujuan Penelitian.....	7
D.. Metode Penelitian.....	7
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	12
1... Pengertian Perjanjian.....	12
2... Sumber Hukum Perjanjian.....	13
3... Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	14
4... Syarat Sahnya Perjanjian	18
5... Akibat Hukum Perjanjian.....	20
B.. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Meyewa.....	21
1... Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	21
2... Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian sewa menyewa.....	23
3... Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa Kios.....	26
4... Prestasi dalam Perjanjian sewa menyewa.....	26
5... Wanprestasi dalam Perjanjian sewa menyewa.....	27

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	29
A..Pelaksanaan Prinsip Keseimbangan dalam Perjanjian Sewa Kios di Pasar Raya Padang.....	29
B..Kendala-kendala yang Timbul dari Pelaksanaan Perjanjian Sewa Kios di Pasar Raya Padang.....	40
C..Upaya Penyelesaian Permasalahan yang Timbul dari Pelaksanaan Perjanjian Sewa Kios di Pasar Raya Padang	48
BAB IV: PENUTUP.....	52
A..Simpulan.....	52
B..Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA	

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata 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. Selama perjanjian memenuhi syarat-syarat sah, yaitu

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Adanya suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*).
4. Adanya kausa hukum yang halal.¹

Perjanjian juga harus sesuai dengan aturan umum. Suatu perjanjian sewa yang dibuat oleh pedagang dengan dinas pasar mengikat kedua belah pihak. Dinas pasar memberikan hak sewa kepada pedagang dalam perjanjian sewa tersebut. Menurut klausul perjanjian, pihak kedua atau pedagang dilarang menyewakan atau mengubah layout kios atau toko tanpa sepengetahuan pihak pertama atau dinas pasar.

Pasar ini dikelola oleh dinas pasar pemerintah daerah untuk kepentingan masyarakat Kota Padang. Dalam hal ini, dinas pasar dapat memberikan izin kepada masyarakat atau pedagang untuk membeli los atau toko dan membayar sewa dan biaya. Sebuah surat perjanjian, yang mencakup semua pihak dan mencakup klausul tentang hak sewa yang diberikan kepada

¹ Suharnoko, *Hukum perjanjian teori dan analisis kasus*, kencana, jakarta, 2004, hlm, 1.

pedagang, merupakan bukti kepemilikan kios oleh dinas pasar. Menurut Pasal 1548 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kenikmatan dari sesuatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran harga yang kemudian disanggupi oleh pihak yang lain untuk membayar.

Menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah; Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

Pemerintah setiap daerah selalu berusaha untuk menghasilkan lebih banyak uang untuk daerah mereka, baik dari sumber daya alam maupun dari sumber lain. Pemerintah Kota Padang menggunakan sektor sewa untuk menghasilkan uang melalui penyewaan kios atau toko di pasar. Cara ini memungkinkan masyarakat berdagang dan pemerintah mendapatkan keuntungan untuk daerah.

Pasar adalah tempat di mana orang melakukan transaksi ekonomi. Di sana terjadi banyak transaksi dengan banyak pihak, termasuk pemerintah dan masyarakat. Pasar adalah tempat di mana bisnis menjual barang, jasa, dan tenaga kerja kepada orang dengan imbalan uang.² Pasar adalah suatu kegiatan perekonomian di mana barang dan jasa dijual dengan alat pembayaran.

Pasar adalah tempat transaksi ekonomi yang memengaruhi hajat hidup orang banyak, sehingga negara bertanggung jawab untuk menyediakan layanan

² Sukirno, S, 2011, *Mikro ekonomi Teori Pengantar*, PT Raja Grafindo Persada, Edisi Ketiga, Cetakan

umum yang layak. Tetapi, kios adalah bagian dari bangunan yang dibatasi dengan dinding dan dapat ditutup. Los adalah bagian dari pasar, sebuah bangunan beratap dengan penyekat maupun tidak, di mana barang dagangan dijual.

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. Pengalihan Hak Pakai adalah penukaran/pemindahan nama pedagang hak pakai kepada pihak lain atas permintaan si pemegang hak pakai sendiri. Dalam Pasal 2 Peraturan Walikota Padang Nomor 53 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemakaian Toko Milik Daerah di Pasar Tradisional yang berisi :

“Setiap orang atau badan yang ingin mendapatkan Hak Pakai Toko harus mengajukan permohonan secara tertulis dan menandatangani perjanjian dengan Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.”

