

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kuliner merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia sebagai sumber energi untuk bertahan hidup dan melakukan aktivitas. Selain itu, kuliner juga menjadi salah satu gaya hidup yang tidak dapat dipisahkan bagi masyarakat di perkotaan. Karakteristik masyarakat perkotaan yang cenderung menyukai hal yang serba praktis dan instan membuat banyak masyarakat kota lebih memilih untuk mencari makanan di luar sembari mencari hiburan dan melepas lelah setelah seharian beraktivitas. Berbagai jenis dan ragam makanan yang disajikan, dan cara penyajiannya yang unik juga menjadikan kuliner sebagai salah satu daya tarik wisata bagi suatu daerah dengan ciri khasnya kulinernya tersendiri.¹

Dengan berkembangnya zaman, berbagai macam bisnis juga mulai banyak mengalami perkembangan di Indonesia, salah satunya adalah bisnis makanan (*culinary*). Bisnis makanan/kuliner termasuk salah satu jenis usaha yang akan terus berjalan dan tidak akan pernah “mati” karena jenis usaha ini akan selalu

¹ Dea Athaya Luthfiyya, 2019, *Food Court Di Kota Pontianak*, Jurnal Online Mahasiswa Arsitektur Universitas Tanjungpura 7, no. 1, hlm. 270.

dicari oleh banyak orang untuk memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal pangan. Mengingat masyarakat Indonesia merupakan masyarakat yang dikenal konsumtif dalam hal makanan dibanding negara-negara lain. Bisnis kuliner kini mudah ditemukan di di berbagai tempat, seperti di tepi jalan (PKL, Warung Makan), dan restoran – restoran maupun *cafe*.²

Perkembangan Industri di bidang bisnis kuliner ini apabila dapat dikelola dengan baik akan memberikan dampak positif untuk masyarakat dan pemerintah, bagi masyarakat dampak positif yang diterima adalah terbukanya lapangan perkerjaan serta dapat membantu berputarnya roda perekonomian di masyarakat, sementara itu dampak positif bagi pemerintah kota adalah meningkatnya Pendapatan Asli Daerah (PAD), meningkatnya kesejahteraan umum, dan menarik wisatawan untuk datang.

Di Kota Bukittinggi pengelolaan dan penataan pedagang kuliner masih terbilang belum cukup baik, hal ini terbukti dengan terjadinya kemacetan panjang diberbagai ruas jalan, terutama disaat musim liburan tiba dikarenakan ketidak tertiban pedagang kuliner yang berjualan di ruas jalan. Selain adanya pedagang kuliner, parkir liar juga menjadi salah satu masalah penyebab kemacetan di sepanjang jalan raya menjadi semakin parah, karena

² <https://id.wikipedia.org/wiki/Pujasera> diakses pada hari Minggu, tanggal 27 April 2025 pukul 23.45

mereka menggunakan fasilitas umum jalan raya yang diperuntukkan untuk pejalan kaki dan kendaraan umum yang melewati jalan tersebut. Selain mengakibatkan kemacetan, pedagang kuliner yang memanfaatkan fasilitas umum ini juga akan menimbulkan kesemrautan kota yang mengganggu pengendara pribadi, angkutan umum, dan juga pejalan kaki yang melintasi jalan.³ Walaupun pedagang kuliner di Kota Bukittinggi berperan dalam meningkatkan ekonomi lokal dan menarik wisatawan, penataan yang kurang tepat justru berpotensi menimbulkan masalah seperti kemacetan dan kesemrawutan kota. Oleh karena itu, diperlukan upaya penertiban dan pengelolaan ruang publik yang lebih baik agar aktivitas ekonomi tetap berjalan tanpa mengganggu kenyamanan dan kelancaran mobilitas masyarakat serta wisatawan.

Menyikapi persoalan tersebut Pemerintah Kota Bukittinggi sedang gencarnya melakukan pembangunan dan penataan kembali. Salah satu wilayah yang menjadi perhatian pemerintah adalah keberadaan para pedagang yang berjualan di *food street* Tugu Polwan sampai depan Stasiun Kereta Api di Kota Bukittinggi⁴. Para pedagang yang berjualan di area tersebut

³ Yeni EP, 2019, *Motif Pedagang Kaki Lima Bertahan Di bawah Fly Over Pasar Aur Kuning Bukittinggi*, Skripsi Universitas Andalas, Padang, *hlm* 5.

