

# PELAKSANAAN KONTRAK HAK PENEMPATAN KIOS ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PENGELOLAAN PASAR KOTA SURAKARTA PASCA KEBAKARAN PASAR KLEWER

**Katya Nabila Saka Birauti**

katyansb@yahoo.co.id

**Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret  
E0012214**

**Ambar Budhisulistiyawati**

ambarbudhi@gmail.com

**Dosen Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret**

## **Abstract**

*This article aimed to determine the rights and obligations of the parties to the contract the right placement Klewer market stalls after a fire as well as to know the things that happened and legal settlement in connection with the placement rights contracts Klewer market stall after the fire. This article law belongs to the type of legal research or empirical sociological descriptive, with a qualitative approach. The data used are primary data and secondary data. Data collection techniques using literature study, observation, and interviews. Data analysis technique used is qualitative analysis with interactive analysis model. Rights of the DPP after fires is, carry out the implementation of the management and protection of traditional markets. His task is to provide land for the traders, stalls in the Market While adjusted to the amount burned, built Pasar Klewer, publish SHP and KTTP's New. Rights traders namely, getting compensation for fire and get a fee waiver for a levy on the Market meantime. This requirement is related to the list of data vendors, occupying a stall in the Market While accordance SHP, stalls in the Market While used for properly. The things that happen in contract placement stall right after the fire is, the merchant pays the levy late, the Office attempts to resolve the problem with the merchant was given a recapitulation of arrears to be paid. Their circumstances force when fires Pasar Klewer, Mayor's Office then issued Decree No. 974 / 3.11 / 1/2015 on the Exemption and Relief Retribution For Klewer Market Traders Post-Fire. Some owners SHP transfer the right to placement in the market while the other merchants, the Department attempts to resolve it first be reprimanded, told, called, warned 3 times, sealed his stall, license revoked placement, emptied.*

**Keywords:** *Contracts, Rights Placement, Fire*

## **Abstrak**

Artikel ini bertujuan untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak hak penempatan kios pasar klewer pasca kebakaran serta untuk mengetahui hal-hal yang terjadi dan penyelesaiannya secara hukum sehubungan dengan kontrak hak penempatan kios pasar klewer pasca kebakaran. Artikel ini termasuk ke dalam jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris yang bersifat deskriptif, dengan pendekatan kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, pengamatan, dan wawancara. Sedangkan teknik analisis data yang digunakan adalah menggunakan analisis kualitatif dengan model analisis interaktif. Hak DPP pasca kebakaran yaitu, melaksanakan penyelenggaraan pengelolaan dan perlindungan pasar tradisional. Kewajibannya adalah menyediakan lahan untuk para pedagang, kios di Pasar Sementara disesuaikan dengan jumlah yang terbakar, membangun Pasar Klewer, menerbitkan SHP dan KTTP baru. Hak pedagang yaitu, mendapatkan ganti kerugian atas terjadinya kebakaran dan mendapatkan pembebasan biaya retribusi selama di Pasar Sementara. Kewajibannya adalah daftar ulang terkait data pedagang, menempati kios di Pasar Sementara sesuai SHP, kios di Pasar Sementara digunakan untuk sebagaimana mestinya. Hal-hal yang terjadi pada kontrak hak penempatan kios pasca kebakaran yaitu, pedagang terlambat membayarkan retribusi, upaya Dinas untuk menyelesaikan permasalahan

dengan pedagang diberikan rekapitulasi tunggakan pembayaran yang harus dibayarkan. Adanya keadaan memaksa berupa kebakaran Pasar Klewer, Dinas kemudian mengeluarkan Keputusan Walikota Nomor: 974/3.11/1/2015 tentang Pembebasan dan Keringanan Retribusi Bagi Pedagang Pasar Klewer Pasca Kebakaran. Beberapa pemilik SHP mengalihkan hak penempatan di Pasar Sementara kepada pedagang lain, upaya Dinas untuk menyelesaikannya pertama akan ditegur, diberitahu, dipanggil, diingatkan sebanyak 3 kali, disegel kiosnya, dicabut izin penempatannya, dikosongkan.

**Kata Kunci :** Kontrak, Hak Penempatan, Kebakaran

## A. Pendahuluan

Indonesia merupakan negara hukum sesuai yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Amendemen ke IV Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Konsekuensi dari negara hukum tersebut, maka Indonesia memiliki beberapa bidang ilmu hukum, salah satunya bidang ilmu hukum perdata. Hukum perdata adalah segala aturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain dalam hidup bermasyarakat (Abdulkadir Muhammad, 2010:2). Hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lain dapat terjadi karena beberapa hal, salah satunya karena adanya kontrak (perjanjian) antara pihak satu dengan pihak lain.