Mengenai hak menguasai Negara, Bahwa hak menguasai dari Negara tidak dapat dipindahkan kepada pihak lain tetapi pelaksanaannya dapat dilimpahkan kepada pemerintah daerah dan masyarakat hukum adat, sepanjang hal itu diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, sebagai tugas pembantuan, bukan otonomi segala sesuatunya akan diatur dalam peraturan pemerintah, kiranya wewenang yang pelaksanaannya dapat

dilimpahkan kepada pemerintah daerah dalam “*medebewind*” itu, pada hakikatnya akan terbatas pada apa yang disebutkan dalam pasal 2 ayat (2) huruf a, yaitu wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah wewenang mengatur misalnya bersangkutan dengan perencanaan pembangunan daerah, wewenang menyelenggarakan misalnya berupa tindakan mematangkan tanah untuk disiapkan guna tempat pembangunan perumahan rakyat, industry dan lain sebagainya.³

Berawal dari posisi tawar pihak pemerintah yang lebih terampil dan berpengalaman serta lebih dominan atau bergaining position dimilikinya lebih kuat, maka terkadang didalam perjanjian sewa menyewa yang telah dibakukan terdapat klausul-klausul yang memberatkan pihak penyewa dengan alasan kebebasan berkontrak. Klausul yang muncul biasanya hanya menyisakan sedikit hak bagi pihak penyewa, selebihnya merupakan kewajiban yang harus dipenuhi, bahkan memberatkan dengan cara melepaskan tanggung jawab pihak pertama jika terjadi suatu hal yang telah ditentukan. Klausul yang seperti inilah yang dikenal dengan klausul eksonerasi.

Pencantuman klausul eksonerasi menggambarkan adanya keinginan agar si pihak pertama tidak mengalami kerugian yang terlalu besar. Pengusaha berusaha mengelakan kerugian itu dengan cara mencantumkan syarat-syarat yang mengurangi, meringankan atau bahkan menghapuskan sama sekali tanggung jawabnya terhadap kerugian.⁴

³Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm, 278

⁴Kelik Wardiono, *Perjanjian Baku, Klausul Eksonerasi dan Konsumen, Beberapa Uraian Tentang landasan Normatif, doktrin dan Praktiknya*, Yogyakarta, Ombak, 2014, hlm 13.

Keadaan seperti yang dijelaskan diatas menyebabkan pihak penyewa hanya diberikan kebebasan untuk memilih setuju atau tidak (*take it or leave it*) dengan kontrak sewa menyewa toko atau kios tersebut. Adanya kekhawatiran untuk tidak mendapatkan tempat usaha yang berimbas pada tidak terpenuhinya kebutuhan hidup menyebabkan pihak penyewa pada umumnya mau saja menyetujui perjanjian tersebut, yang jika disetujui maka pihak penyewa harus menerima segala risiko atau konsekuensi dari klausal-klausal yang ada di dalam kontrak, meskipun apabila menurut isi dari klausal tersebut jelas-jelas akan memberatkan secara tidak wajar terhadap pihak penyewa.

Pada pelaksanaannya sering kali tidak berjalan dengan baik bahkan menimbulkan konflik. Hal semacam ini memerlukan sarana hukum dalam menyelesaikannya. Eksistensi hukum sangat diperlukan untuk dihormati dan prinsip-prinsip hukum dijunjung tinggi. Prinsip-prinsip atau asas-asas dalam hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan masyarakat. Harapan untuk menaati hukum dalam praktek hendaklah berjalan dengan baik. Tolak ukur prinsip ini dapat dilihat dari para pihak mendapatkan perlindungan hukum apabila timbul masalah dalam pelaksanaan perjanjian.

Dalam penyelesaiannya diharapkan dapat diterapkannya asas-asas perikatan yang baik yang diatur sesuai dalam hukum perjanjian. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, maka dibutuhkan adanya solusi agar terciptanya apa yang menjadi tujuan dari pembuatan perjanjian yaitu keadilan bagi para pihak. Hal ini dapat diwujudkan antara lain dengan: Memberikan perlindungan bagi para pihak, terutama bagi pihak yang dirugikan. Asas

keseimbangan merupakan asas yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian untuk mewujudkan keadilan. Oleh karenanya pihak yang dirugikan harus dilindungi, dengan cara pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat atau konsekuensi yuridis yaitu menanggung akibat atau hukuman. Asas keseimbangan dijadikan sebagai landasan bagi seseorang melakukan perbuatan hukum dalam membuat suatu perjanjian. Dengan asas ini para pihak harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan keseimbangan. Asas keseimbangan merupakan faktor penting sehingga pihak yang dirugikan akan mendapatkan perlindungan hukum secara wajar. 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** adalah subjek yang menarik untuk dilakukan.