⁴ Padek. Jawapos.com, *Mengunjungi Stasiun Lambuang Bukittinggi, Dimanjakan Aneka Kuliner Di Foodcutr Terbersar Di Sumbar*, di akses pada tanggal 28 April 2025 Jam 00.03

mayoritas merupakan Pedagang Kaki Lima (PKL), mereka menggunakan trotoar dan bahu jalan untuk membuka lapak atau kiosnya sehingga tak jarang di sepanjang jalan Tugu Polwan tersebut sering terjadi kemacetan. Maka Pemerintah Kota Bukittinggi mengambil suatu tindakan untuk melakukan penertiban sekaligus memfasilitasi para PKL tersebut dengan membangun suatu area atau kawasan kuliner yang diberi nama Stasiun Lambuang, dan merelokasi PKL di sepanjang jalan Tugu Polwan tersebut ke Stasiun Lambuang.

Stasiun Lambuang merupakan suatu Kawasan kuliner yang dibangun dan dirancang dengan menggunakan konsep *food court*, yang mana konsep ini memberikan sebuah ruang atau area bagi masyarakat agar mereka dapat menikmati berbagai jenis makanan dengan beragam jenis olahan dengan suasana yang tertata dan nyaman. Area *food court* ini umumnya terdiri dari beberapa kumpulan restoran berupa toko atau kios yang terdiri atas satu lantai maupun dua lantai atau dapat berupa stand-stand yang mengelilingi area *food court*. Pusat makanan yang berada di area khusus ini memiliki gerbang untuk membedakan kegiatan dalam area dengan lingkungan di sekitarnya. Area *food court* ini juga menawarkan suasana untuk menikmati makanan yang menyenangkan bagi pengunjung dengan menambah sarana dan

fasilitas hiburan seperti *live music*, dan sebagainya.⁵

Stasiun Lambuang berlokasi di kelurahan Tarok Dipo Kecamatan Guguk Panjang Kota Bukittinggi, bangunan tersebut dibangun diatas tanah seluas 20.000 m² milik PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dengan metode penguasaan sewa dalam perjanjian Nomor : KL.701/III/25/KA-2022 tanggal 31 Maret 2022, sebagaimana telah di ubah dengan Addendum I Perjajian Nomor: KL.701/IX/17/KA-2022, Addendum II Perjajian Nomor: KL.701/IX/26/KA- 2023. ⁶

Stasiun Lambuang dikelola oleh Pemerintah kota Bukittinggi melalui Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Bukittinggi. Dengan adanya Stasiun Lambuang ini diharapkan permasalahan Kota Bukittinggi keterbatasan fasilitas perdagangan, pedagang yang menggunakan fasilitas umum untuk berjualan dan, kesembrawutan kota dapat teratasi, selain itu Stasiun Lambuang juga diharapkan dapat meningkatkan kualitas dan ekonomi pedagang kecil khususnya Pedagang Kaki Lima di Kota Bukittinggi.

⁵ Dea Athaya Luthfiyya, 2019, *Food Court Di Kota Pontianak*, Jurnal Online Mahasiswa Arsitektur Universitas Tanjungpura 7, no. 1, hlm. 155-156.

⁶ Scribd.Com, *Stasiun Lambuang (Paparan Dprd)*, di akses pada tanggal 28 April 2025 jam 00.25

Pada tahun 2022 pemko Bukittinggi telah melakukan pendataan terhadap pedagang yang berjualan di sepanjang jalan Moh Syafe'i (Stasiun) untuk di relokasi, dan sebanyak 116 pedagang direncanakan akan direlokasikan ke dalam Stasiun Lambuang. Pedagang yang sudah terdaftar untuk direlokasi akan langsung mendapatkan tempat atau kios di dalam Stasiun Lambuang, penentuan lokasi kios yang akan ditempati dilaksanakan dengan sistem pencabutan lot, setelah ditentukannya lokasi penempatan kios, pedagang melakukan kesepakatan dengan Pemerintah Kota Bukittinggi melalui sebuah surat pernyataan, dengan menandatangani surat tersebut, pedagang secara otomatis telah melakukan suatu perjanjian yang menghasilkan suatu perikatan dengan Pemerintah Kota Bukittinggi.

