

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasar merupakan tempat terjadinya transaksi ekonomi yang berperan dalam hajat hidup orang banyak sehingga negara bertanggung jawab atas penyediaan fasilitas pelayanan umum yang layak. Sedangkan kios adalah bagian dari bangunan pasar yang merupakan bangunan beratapan baik penyekat maupun tidak, yang digunakan untuk menjajakan barang dagangan.

Didalam praktek, terkadang muncul situasi dimana para pihak dalam jual beli kios (penjual dan pembeli) sudah sepakat mengenai harga dan kios, akan tetapi belum memenuhi syarat "terang, tunai, riil" sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan ataupun sertifikat yang masih dalam proses sehingga belum dapat dibuat Akta Jual Belinya. Untuk mengatasi hal seperti itu dan sekaligus memperkuat kesepakatan para pihak, dibuatlah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak penjual dan pembeli. Dilihat dari sifatnya maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini bersifat sementara, dan nantinya akan dibuat Akta Jual Belinya jika syarat-syarat sudah terpenuhi.¹

Jual beli atau pengikatan jual beli yang sebagaimana tersebut di atas, lazimnya disebut Perjanjian Pengikatan, pengertian dan maksud dari perjanjian

¹ Winda Ayu Swastika "Kalausula Eksonerasi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Shapir Square Di Yogyakarta", Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2016 Hal.1

Pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi. Pada umumnya, PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Baik PPJB yang dibuat secara otentik yang berbentuk akta maupun yang dibuat di bawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB tersebut. Kenapa PPJB bisa terjadi dan kenapa para pihak tidak langsung mengadakan jual-beli saja, yang dapat ditindak lanjuti untuk pengurusan administrasi selanjutnya, seperti balik nama untuk sertipikat hak atas tanahnya.²

Pasar Angso Duo Kota Jambi merupakan kawasan bagi masyarakat Kota Jambi dalam melakukan transaksi ekonomi seperti jual beli, tukar menukar dan lain-lain. Keberadaan Pasar Angso Duo Kota Jambi dikelola oleh PT. Eraguna Bumi Nusa dengan mana pihak pertama adalah pelaksana pembangunan pasar tradisional Angso Duo Modern berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor : 03 Tahun 2016 memiliki luas tanah : +- 71.757 M² (tujuh puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh tujuh meter persegi) Sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 18 februari 2016 Nomor : 06015/LGK/2016 tertulis atas nama PT. Eraguna Bumi Nusa yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Jambi. Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No 5 tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria:

² Dewi Kurnia Putri "Perbedaan Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas" Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017 : 623

Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk oleh kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

PT. Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi yang di pimpin oleh bapak Nurjatmiko selaku direktur, dalam hal ini berwenang dalam mengelola pasar untuk kepentingan masyarakat Kota Jambi. Dalam hal ini PT. Eraguna Bumi Nusa dapat mengalihkan kepada masyarakat atau pedagang untuk mendapatkan los atau toko dengan izin dan membayar sejumlah uang yang telah ditentukan. Bukti dari kepemilikan kios tersebut oleh PT. Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi dituangkan dalam sebuah surat perjanjian yang berisikan para pihak dan klausul hak guna bangunan yang diberikan kepada pedagang. Pada dasarnya, HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Dengan kata lain, pemegang sertifikat HGB sebenarnya tidak memiliki lahan tempat suatu bangunan berdiri, tetapi hanya bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut.

Pemegang sertifikat HGB dapat mendirikan dan memiliki bangunan tersebut dan digunakan untuk keperluan pribadi ataupun usaha. Selain itu, pemilik juga dapat mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain, asalkan masih berada dalam jangka waktu penggunaan HGB tersebut. Ada beberapa karakteristik Hak Guna Bangunan yang dapat menjadi pertimbangan penting sebelum Anda membeli properti. Berikut ini beberapa di antaranya:

1. Jangka waktu Hak Guna Bangunan adalah paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga paling lama 20 tahun.
2. Dapat dialihkan ke pihak lain asalkan masih berada dalam jangka waktu Hak Guna Bangunan.
3. Dapat dijadikan jaminan utang asalkan masih berada dalam jangka waktu Hak Guna Bangunan.
4. Pemegang sertifikat wajib mendaftarkan properti HGB-nya.
5. HGB dapat dilepaskan oleh pemegang sehingga lahannya menjadi tanah negara.