B. Rumusan Masalah

Pada hakikatnya seorang peneliti sebelum menentukan judul dari suatu penelitian terlebih dahulu, dimana masalah pada dasarnya adalah suatu proses yang mengalami halangan dalam mencapai tujuannya, maka harus dipecahkan untuk mencapai tujuan penelitian⁵

Berdasarkan pada uraian di atas, maka permasalahan yang akan dibahas disini adalah sebagai berikut:

⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 1986, hlm 109

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

Dalam penulisan ini yang menjadi tujuan penelitian adalah:

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

D. Metode Penelitian

Penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten⁶. Melalui proses penelitian tersebut dapat menjawab persoalan- persoalan yang ada ada dalam suatu objek penelitian. Sehingga data yang dikumpulkan dapat diolah dan mendapatkan suatu kesimpulan titik oleh karena itu metode yang diterapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan dan sejalan dengan objek yang diteliti⁷. Hal yang perlu diperhatikan dalam penelitian ini adalah kesesuaian antara masalah dan metode yang digunakan dalam penelitian.

⁶ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm 17.

⁷ Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta, 2003, hlm 56.

Adapun penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Demi memperoleh hasil penelitian dengan data yang sesuai dengan kenyataan yang terjadi pada masyarakat maka dibutuhkan metode penelitian agar dapat dipertanggung jawabkan validitas datanya. Oleh karena hal tersebut maka penelitian ini menggunakan metode pendekatan empiris, yaitu Penelitian yang dilakukan dengan mengkaji bagaimana asas keseimbangan perjanjian dilaksanakan dalam perjanjian sewa menyewa toko antara pedagang dengan Dinas Perdagangan, Koperasi, dan UMKM di Pasar Raya Padang, sesuai dengan pengertian penelitian yuridis empiris yang dirumuskan oleh Soerjono Soekanto, yaitu : “yang diteliti adalah keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*)⁸.”

2. Sifat Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang menjadi pokok bahasan penelitian penulis, maka jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian kualitatif, yaitu suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yang berupa ucapan atau tulisan dan perilaku yang dapat diamati dari orang (subjek) itu sendiri⁹. Artinya penelitian akan dibahas dalam bentuk paparan yang diuraikan dengan kata-kata secara cermat dan teliti berdasarkan pada

⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, Universitas Indonesia, UI Press, 198, hlm, 10.

⁹ Arief Furchan, *Metode Penelitian Kualitatif*, Surabaya, Usaha Nasional, 1987, hlm 18.

asas keseimbangan dalam hukum perjanjian yang dipergunakan dalam perjanjian sewa menyewa kios atau toko.

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Data primer adalah data yang memiliki otoritas. Dalam hal ini bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis adalah langsung dari sumbernya melalui wawancara dan perjanjian sewa menyewa kios di pasar pusat Kota Padang Panjang serta pasal pasal yang terkait dengan penelitian dalam KUH Perdata.

b. Data Sekunder

Data sekunder yaitu semua bentuk dokumen resmi maupun tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berasal dari ensiklopedia, jurnal ataupun surat kabar yang dapat mendukung pembahasan mengenai penelitian ini. Bahan hukum sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) atau studi dokumentasi. Bahan hukum sekunder yang dipakai oleh penulis adalah jurnal-jurnal hukum dan penulisan hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara (*interview*) dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab terhadap kedua belah pihak, yang dilakukan secara sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian. Teknik ini biasanya digunakan untuk mengumpulkan data primer.

Wawancara pada penelitian ini dilakukan secara terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara (*guidance*) atau daftar pertanyaan baik yang bersifat terbuka maupun tertutup, guna menggali sebanyak-banyaknya informasi dari pihak yang dijadikan responden. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan kepada pejabat yang bertanggung jawab di Kantor Dinas Koperasi, Perindustrian dan Perdagangan kota Padang .

b. Studi Dokumen

Teknik ini digunakan untuk mengumpulkan data sekunder berupa apa pendapat atau tulisan para ahli atau pihak lain mempelajari bahan-bahan kepustakaan dan literatur yang berkaitan dengan penelitian ini, seperti: Surat Perjanjian Sewa Menyewa Kios Blok A, B dan C Pasar Pusat Kota Padang

5. Teknik Pengolahan

a. Transkrip Data

Merupakan suatu proses memindahkan data dari alat perekam menjadi bentuk tertulis. Data yang didapat melalui wawancara dalam bentuk rekaman akan dipindahkan menjadi bentuk tulisan.

b. Editing

Merupakan suatu proses penelitian kembali terhadap catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh para pencari data. Lazimnya editing dilakukan setelah data yang dikumpulkan berupa kuesioner-kuesioner yang telah disusun secara terstruktur dengan melakukan wawancara secara formal

c. Analisis Data

Berdasarkan data-data yang telah didapatkan baik secara primer maupun data sekunder, dapat diberi kesimpulan untuk dianalisa. Data yang terkumpul dalam penelitian ini baik berupa data kepustakaan maupun data lapangan akan dianalisis dengan menggunakan data yuridis kualitatif yaitu uraian data penelitian berwujud kata-kata tanpa menggunakan angka-angka dengan bersumber pada hukum atau norma yang berlaku.