Beberapa klausul perjanjian yang telah disepakati dalam surat tersebut antara lain adalah tentang pembayaran retribusi atau sewa, pembayaran tagihan air dan listrik, jam operasional, hingga pengembalian tenant apabila tenant tersebut sudah tidak ditempati oleh pedagang yang bersangkutan. Namun dalam praktik pelaksanaannya masih banyak ditemukan fenomena permasalahan berupa pelanggaran atau wanprestasi yang dilakukan oleh pedagang, seperti pedagang yang tidak membayar retribusi ataupun menunggak pembayaran retribusi,

hingga tentant yang disewakan lagi kepada pihak lain.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan pembahasan lebih mendalam dengan penelitian yang berjudul “**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS DI STASIUN LAMBUANG KOTA BUKITTINGGI**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis mengemukakan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di Stasiun Lambuang antara pedagang dengan Pemerintah Kota Bukittinggi?
2. Apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di Stasiun Lambuang Kota Bukittinggi?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian hukum ini berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan penulis sebelumnya adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di Stasiun Lambuang antara pedagang dengan pemerintah kota Bukittinggi.

2. Untuk mengetahui apa saja yang menjadi kendala pada pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di Stasiun Lambuang kota Bukittinggi.

D. Manfaat Penelitian

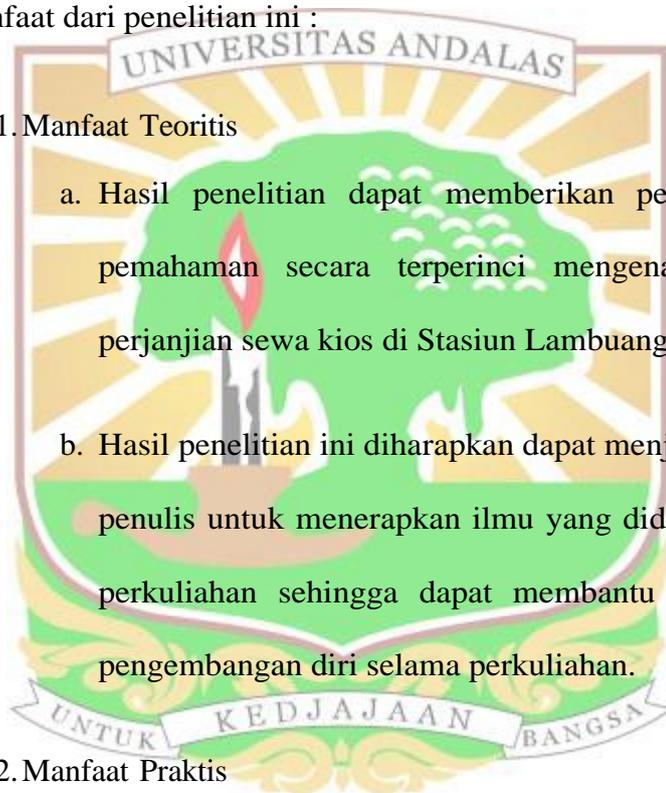
Manfaat penelitian umumnya dibagi menjadi dua kategori, yakni teoritis/akademis dan praktis/fragmatis. Berikut adalah manfaat dari penelitian ini :

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman secara terperinci mengenai pelaksanaan perjanjian sewa kios di Stasiun Lambuang Bukittinggi.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi wadah bagi penulis untuk menerapkan ilmu yang didapatkan selama perkuliahan sehingga dapat membantu penulis dalam pengembangan diri selama perkuliahan.

2. Manfaat Praktis

- a. Hasil penelitian diharapkan memberikan informasi mengenai Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Stasiun Lambuang di Kota Bukittinggi.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pendalaman, pemahaman, dan pengalaman yang baru kepada penulis mengenai permasalahan hukum yang



diteliti serta dapat berguna dikemudian hari.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau teknik yang digunakan dalam melakukan penelitian⁷. Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten⁸. Penelitian hukum adalah suatu proses untuk mencari kebenaran ilmiah tentang hukum dengan menggunakan metode atau cara ilmiah, sistematis dan logis untuk menyelesaikan suatu masalah hukum atau menemukan suatu kebenaran atas peristiwa hukum yang terjadi baik secara teoritis maupun secara praktis.

Pada Penelitian ini, penulis menerapkan metode penelitian kualitatif. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yaitu informasi yang diperoleh dari pernyataan tertulis atau lisan informan dan juga dari perilaku yang diamati. Dalam penelitian ini, pendekatan kualitatif digunakan dengan cara mengamati, mempelajari, dan memahami situasi serta praktek yang terjadi di lokasi penelitian melalui penggunaan observasi dan wawancara.