Selanjutnya, ketika Hak Guna Bangunan telah habis masa berlakunya, maka Anda harus menyerahkan kembali tanah tersebut kepada pemegang Hak Pengelolaan³.

Sedangkan Sewa menyewa itu sendiri menurut Pasal 1548 kitab undang undang hukum perdata(KUHPerdata) ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal⁴

Dalam pasal 1320 KUHPerdata perjanjian secara umum dapat diartikan sebagai kesepakatan. Suatu perjanjian mengikat para pihak yang melakukannya yang mana tertuang dalam klausul pada perjanjian tersebut. Pada klausul perjanjian dijelaskan bagaimana hak dan kewajiban para pihak serta tanggung jawabnya. Perjanjian dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak

³ <https://www.akselaran.co.id/blog/hak-guna-bangunan>.

⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku 1 (Bandung Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 27.

yang melakukannya apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya ;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
3. Suatu hal tertentu dan
4. Suatu sebab yang halal.⁵

Menurut R. Subekti perjanjian jual beli itu adalah “suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari hak milik tersebut”.⁶

Pada umumnya hak dan kewajiban yang lahir dari perjanjian akan dipenuhi oleh pihak-pihak, baik penjual maupun pembeli. Akan tetapi terkadang dalam praktik salah satu pihak tidak mematuhi apa yang menjadi kewajiban dan inilah yang disebut wanprestasi. Bentuk-bentuk dari wanprestasi itu sendiri adalah memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, tidak memenuhi prestasi dan memenuhi prestasi tidak sempurna. Pelaksanaan jual beli ruko/kios di pasar angso duo kota jambi masih terdapat permasalahan yaitu yang tidak terpenuhinya hak dan kewajiban antara pembeli selaku konsumen dengan penjual PT.Eraguna Bumi Nusa (Pengembang) Pasar Angso Duo Kota Jambi.

Perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yg melakukannya dan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum. Suatu

⁵ Suharnoko, *Hukum perjanjian teori dan analisis kasus*, kencana, jakarta, 2004, hlm. 1

⁶ R.subekti, *Aneka perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 1.

perjanjian jual beli yang dilaksanakan oleh konsumen dengan PT.Eraguna Bumi Nusa mengikat para pihak yang melakukannya. Dalam perjanjian jual beli tersebut PT.Eraguna Bumi Nusa berkewajiban memberikan hak kepada konsumen untuk menempati ruko atau kios yang telah disepakati menurut surat perjanjian pengikatan jual beli yg telah dibuat oleh PT.Eraguna Bumi Nusa.

Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ruko/kios di Pasar Angso Duo Kota Jambi yang dilakukan secara pembayaran cicilan atau kredit tersebut masih banyaknya konsumen yang tidak menjalankan kewajibanya sebagaimana yang telah di atur dalam surat perjanjian pengikatan yang telah dibuat oleh PT.Eraguna Bumi Nusa (pengembang) Pasar Angso Duo Kota Jambi. Dimana pihak kedua selaku pembeli kios berkewajiban membayar uang angsuran kredit ruko atau kios pada setiap bulannya dengan cara pihak kedua menyetor langsung kepada pihak pertama ke kasir PT.Eraguna Bumi Nusa ,dalam hal pihak kedua lalai memenuhi kewajibanya maka pihak pertama selaku PT.Eraguna Bumi Nusa berhak memberikan sanksi berupa surat peringatan, perintah pengosongan lapak(objek pengikatan jual beli) Sehingga pihak kedua selaku pembeli tersebut dapat dikatakan wanprestasi pada perjanjian jual beli ruko/kios di PT.Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi yang dialami oleh PT.Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi tersebut adalah pihak kedua selaku kreditur tidak memenuhi kewajibanya dengan membayar cicilan tersebut atau terjadinya tunggakan pembayaran ,maka pihak

pertama berhak memberikan sanksi berupa surat peringatan, perintah pengosongan lapak (objek pengikatan jual beli) tersebut.⁷

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan pada PT.Eraguna Bumi Nusa Pasar angso Duo Kota Jambi pada tanggal 20 februari 2020 sampai dengan 24 november 2020, sebanyak 111 (seratus sebelas) orang pembeli ruko atau kios yang terlambat melakukan pembayaran angsuran kredit atau melakuan wanprestasi dalam kurun waktu 2018 sampai dengan 2020. Berdasarkan jumlah diatas, maka penulis mengambil sampel sebanyak 11 (sebelas) orang dari data diatas sebagai responden.