Secara yuridis kontrak akan mewujudkan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat kontrak. Sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 28 huruf D Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi, "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum." Kepastian hukum dalam kontrak mencakup perlindungan atas pelaksanaan kontrak antara para pihak tersebut, meliputi perlindungan terhadap subjek dan akibat hukumnya.

Sedangkan keadilan dalam kontrak dapat terwujud dimasyarakat dengan cara mengatur hubungan yang kontraktual antara para pihak, dimana didalamnya terdapat hak dan kewajiban yang seimbang. Hubungan hukum yang kontraktual tersebut tercipta apabila terdapat kata sepakat dan kesesuaian kehendak antara para pihak yang membuat kontrak. Timbulnya kesepakatan manakala terdapat kemauan antara para pihak untuk saling berprestasi dan kemauan untuk saling mengikatkan (Ridwan Khairandy, *Jurnal Hukum*, Vol.18, 2011:38).

Kontrak yang berkembang sesuai dengan pertumbuhan dan kebutuhan dimasyarakat saat ini, salah satunya kontrak yang diadakan

oleh pemerintah baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Pemerintah sebagai badan hukum publik tidak hanya dapat melakukan perbuatan hukum yang bersifat publik, melainkan juga dapat melakukan suatu perbuatan dibidang hukum privat (perorangan) atau yang dapat disebut dengan hukum perdata (Munir Fuady, 2015:1). Bidang keperdataan yang dilakukan oleh pemerintah yaitu kontrak hak penempatan kios pasar bagi pedagang yang akan menempati kios atau los untuk berjualan dipasar.

Penataan kios tersebut tidak terlepas dari adanya suatu kontrak (perjanjian) antara setiap pedagang yang menempati kios atau los dengan Dinas Pengelolaan Pasar. Kontrak tersebut telah ditentukan oleh Dinas Pengelolaan Pasar sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional yang kemudian akan disetujui oleh para pihak (pedagang).

Setiap orang atau badan yang ingin menempati kios atau los pasar klewer wajib memenuhi syarat administrasi untuk tata penempatan di pasar sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional. Syarat administrasi yang telah dilakukan oleh setiap orang yang menggunakan kios atau los maka wajib memperoleh Surat Hak Penempatan (SHP) sebagai tanda bukti bahwa orang tersebut berhak menempati kios atau los pasar sesuai dengan letaknya.yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas.

Pelaksanaan pengelolaan pasar tradisional pada kenyataannya tidak selalu berjalan dengan lancar, pada hari Rabu 27 Desember 2014 kebakaran melanda Pasar Klewer di Surakarta, yang mengakibatkan aktivitas perdagangan dipasar berhenti untuk sementara waktu serta kontrak hak penempatan kios pasar tidak dapat berjalan seperti biasanya dikarenakan keadaan memaksa (*force majeure*). Pasca kebakaran tersebut Pemerintah Kota Surakarta menyediakan dan

membangun Pasar Sementara (pasar darurat) yang ditujukan kepada para pedagang yang memiliki kios atau los di Pasar Klewer Barat yang telah terbakar. Pembangunan Pasar Klewer Barat mulai dilakukan pada tahun 2015, sementara untuk bagian Timur Pasar Klewer tidak dilakukan renovasi karena tidak terbakar.

Penempatan pedagang dipasar sementara sama halnya dengan pasar yang lama yaitu pedagang hanya memiliki hak untuk menempati saja tidak dapat memiliki, karena bangunan kios maupun los tersebut milik pemerintah. Hak untuk menempati dimaksudkan untuk pedagang untuk aktivitas operasional yaitu kegiatan usaha berjualan dipasar, tidak diperbolehkan untuk tempat tinggal, gudang, dijual kepada pihak ketiga, dan sebagainya yang tidak semestinya. Namun, salah satu media online mengatakan bahwa "Sejumlah pedagang Pasar Klewer yang menempati pasar darurat mulai mengeluhkan sepi pembeli dipasar tersebut.

Akibatnya, sebgaiian diantara mereka memilih menyewakan kiosnya yang terletak di Alun-Alun Utara Keraton Surakarta "(<http://www.suarakarya.id/> 2015/08/06/pedagang-pasarklewersewakan kiosnya.html, diakses pada tanggal 21 Oktober 2015, pukul 13.12 WIB). Terkait dengan hal tersebut, berdasarkan Pasal 35 ayat (1) huruf Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional menyatakan secara jelas bahwa setiap pedagang dilarang mengalihkan Surat Hak Penempatan kepada orang lain yang tidak berhak seolah-olah sebagai pemilik sah.

Artikel ini membahas tentang hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak hak penempatan kios pasar klewer pasca kebakaran, dan membahas tentang apasajakah hal-hal yang terjadi dan penyelesaiannya secara hukum sehubungan dengan kontrak hak penempatan kios pasar klewer pasca kebakaran.