⁷ Widodo , 2017, *Metodologi Penelitian*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 66.

⁸ Soejono Soekanto , 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 42.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Metode yuridis empiris yaitu penelitian yang memakai pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat ketentuan hukum yang berlaku kemudian mengaitkannya dengan fakta yang ada di lapangan. Metode yuridis empiris bertitik tolak dari data primer/dasar.⁹

Penelitian ini berbasis pada ilmu hukum normatif (peraturan- perundangan) tetapi bukan mengkaji mengenai sistem norma dalam aturan perundangan, namun mengamati bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat.¹⁰

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya¹¹, yang berarti penelitian ini menggambarkan keadaan dengan cara memaparkan hasil-hasil penelitian,

⁹ Jonaedi Efendi dan Jhonny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenadamedia Grup, cetakan kedua, Depok, hlm. 149.

¹⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2017, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm.47.

¹¹ Soejono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm.10.

hasil penelitian ini dapat bersumber dari peraturan perundang-undangan ataupun hasil wawancara berkaitan dengan hal yang akan penulis teliti.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan Sumber data merupakan segala sesuatu yang digunakan sebagai rujukan penulis dalam melakukan penelitian.

a. Jenis Data

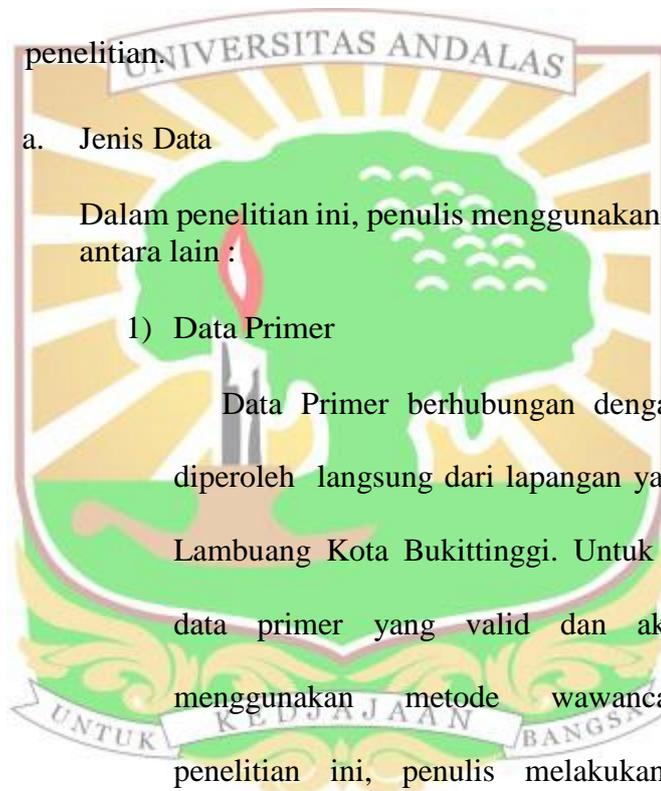
Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis data antara lain :

1) Data Primer

Data Primer berhubungan dengan data yang diperoleh langsung dari lapangan yaitu di Stasiun Lambuang Kota Bukittinggi. Untuk mendapatkan data primer yang valid dan akurat penulis menggunakan metode wawancara. Dalam penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan pihak terkait, yaitu pedagang yang berjualan di Stasiun Lambuang Kota Bukittinggi.

2) Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari dokumen- dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil



penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.¹²

Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini berupa :

a). Bahan hukum Primer, adalah bahan hukum yang biasanya diperoleh dari Undang-undang dan teori serta asas hukum. Bahan hukum primer yang digunakan dalam

penelitian ini terdiri dari :

(1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

(2) Peraturan Daerah Kota Bukittinggi Nomor 3 Tahun 2022 Tentang Pengelolaan Pasar Rakyat

(3) Peraturan Daerah Kota Bukittinggi Nomor 8 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