Maka berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut dalam suatu skripsi mengenai wanprestasi yang terjadi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Pasar Angso Duo Kota Jambi dengan judul **"PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN USAHA RUKO/KIOS PT ERAGUNA BUMI NUSA PASAR ANGSO DUO KOTA JAMBI"**.

B. Rumusan Masalah

Dari uraian tersebut, maka yang menjadi permasalahan dalam skripsi ini adalah:

1. Faktor apa saja yang menyebabkan terjadinya wanprestasi para pihak dalam perjanjian jual beli ruko/kios di PT. Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi?

⁷ *Wawancara* dengan Ambri, *Field Collector* PT. Eraguna Bumi Nusa Kota Jambi, Tanggal 20 Februari 2020

2. Bagaimana penyelesaian jika terdapat wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian tersebut?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian usaha ruko/kios di PT. Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi.
- b. Untuk mengetahui menganalisis kendala-kendala apa saja yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian usaha ruko/ kios di PT. Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi

2. Manfaat penelitian

Manfaat dari penelitian yang dilakukan adalah :

- a. Secara praktis, hasil penelitian ini dapat dijadikan masukan bagi para pihak yang mengadakan pelaksanaan perjanjian usaha ruko/ kios di PT. Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi.
- b. Secara akademis, sebagai sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum dan juga dapat dijadikan sebagai titik tolak mereka yang ingin melakukan penelitian lebih lanjut.

D. Kerangka konseptual

Dengan cara mengartikan beberapa istilah yang terdapat dalam judul skripsi ini, dimaksudkan untuk mempermudah memahaminya. Pada dasarnya kerangka konseptual adalah pengertian-pengertian secara umum dari beberapa kata yang terdapat dalam perumusan judul skripsi. Untuk lebih jelasnya dapat penulis uraikan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan

Menurut bahasa kamus Bahasa Indonesia, pelaksanaan adalah proses dan cara melaksanakan⁸.

2. Perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁹

3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Pada dasarnya, HGB adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu tertentu. Dengan kata lain, pemegang sertifikat HGB sebenarnya tidak memiliki lahan tempat suatu bangunan berdiri, tetapi hanya bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut. Ada beberapa karakteristik hak guna bangunan yang dapat menjadi pertimbangan penting sebelum Anda membeli properti. Berikut ini beberapa di antaranya:

1. Jangka waktu Hak Guna Bangunan adalah paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga paling lama 20 tahun.
2. Dapat dialihkan ke pihak lain asalkan masih berada dalam jangka waktu Hak Guna Bangunan.
3. Dapat dijadikan jaminan utang asalkan masih berada dalam jangka waktu Hak Guna Bangunan.
4. Pemegang sertifikat wajib mendaftarkan properti HGB-nya.
5. HGB dapat dilepaskan oleh pemegang sehingga lahannya menjadi tanah negara.

⁸ Tim Prima Pena. Kamus Besar Indonesia, Gita media Press, hlm. 473.

⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku 1 (Bandung Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 27.