## B. Metode Penelitian

Artikel ini termasuk dalam jenis penelitian hukum sosiologis atau empiris (Soerjono Soekanto, 2010:52). Artikel ini bertujuan untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam kontrak hak penempatan kios pasar klewer pasca kebakaran serta untuk mengetahui hal-hal apasajakah yang terjadi pasca kebakaran pasar klew-

er dan penyelesaiannya. Artikel ini merupakan penelitian hukum sosiologis atau empiris yang bersifat deskriptif, dengan pendekatan kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta sedangkan data sekunder diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan dan dokumen-dokumen yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, pengamatan, dan wawancara.

## C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### 1. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Kontrak Hak Penempatan Kios Pasar Klewer

Pemerintah Daerah bertugas menjamin terselenggaranya pengelolaan dan perlindungan pasar yang terencana dan terarah sesuai dengan tujuan sebagaimana mestinya salah satunya dengan melakukan pengaturan dan penataan pedagang pasar. Pengaturan dan penataan pedagang dipasar sesuai dengan kewajiban Pemerintah Daerah yang telah diatur didalam Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional. Penataan kios dipasar oleh Dinas Pengelolaan Pasar tidak terlepas dari adanya suatu kontrak (perjanjian), karena dilakukan oleh dua pihak. Kontrak hak penempatan kios pasar pada dasarnya tidak berbeda dengan kontrak pada umumnya yang menyebutkan klausul-klausul pasal.

Pelaksanaan kontrak hak penempatan kios Pasar Klewer dilakukan oleh 2 (dua) pihak yang disepakati oleh kedua belah pihak serta menimbulkan akibat hukum antara keduanya, akibat hukum tersebut yaitu adanya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Dasar terjadinya kontrak hak penempatan kios dikarenakan Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta menyediakan kios pasar dan seseorang yang ingin menempati kios ataupun los dipasar untuk melakukan kegiatan operasional berjualan.

Bagi setiap orang yang ingin menggunakan kios atau los dipasar harus melakukan permohonan kepada Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta agar dapat menempatinnya. Pemohon datang langsung melakukan permohonan kepada Dinas, kemudian Dinas

akan memberikan formulir hak penempatan kios ataupun los pasar yang harus diisi oleh pemohon. Kontrak hak penempatan kios Pasar Klewer selalu dituangkan dalam bentuk surat tertulis dibawah tangan dengan bentuk standart.

Beberapa isi dan ketentuan dalam formulir tersebut telah ditentukan secara sepihak oleh Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta terlebih dahulu yang berisi data-data tertentu saja, sehingga telah baku dan pihak pemohon (pedagang) tidak memiliki kesempatan untuk negosiasi atau mengubahnya. Kontrak hak penempatan kios pasar sendiri termasuk dalam jenis kontrak baku yang ditetapkan oleh pemerintah daerah terhadap perbuatan hukum tertentu yaitu hak penempatan kios pasar.

Apabila pemohon menyetujui dan mengi- si segala ketentuan yang terdapat pada formulir, maka formulir diberikan kepada Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta. Selanjutnya, pemohon harus memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Dinas. Syarat-syarat untuk mengajukan permohonan tersebut agar dapat melaksanakan kontrak hak penempatan kios, antara lain:

- a) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk;
- b) Pas Foto 4 x 6;
- c) Dinas menentukan standar layanan administrasi dan operasional kegiatan pasar; dan
- d) Setiap pedagang yang tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada syarat pertama akan dikenakan sanksi administrasi.

Setelah seluruh persyaratan dipenuhi oleh pemohon, maka Surat Hak Penempatan ditandatangani oleh Kepala Dinas. Ditandatanganinya Surat Hak Penempatan tersebut maka pemohon diizinkan untuk menempati kios ataupun los di Pasar Klewer. Tanda tangan tersebut merupakan bentuk kesepakatan antara kedua belah pihak untuk saling mengikatkan diri terhadap kontrak. Sahnya suatu kontrak hak penempatan kios apabila telah memenuhi beberapa syarat perjanjian yang telah dirumuskan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Konsekuensi yuridis tanda tangan dari Kepala Dinas Pengelolaan Pasar bahwa se-

jak itu terdapat kesepakatan dan terdapat hubungan hukum antara kedua belah pihak. Hal tersebut mengakibatkan muncul hak dan kewajiban masing-masing pihak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam kontrak dan Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional. Hak dan kewajiban dalam kontrak hak penempatan kios pasar klewer antara lain, sebagai berikut:

- a) Hak dan kewajiban Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta, antara lain:
  - 1) Hak Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta adalah melaksanakan penyelenggaraan pengelolaan dan perlindungan pasar tradisional di daerah.
  - 2) Kewajiban Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta
    - (a) Menyusun perencanaan, program, pengembangan, dan evaluasi kebijakan pengelolaan pasar;
    - (b) Menyelenggarakan penataan dan penertiban, pembinaan dan pengawasan, serta evaluasi pasar;
    - (c) Menyusun kebutuhan sarana prasarana pasar;
    - (d) Mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menyajikan, dan menyebarluaskan data informasi pengelolaan pasar;
    - (e) Memungut retribusi pasar kepada para pedagang; dan
    - (f) Menerbitkan Surat Hak Penempatan, Kartu Tanda Pengenal Pedagang, dan Tanda Bukti Pembayaran Retribusi.
- b) Hak dan kewajiban pedagang, antara lain:
  - 1) Hak pedagang
    - (a) Mendapatkan pelayanan dalam pengelolaan pasar secara baik dan berkualitas dari pemerintah daerah;
    - (b) Berpartisipasi dalam kegiatan maupun proses pengambilan keputusan, penyelenggaraan, dan pengawasan dibidang pengelolaan pasar;

- (c) Memperoleh informasi yang benar dan akurat mengenai penyelenggaraan pengelolaan pasar;
  - (d) Memperoleh pembinaan agar dapat melaksanakan fungsinya secara baik dan terarah; dan
  - (e) Memperoleh bukti pembayaran retribusi pelayanan pasar dan bukti pembayaran pelayanan administrasi maupun pungutan penyelenggaraan kegiatan pengelolaan pasar lainnya.
- 2) Kewajiban pedagang
- (a) Memelihara kebersihan, keindahan, ketertiban, keamanan, kenyamanan, dan kesehatan lingkungan pasar;
  - (b) Menempati lokasi berdagang sesuai hak yang dimilikinya dengan tertib dan teratur;
  - (c) Membayar retribusi pelayanan pasar dan pelayanan administrasi maupun pungutan penyelenggaraan kegiatan pengelolaan pasar lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
  - (d) Mematuhi ketentuan penggunaan zona dipasar; dan
  - (e) Mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sejak keluarnya Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional setiap pemohon (pedagang) maksimal memiliki hak untuk menempati kios maupun los dipasar 4 (empat) kios atau berjumlah 4 (empat) Surat Hak Penempatan yang mana dahulunya setiap orang dapat memiliki lebih dari 4 (empat). Surat Hak Penempatan diberikan untuk jangka waktu paling lama 3 (tiga) tahun serta Kartu Tanda Pengenal Pedagang diberikan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.

Pelaksanaan pengelolaan pasar tradisional pada kenyataannya tidak selalu berjalan dengan lancar, pada hari Rabu 27 Desember 2014 kebakaran melanda Pasar Klewer Kota Surakarta. Hal tersebut mengakibatkan sejumlah kios terbakar dan ak-

tivitas perdagangan dipasar berhenti untuk sementara waktu. Kebakaran Pasar Klewer tidak seluruh bangunannya terbakar, tetapi hanya di bagian barat saja yang terbakar sedangkan bagian timur pasar tidak terbakar. Pasca kebakaran Pasar Klewer tentunya hak dan kewajiban para pihak berubah tidak seperti pada awal kontrak. Hak dan kewajiban para pihak pasca kebakaran, antara lain:

- a) Hak dan Kewajiban Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta Pasca Kebakaran Pasar Klewer

1) Hak DPP Kota Surakarta

Hak Dinas pada dasarnya masih sama seperti sebelum kebakaran melanda Pasar Klewer yaitu melaksanakan penyelenggaraan pengelolaan dan perlindungan pasar tradisional di daerah.

2) Kewajiban Dinas Pengelolaan Pasar

- (a) Menyediakan lahan atau tempat untuk para pedagang yang kiosnya terbakar agar dapat melaksanakan aktivitas jual beli pedagang seperti biasanya di Pasar Klewer

Dinas menyediakan Pasar Sementara kurang lebih selama 2 (dua) tahun sampai dengan pembangunan pasar yang baru jadi. Pasar sementara berada di Alun-Alun Utara Keraton Surakarta dengan menyewa lahan kepada Alun-Alun Utara sebesar kurang-lebih 5 (lima) Milyar, biaya pembangunan Pasar Sementara sebesar kurang-lebih 22 (dua puluh dua) Milyar.

- (b) Menyediakan kios maupun los di lahan yang baru sesuai dengan jumlah kios maupun yang terbakar Kios di Pasar Sementara haruslah dibangun sesuai dengan jumlah kios yang terbakar dipasar yang lama yaitu sebanyak 1532 kios. Masing-masing pedagang mempunyai 1 (satu) hak penempatan kios sesuai dengan Surat Hak Penempatannya. Akan tetapi, bagi para pedagang di Pasar Klewer lama yang memiliki ukuran kios sebesar lebih dari 12m

(dua belas) di Pasar Sementara akan ditambah 1 (satu) kios, jadi mendapatkan 2 (dua) hak penempatan.