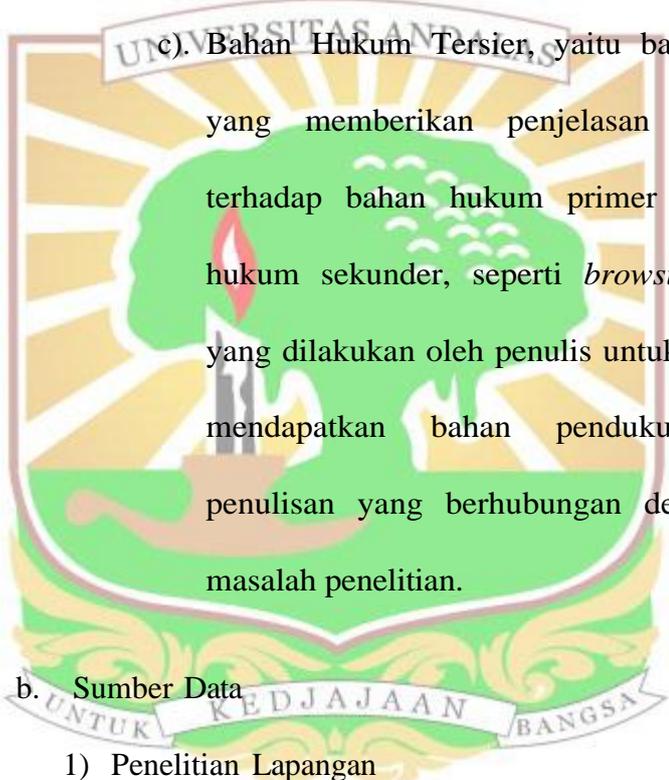
(4) Peraturan Walikota Bukittinggi Nomor 22 Tahun 2023 Tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pengelolaan



¹² Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 175.

Pasar Rakyat.

b). Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan seterusnya.¹³



c). Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan pendukung terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti *browsing* internet yang dilakukan oleh penulis untuk membantu mendapatkan bahan pendukung dalam penulisan yang berhubungan dengan topik masalah penelitian.

b. Sumber Data

- 1) Penelitian Lapangan

Sumber yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara dengan beberapa narasumber berkaitan dengan objek penelitian. Penulis akan melakukan penelitian langsung ke Stasiun Labuang Kota Bukittinggi dengan mewawancarai beberapa

¹³ Kamaruddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, CV Shadra, Kendari, hlm. 22.

sampel, yaitu pedagang yang menempati kios atau tenant di Stasiun Lambuang tersebut

2) Penelitian Kepustakaan.

Pengumpulan data untuk memperoleh keterangan dan data dengan mempelajari buku-buku, dokumen-dokumen, yang berkaitan dengan objek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Mempelajari bahan-bahan penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan. Studi dokumen ini berasal dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

b. Wawancara

Wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data melalui jalan komunikasi yaitu dengan tanya jawab antara pewawancara dengan narasumber (responden).

5. Teknik Pengolahan Data

Data yang sudah diperoleh di lapangan akan melalui proses *editing* terlebih dahulu. *Editing* adalah proses penelitian kembali pada catatan, berkas-berkas, informasi yang



dikumpulkan oleh para pencari data.¹⁴ Proses editing ini bertujuan untuk memeriksa kembali data yang telah didapatkan di lapangan sehingga mendapatkan data yang akurat. Data yang diperoleh selanjutnya akan dilakukan penyesuaian dengan pembahasan yang akan diteliti dengan melakukan kajian terhadap peraturan perundang – undangan, buku, atau sumber literatur lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Agar penulisan karya tulis ini lebih mempermudah pemahaman, maka penulis menyusun sistematika penulisan. Isi dari karya tulis ini disusun atas empat bagian bab tiap- tiap bab terdiri dari beberapa sub bab sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Berisikan tentang pengantar yang dibuat untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi skripsi. Pada bagian pendahuluan ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

¹⁴ Ammiruddin dan Zainal Asikin , 2004, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, Hlm. 168

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis membahas tentang :

1. Tinjauan Tentang Perjanjian
 - a. Pengertian Perjanjian
 - b. Syarat – Syarat Sahnya Perjanjian
 - c. Asas – Asas Hukum Perjanjian
 - d. Berakhirnya Perjanjian
2. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa – Menyewa.
 - a. Sewa Menyewa
 - b. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa
 - c. Unsur Perjanjian Sewa Menyewa
 - d. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa
 - e. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa
3. Wanprestasi

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Memaparkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di Stasiun Lambuang Kota Bukittinggi, untuk mengetahui kendala apa yang timbul dalam perjanjian sewa menyewa kios, mengetahui wanprestasi yang telah dilakukan oleh pedagang dan bagaimana sanksi yang diberikan serta kendala apa yang timbul dalam perjanjian serta upaya penyelesaiannya.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan serta saran-saran sebagai rekomendasi, berdasarkan penemuan yang di peroleh selama penelitian.