Selanjutnya, ketika Hak Guna Bangunan telah habis masa berlakunya, maka Anda harus menyerahkan kembali tanah tersebut kepada pemegang Hak Pengelolaan.¹⁰

4. Perseroan Terbatas (PT)

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 yang membahas mengenai Perseroan Terbatas (PT), dikatakan bahwa perusahaan berjenis Perseroan Terbatas adalah suatu badan usaha yang berbentuk badan hukum yang didirikan berdasarkan perjanjian dan melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham atau disebut juga dengan persekutuan modal. Dalam menjalankan perusahaan berjenis Perseroan Terbatas, modal saham yang dimiliki bisa dijual kepada pihak lain. Artinya, sangat memungkinkan terjadi perubahan organisasi atau kepemilikan perusahaan tanpa harus membubarkan dan mendirikan perusahaan kembali.¹¹

E. Landasan teoritis

Sesuai dengan isu hukum yang telah dikemukakan dalam latar belakang, maka landasan teori yang akan penulis gunakan sebagai pisau analisis dalam penulisan skripsi ini adalah teori perjanjian, teori penyelesaian sengketa dan teori pembiayaan konsumen.

1. Teori perjanjian

Kitab Undang-undang Hukum Perdata terdiri dari empat buku, dimana di dalam Buku Ketiga diatur tentang Perikatan atau Perjanjian. Perikatan ialah ikatan dalam bidang harta benda (*vermogens recht*) antara dua orang atau

¹⁰ <https://www.akseleran.co.id/blog/hak-guna-bangunan/>

¹¹ <https://voffice.co.id/jakarta-virtual-office/business-tips/pengertian-pt-perseroan-terbatas-dan-hal-lain-yang-perlu-diketahui>

lebih, di mana satu pihak berhak atas sesuatu dan pihak lainnya berkewajiban melaksanakannya.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat unsur-unsur perjanjian yang meliputi:

- a. Adanya para pihak
- b. Adanya persetujuan antara para pihak
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dicapai
- e. Adanya bentuk tertentu
- f. Adanya syarat-syarat tertentu

Dalam pelaksanaan perjanjian tidak jarang ditemui adanya suatu wanprestasi. Wanprestasi itu pada dasarnya adalah suatu perbuatan yang tidak melaksanakan prestasi yang telah ditentukan dalam perjanjian yang diadakan.

Prestasi itu sendiri dalam suatu perjanjian adalah sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu".

Untuk melaksanakan prestasi tersebut tidak hanya apa yang telah ditetapkan secara tegas dan cermat dalam isi perjanjian tetapi juga meliputi segala apa yang harus dilaksanakan menurut sifat kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang dan ini semua harus dilaksanakan dengan itikad baik. Untuk

mengetahui apakah pelaksanaannya telah dilakukan selayaknya atau sepatutnya harus dilihat pada saat pelaksanaan perjanjian tersebut.

Jadi apabila ada prestasi tersebut di atas tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya oleh pihak yang mengadakan perjanjian, maka perbuatan tidak melaksanakan itulah dinamakan dengan wanprestasi.

Adapun bentuk-bentuk wanprestasi adalah:

- a. Kreditur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Kreditur terlambat dalam memenuhi prestasi.
- c. Kreditur berprestasi tidak sebagaimana mestinya.¹²

Suatu perjanjian yang sah tidak hanya terjadi dengan adanya subjek saja tanpa adanya apa yang diperjanjikan, maka apa-apa yang diperjanjikan oleh subjek disebut objek perjanjian, dengan demikian objek perjanjian adalah berupa prestasi yang dilakukan oleh subjek yang mengadakan perjanjian.

Mengenai definisi perjanjian tersebut di atas, ditegaskan pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menentukan: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Pengertian yang diberikan pada Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut menimbulkan banyak pengertian dari para sarjana, khususnya sarjana hukum itu sendiri, yang antara lain.

¹²R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm.59.

Subekti mengatakan: "Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seseorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal".¹³

Teori dasar yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah asas *Facta Sunt Servanda*, yang berarti bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan ketentuan tersebut dapat kita lihat di dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Untuk sahnya perjanjian diperlukan empat (4) syarat seperti yang termuat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Dari keempat syarat sah perjanjian tersebut, syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, karena mengenai pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut, sedangkan syarat yang ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang diperjanjikan.