- (c) Membangun Pasar Klewer yang telah terbakar  
Dinas berkewajiban membangun Pasar Klewer baru dengan 4 (empat) lantai untuk penertiban dan kerapian pasar, dimana lantai basement untuk parkir, lantai dasar untuk para pedagang kaki lima, lantai 2 (dua) dan 3 (tiga) untuk berjualan para pedagang.
  - (d) Menerbitkan Surat Hak Penempatan, Kartu Tanda Pengenal Pedagang, Tanda Bukti Pembayaran Retribusi pasca pembangunan Pasar Klewer yang baru jadi  
Terbakarnya Pasar Klewer yang baru menjadikan Dinas membangun Pasar Klewer yang baru agar dapat digunakan seperti biasanya kembali. Atas hal tersebut, dinas berkewajiban menerbitkan kembali untuk para pedagang Surat Hak Penempatan, Kartu Tanda Pengenal Pedagang, Tanda Bukti Pembayaran Retribusi sesuai dengan tata letak kios maupun los yang berada dipasar yang baru.
- b) Hak dan kewajiban Pedagang Pasca Kebakaran Pasar Klewer
- 1) Hak Pedagang
    - (a) Mendapatkan ganti rugi atas terjadinya wanprestasi berupa keadaan memaksa (*force majeure*)  
Ganti kerugian yang diberikan Dinas terhadap para pedagang tidak berupa asuransi terhadap barang-barang dagangan pedagang, dikarenakan tidak ada pengaturan yang tercantum dalam kontrak hak penempatan kios maupun di Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional. Adapun beberapa ganti kerugian yang

diberikan oleh Dinas kepada para pedagang antara lain sebagai berikut:

- (1) Pedagang yang kiosnya terbakar disediakan lahan atau tempat agar dapat beraktivitas kembali;
  - (2) Pedagang yang kiosnya terbakar menempati Kios atau Los di Pasar Sementara sesuai dengan kepemilikan Surat Hak Penempatan yang dimiliki para pedagang;
  - (3) Pedagang yang kiosnya terbakar untuk selanjutnya setelah pembangunan pasar selesai dapat menempati Pasar Klewer yang baru sesuai dengan Surat Hak Penempatan dipasar yang lama; dan
  - (4) Pedagang yang kiosnya terbakar mendapatkan Surat Hak Penempatan dan Kartu Tanda Pengenal Pedagang sesuai dengan tata letak di Pasar Klewer yang baru.
- (b) Pembebasan biaya retribusi selama di Pasar Sementara  
Pedagang Pasar Klewer yang kiosnya terbakar memiliki hak untuk dibebaskan biaya retribusi selama di Pasar Sementara, karena telah terjadi suatu keadaan yang tidak terduga sebelumnya.
- 2) Kewajiban Pedagang
- (a) Daftar ulang ke kantor Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta terkait data pedagang yang kiosnya terbakar dan daftar ulang kembali setelah pembangunan Pasar Klewer baru jadi;
  - (b) Menempati kios ataupun los di Pasar Sementara sesuai dengan Surat Hak Penempatan yang dimilikinya dan tata letak yang telah ditetapkan oleh dinas; dan
  - (c) Kios ataupun los di Pasar Sementara digunakan untuk sebagaimana mestinya.

2. Hal-Hal yang Terjadi dan Penyelesaiannya Secara Hukum Sehubungan Dengan Kontrak Hak Penempatan Kios Pasar Klewer Pasca Kebakaran

Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta sebagai pihak yang mengelola setiap pasar tradisional telah membuat kontrak hak penempatan kios pasar yang disusun dengan sedemikian rupa agar dapat memperkecil kemungkinan terjadi resiko yang tidak diinginkan. Akan tetapi, pelaksanaan kontrak tidak selalu dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya mengalami hambatan atau permasalahan yang tidak dapat dihindari. Hal-hal yang terjadi dalam pelaksanaan kontrak hak penempatan kios yang biasa dan dapat juga terjadi antara lain adalah:

a. Keterlambatan pembayaran biaya retribusi Pasar Klewer

Retribusi yang harus dibayarkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 9 Tahun 2011 tentang Retribusi Daerah adalah penyediaan fasilitas pasar tradisional yang berupa kios atau los yang dikelola Pemerintah Daerah. Besarnya tarif retribusi pelayanan pasar ditetapkan berdasarkan jenis los, kios, letak, zona, kelas pasar, jangka waktu pemakaian, dan pemakaian daya listrik. Tarif retribusi pelayanan pasar berdasarkan Lampiran VI Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 9 Tahun 2011 tentang Retribusi Daerah, antara lain sebagai berikut:

No.	Jenis Tempat	Besarnya Retribusi
1.	Plataran	
	Kelas 1	500,-/m <sup>2</sup> /hr
	Kelas 2	300,-/m <sup>2</sup> /hr
	Kelas 3	200,-/m <sup>2</sup> /hr
2.	Los	0,1 % TNTD (Tarif Nilai Tempat Dasar)
3.	Kios	0,1 % TNTD (Tarif Nilai Tempat Dasar)

Gambar 1. Tarif Retribusi Pelayanan Pasar

Apabila terdapat pedagang yang terlambat membayarkan retribusi, maka dapat dikatakan bahwa pedagang telah melakukan wanprestasi karena telah lalai melaksanakan kewajibannya. Terdapat 2 (dua) faktor yang menyebabkan para pedagang terlambat membayarkan biaya retribusi antara lain adalah:

- 1) Faktor kebiasaan, kebiasaan para pedagang yang sering menunda-nunda ketika ditagih untuk membayar biaya retribusi menjadikan budaya yang sering diulang-ulang oleh para pedagang.
- 2) Faktor situasi dan kondisi pedagang, faktor ini terjadi ketika para pedagang Pasar Klewer telah pindah sementara ke pasar darurat (Pasar Sementara) yang disebabkan karena adanya kebakaran pasar. Situasi dan kondisi pasar yang tidak sesuai di Pasar Klewer lama menjadikan Pasar Sementara sepi pengunjung (pelanggan) sehingga pedagang merasa rugi.

Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta memiliki upaya untuk menyelesaikan permasalahan keterlambatan pembayaran retribusi yaitu dengan kembali menagih kepada pedagang diperiode pembayaran retribusi berikutnya. Selain itu pedagang diberikan rekapitulasi tunggakan yang harus dibayarkan.

b. Adanya keadaan memaksa (*force majeure*)

Pelaksanaan suatu kontrak tidak selalu berjalan dengan lancar sesuai yang diharapkan, ada kalanya terdapat suatu permasalahan. Permasalahan tersebut dapat diduga maupun tidak dapat diduga oleh para pihak, salah satu permasalahan yang terjadi pada kontrak hak penempatan kios pasar klewer adalah adanya kebakaran pasar yang terjadi pada tanggal 27 Desember 2014.

Resiko akibat adanya keadaan memaksa (*force majeure*) pada kontrak hak penempatan kios pasar, dalam hal ini ditanggung oleh pihak Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta sebagai pihak yang mengelola pasar tradisional. Para

pedagang dapat mengajukan permohonan ganti kerugian kepada Dinas karena kiosnya terbakar sehingga mereka tidak dapat berjualan untuk sementara waktu.

Pengajuan permohonan kepada Dinas hanyalah terkait dengan penempatan kios maupun los, tidak termasuk barang-barang dagangan pedagang. Karena tidak diatur dalam kontrak dan ketentuan-ketentuan yang ada didalam Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 1 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional. Berdasarkan permohonan tersebut upaya Dinas untuk menyelesaikan yaitu dengan mengeluarkan Kebijakan berupa Keputusan Walikota Nomor: 974/3.11/1/2015 tentang Pembebasan dan Keringanan Retribusi Bagi Pedagang Pasar Klewer Pasca Kebakaran yang menetapkan bahwa:

- 1) Memberikan pembebasan retribusi selama 2 (dua) tahun terhitung mulai tanggal 27 Desember 2014 sampai dengan pedagang menempati Pasar klewer pasca pembangunan kepada pedagang Pasar Klewer sisi barat;
- 2) Memberikan pembebasan retribusi terhitung mulai tanggal 28 Desember 2014 sampai dengan tanggal 31 Januari 2015 kepada pedagang Pasar Klewer sisi timur;
- 3) Memberikan keringanan retribusi sebesar 30% (tiga puluh persen) sejak tanggal 1 Pebruari 2015 2015 sampai dengan 31 Desember 2015 kepada pedagang Pasar Klewer sisi timur;
- 4) Semua kios di Pasar Sementara dibangun sesuai dengan jumlah Surat Hak Penempatan yang telah ada di Pasar Klewer. Penempatan pedagang di Pasar Sementara tersebut telah ditata dan diatur oleh Dinas agar berjalan tertib. Pedagang hanya tinggal menempati saja sesuai dengan penempatan dari Dinas;
- 5) Masing-masing pedagang mempunyai hak untuk menempati dipasar sementara sesuai dengan Surat Hak Penempatannya;
- 6) Kios pedagang dipasar yang lama

apabila lebih dari 12 (dua belas) meter, maka dipasar sementara akan ditambahkan 1 hak penempatan kios;

- 7) Pedagang Pasar Klewer yang terbakar kiosnya mempunyai hak menempati pasar sementara untuk sementara waktu, setelah pembangunan pasar yang baru jadi pedagang dapat kembali ke Pasar Klewer sesuai dengan jumlah Surat Hak Penempatan yang mereka miliki; dan
  - 8) Pasar Sementara hanya ditujukan kepada pedagang lama yang kiosnya terbakar, maka bagi masyarakat yang ingin berkesempatan menempati kios dipasar sementara tidak dapat.
- c. Pedagang menyewakan kios di Pasar Sementara kepada pihak ketiga

Pasca kebakaran yang melanda Pasar Klewer pada 27 Desember 2014, Dinas memberikan tempat untuk para pedagang yang kiosnya terbakar yaitu dengan adanya Pasar Sementara yang berada di Alun-Alun Utara Keraton Surakarta. Penyediaan kios di Pasar Sementara telah dipersiapkan oleh Dinas sesuai dengan jumlah kios di Pasar Klewer yang terbakar.