Asmawati mengemukakan:

Kesepakatan berarti adanya persesuaian kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian, sehingga dalam melakukan suatu perjanjian

¹³*Ibid.*, hlm. 1.

tidak boleh ada paksaan dan penipuan. Pada Dasarnya yang dimaksud dengan cakap adalah dewasanya seseorang yang melakukan suatu perjanjian yang sehat secara akal dan pikiran. Dewasa dalam hal ini adalah dewasa dan cakap menurut hukum. Suatu hal tertentu berhubungan dengan objek perjanjian, maksudnya bahwa objek perjanjian itu harus jelas, dapat ditentukan dan diperhitungkan jenis dan jumlahnya, diperkenankan oleh Undang-Undang serta mungkin untuk dilakukan para pihak. Suatu sebab yang halal, berarti perjanjian yang dimaksud harus dilakukan berdasarkan itikad baik. Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian tanpa sebab tidak mempunyai kekuatan.¹⁴

Perjanjian dapat menimbulkan wanprestasi, tidak terkecuali dalam perjanjian kredit. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-undang. Tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasannya yaitu:

1. Karena kesalahan debitur, baik kesengajaan maupun kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa, jadi di luar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah.¹⁵

¹⁴Asmawati, Analisis Yuridis Penyalahgunaan Kartu Kredit Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Jual beli, *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jambi*, 2015, hlm. 50.

¹⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hlm. 20.

2. Teori Penyelesaian sengketa

Pengertian sengketa dan konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan. Menurut Rachmadi Usman, bahwa:

Suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.¹⁶

Menurut Suyud Margono, bahwa:

Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi di mana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa.¹⁷

¹⁶Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm 1.

¹⁷Suyud Margono, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 34.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa maka pengertian penyelesaian sengketa adalah Lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsilisasi, atau penilaian ahli.

a. Negosiasi

Secara etimologi, negosiasi berasal dari bahasa Inggris ialah *negosiation* artinya suatu perundingan untuk mendapatkan suatu kesepakatan. Negosiasi adalah proses perundingan dua pihak yang bertikai baik sifatnya individual maupun kelompok untuk mencari solusi penyelesaian bersama yang saling menguntungkan.

Menurut Syahrizal Abbas bahwa:

Negosiasi adalah salah satu strategi penyelesaian sengketa dimana para pihak setuju untuk menyelesaikan persoalan mereka melalui proses musyawarah dan perundingan. Dengan kata lain, negosiasi adalah suatu proses struktur di mana para pihak yang bersengketa berbicara sesama mereka mengenai persoalan yang dipeselisihkan dalam rangka mencapai persetujuan atau kesepakatan bersama.¹⁸

¹⁸Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Hukum Syari'at, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, hlm. 9-10.

b. Mediasi

Mediasi artinya menengahi. Dalam kamus besar bahasa indonesia (KBBI) bahwa: “mediasi berarti suatu proses pengikutsertaan pihak ketiga dalam penyelesaian suatu perselisihan sebagai penasehat”.¹⁹

Mediasi merupakan sebuah proses di mana pihak-pihak yang bertikai dengan bantuan dari seorang praktisi resolusi pertikaian. Metode pemecahan konflik dengan cara menengahi para kelompok yang saling terlibat konflik melalui bantuan pihak ketiga. Pelaku mediasi yang bertugas sebagai penengah disebut dengan mediator yang bertugas menjelaskan proses dan membantu kedua belah pihak untuk menyelesaikan konflik dengan tahapan-tahapan mediasi yang telah disiapkan.

c. *Peace Building*

Definisi *Peace building* menurut Johan Galtung sebagaimana dikutip oleh M. Mukhsin Jamil adalah: “strategi atau upaya yang mencoba mengembalikan keadaan destruktif akibat kekerasan yang terjadi dalam konflik dengan cara membangun jembatan komunikasi antar pihak yang terlibat dalam konflik”.²⁰

Lebih lanjut Johan Galtung sebagaimana dikutip oleh M. Mukhsin Jamil, bahwa:

¹⁹Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, hlm. 569.

²⁰M. Mukhsin Jamil, *Mengelola Konflik Membangun Damai*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 2010, hlm. 72.