Pemindahan sementara para pedagang tersebut diperkirakan selama kurang lebih 2 (dua) tahun sejak terbakarnya pasar hingga pembangunan Pasar Klewer selesai. Penempatan pedagang Pasar Klewer barat di Pasar Sementara sampai dengan pembangunan Pasar Klewer selesai. Sedangkan untuk Pasar Klewer bagian timur menempati Pasar Sementara selama 3 (tiga) bulan saja karena Pasar Klewer yang terbakar hanya bagian barat saja.

Pasca terbakarnya Pasar Klewer, salah satu media online menuliskan bahwa "Sejumlah pedagang Pasar Klewer yang menempati pasar darurat mulai mengeluhkan sepi pembeli dipasar tersebut. Akibatnya, sebagian diantara mereka memilih menyewakan kiosnya yang terletak di Alun-Alun Utara Keraton Surakarta." Terkait dengan berita tersebut, berdasarkan Pasal 35 Peraturan Daerah



Nomor 1 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional apabila terdapat pedagang di Pasar Sementara yang menjual atau mengalihkan Surat Hak Penempatan dan Kartu Tanda Pengenal Pedagang kepada pihak ketiga adalah dilarang.

Pihak Dinaspun telah menyatakan bahwa tidak mungkin ada pedagang di Pasar Sementara yang menyewakan kepada pihak ketiga, karena telah ada peraturan yang mengaturnya serta sanksinya telah tegas apabila dilanggar. Selama ini juga belum pernah ditemukan permasalahan pedagang yang menyewakan kepada pihak ketiga, sehingga berita tersebut merupakan sesuatu yang tidak dibuktikan.

Akan tetapi berdasarkan wawancara penulis dengan beberapa dari pemilik Surat Hak Penempatan kios Pasar Klewer yang menempati Pasar Sementara, beberapa dari pemilik Surat Hak Penempatan tersebut mengalihkan hak penempatan di Pasar Sementara kepada pedagang lain. Terdapat beberapa alasan pengalihan hak penempatan di Pasar Sementara kepada pedagang lain adalah sebagai berikut:

1) Faktor umur

Karena faktor umur sudah tua akhirnya beberapa dari pemilik SHP tersebut memilih untuk mengalihkan hak penempatan kepada pedagang lain. Hal tersebut dikarenakan beberapa pedagang tidak menginginkan kios maupun losnya diambil alih oleh Dinas jika kosong tidak digunakan. Pemilik hak penempatan tersebut membuat perjanjian tersendiri kepada pedagang lain tanpa sepengetahuan Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta

2) Memiliki banyak kios

Beberapa pedagang yang telah mengajukan permohonan penempatan kepada Dinas tidak hanya mengajukan 1 (satu) permohonan saja. Karena banyaknya hak penempatan kios yang dimiliki pedagang, sebagian menimbulkan

kios tersebut tidak digunakan dan terbengkalai, kemudian memilih untuk mengalihkan hak penempatannya kepada pedagang lain.

3) Belum ada peraturan yang mengatur

Ketika kebakaran melanda Pasar Klewer, beberapa pedagang diberikan tempat oleh Dinas di Pasar Sementara. Akan tetapi, pada kenyataannya banyak kios di Pasar Sementara yang kosong tidak digunakan dan memilih mengalihkan hak penempatannya kepada pihak ketiga agar kiosnya tidak kosong.. Meskipun, peraturannya sudah jelas, bahwa pedagang selain pedagang klewer yang kiosnya terbakar tidak dapat menggunakan kios di Pasar Sementara.

Terdapat beberapa upaya penyelesaian yang dilakukan Dinas apabila terdapat pedagang yang menjual Surat Hak Penempatan kepada pihak ketiga berdasarkan Pasal 47 Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional adalah ditegur, diberitahu, dipanggil, diperingatkan sebanyak 3 (tiga) kali, disegel kios ataupun losnya, dicabut izin penempatannya; dan dikosongkan kios ataupun losnya.

#### D. Simpulan

Hak DPP Kota Surakarta pasca kebakaran pada dasarnya tetap sama seperti sebelum kebakaran melanda Pasar Klewer yaitu, melaksanakan penyelenggaraan pengelolaan dan perlindungan pasar tradisional di daerah. Akan tetapi, kewajibannya bertambah yaitu, menyediakan lahan untuk para pedagang, kios ataupun los di Pasar Sementara disesuaikan dengan jumlah yang terbakar, membangun Pasar Klewer yang terbakar, dan menerbitkan ulang Surat Hak Penempatan, Kartu dan Kartu Tanda Pengenal Pedagang. Sedangkan hak pedagang yaitu, mendapatkan ganti kerugian atas terjadinya wanprestasi yang berupa keadaan memaksa (*force majeure*) dan mendapatkan pembebasan biaya retribusi selama di Pasar Sementara. Selain itu kewajiban pedagang yaitu, daftar ulang ke kantor DPP Kota Surakarta pasca kebakaran dan setelah pembangunan Pasar Klewer baru

jadi, menempati kios ataupun los di Pasar Sementara sesuai Surat Hak Penempatan yang dimilikinya, kios ataupun los digunakan untuk sebagaimana mestinya.

Adapun hal-hal yang terjadi dalam pelaksanaan kontrak hak penempatan kios pasca kebakaran pertama, pedagang terlambat membayar retribusi, upaya Dinas untuk menyelesaikannya dengan pedagang diberikan rekapitulasi tunggakan pembayaran yang harus dibayarkan. Kedua, adanya keadaan memaksa (*force majeure*) berupa kebakaran Pasar Klewer, Dinas kemudian mengeluarkan Keputusan Walikota Nomor: 974/3.11/1/2015 tentang Pembebasan dan Keringanan Retribusi Bagi Pedagang Pasar Klewer Pasca Kebakaran. Ketiga, beberapa pemilik Surat Hak Penempatan mengalihkan hak penempatan di Pasar Sementara kepada pedagang lain, upaya penyelesaian yang dilakukan Dinas apabila terdapat pedagang yang menjual Surat Hak Penempatan kepada pihak ketiga berdasarkan Pasal 47 Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pengelolaan dan Perlindungan Pasar Tradisional adalah ditegur, diberitahu, dipanggil, diperingatkan sebanyak 3 (tiga) kali, disegel kios ataupun losnya, dicabut izin penempatannya, dan dikosongkan.

#### E. Saran

1. Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta sebaiknya untuk penyediaan lahan bagi para pedagang yang kiosnya tidak terbakar (Pasar Klewer bagian Timur) tetap ditempat-

kan di Pasar Sementara jangka waktu yang sama dengan Pedagang Pasar Klewer bagian Barat, karena akan dapat menimbulkan keadilan. Serta pembangunan Pasar Klewer baru diratakan secara menyeluruh agar tidak ada perbedaan atau kesenjangan karena pedagang di Bagian Timur dan Barat sama-sama dikenakan pungutan retribusi yang besarnya sama sesuai letaknya. Apabila tempatnya berbeda dapat menimbulkan ketidakadilan dalam kontrak hak penempatan kios pasar.

2. Tidak seharusnya beberapa pedagang mengalihkan kios Pasar Sementara kepada pihak ketiga, tanpa sepengetahuan Dinas. Sebaiknya pedagang mengalihkan hak beserta ganti nama Surat Hak Penempatan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta. Seharusnya dari pihak Dinas Pengelolaan Pasar Kota Surakarta lebih tegas lagi dalam mendata dan mengawasi agar tidak terlewatkan apabila terdapat beberapa pedagang yang mengalihkan kiosnya kepada pihak ketiga, meskipun Surat Hak Penempatannya tidak dijual pihak ketiga dan kepemilikan Surat Hak Penempatan masih pada pihak pertama.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru. 2007. *Hukum Kontrak: Perancangan Kontrak*. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Alan Schwartz. 2003. "Contract Theory and the Limits of Contract Law". Yale Law School Legal Scholarship Repository. Vol, 113.
- Ambrosio Padilla. 1988. "Civil Law-Civil Code". *Philippine Graphic Arts*. Vol, IV-a. Manila : Philipines.
- Mariam Darus Badruzaman. 1980. *Kontrak Baku (Standart Perkembangannya di Indonesia)*. Medan : Universitas Sumatera Utara.
- . 2015. *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady. 2015. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta : Rajawali Press.

- Peter Mahmud Marzuki. 2003. "Batas-batas Kebebasan Berkontrak". *Yuridika*. Vol, 18, No 3, Mei 2003.
- Ridwan Khairandy. 2011. "Landasan Filosofis Kekuatan Mengikatnya Kontrak". *Jurnal Hukum*. Edisi Khusus Volume 18, Oktober 2011.
- Shidarta. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta : PT. Grasindo.
- Soerjono Soekanto. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Supriadi. 2008. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika.
- [http://www.suarakarya.id/2015/08/06/pedagang-pasar-klewer-sewakan\\_kiosnya.html](http://www.suarakarya.id/2015/08/06/pedagang-pasar-klewer-sewakan_kiosnya.html), diakses pada tanggal 20 Nopember 2015 pukul 13.12 WIB.