Perdamaian dibagi antara perdamaian positif (*positive peace*) dan perdamaian negatif (*negative peace*). Yang dimaksud dengan perdamaian positif adalah sebuah situasi tiadanya segenap masalah struktural yang dapat menebar benih ketidakpuasan dan dapat menyulut konflik. Perdamaian negatif adalah sebaliknya, mengartikan damai semata-mata sebagai ketiadaan konflik kekerasan (*the absence of violent conflict*). Sedangkan konsep perumusan tujuan akhir dari *peace building* adalah terciptanya perdamaian positif.²¹

Perjanjian pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian jual beli hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Pengertian pengikatan jual-beli menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono,

perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang

²¹*Ibid.*

dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya²²

Dalam sebuah perjanjian terdapat subjek perjanjian subjek perjanjian harus melakukan perbuatan hukum seperti yang diatur dalam Undang-Undang.

Menurut Ahmadi Maru, bahwa.

Dalam melakukan sebuah perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan cara tertulis dan lisan, jika perjanjian itu dinyatakan secara tertulis, biasanya tulisan beserta paraf atau tanda tangan dicantumkan pada tulisan itu sebagai bukti bahwa penjual setuju menyerahkan hak milik atas benda kepada pembeli, dan perjanjian secara lisan merupakan bentuk perjanjian yang paling banyak terjadi dalam masyarakat, namun kesepakatan secara lisan ini kadang tidak disadari sebagai suatu perjanjian padahal sebenarnya sudah terjadi perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainya.²³

F. Metode penelitian

1. Lokasi penelitian

Wilayah yang dijadikan lokasi penelitian dalam rangka penulisan skripsi ini adalah wilayah Pasar Angso Duo Kota Jambi.

2. Tipe penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian yang dilakukan terhadap fakta hukum yang ada dengan melakukan penelitian secara langsung ke lapangan untuk mengetahui pelaksanaan dan masalah-masalah yang timbul.²⁴ Menurut Bahder Johan Nasution, penelitian hukum empiris

²² <https://adityoriwibowo.wordpress.com/2014/05/05/sekilas-tentang-perjanjian-pengikatan-jual-beli/>

²³ Ahmadi Maru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta, Raja Grafindo, 2014, hlm. 125.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2006, hlm. 141.

bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bekerjanya hukum di dalam masyarakat.²⁵

3. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif, yaitu memberikan gambaran tentang objek yang diteliti. Alasan memilih jenis penelitian ini karena penulis ingin memberikan gambaran secara jelas tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ruko/kios antara penjual dengan pembeli.

4. Populasi dan Sampel

a) Populasi

Populasi diartikan sebagai keseluruhan atau himpunan obyek dengan karakter yang sama.²⁶ Populasi dalam penelitian ini Pihak pertama selaku PT.Eraguna Bumi Nusa (pengembang) dan pihak kedua selaku konsumen (pembeli) pasar angso duo kota jambi.

Populasi dalam penelitian ini adalah konsumen PT.Eraguna Bumi Nusa Pasar angso Duo Kota Jambi yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli ruko atau kios, dalam kurun waktu tahun 2018 sampai dengan tahun 2020 sebanyak 111 (seratus sebelas) orang pembeli ruko atau kios yang terlambat melakukan pembayaran angsuran kredit atau melakuan wanprestasi. Berdasarkan jumlah diatas, maka penulis mengambil sampel sebanyak 11 (sebelas) orang dari data diatas sebagai responden. Sampel adalah sebagian himpunan bagian atau sebagian dari populasi.²⁷ Sampel

²⁵ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, CV.Mandar Maju, Bandung, 2008. Hlm. 123.

²⁶ Ibid hlm. 145.

²⁷ Ibid

yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah *accidental sampling* yaitu semua populasi mempunyai kemungkinan dan kesempatan yang sama untuk ditetapkan menjadi sampel. Sampel dalam penelitian ini, yaitu:

1. Pihak penjual (PT.Eraguna Bumi Nusa)
2. Responden yang wanprestasi 11 (sebelas) orang pembeli ruko/kios yang di ambil 10% dari 111 (seratus sebelas) orang pembeli ruko atau kios.

5. Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer dalam penelitian ini terdiri dari data yang yang diperoleh berdasarkan keterangan langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini adalah pelaksanaan perjanjian usaha ruko atau kios di PT. Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari data-data yang sifatnya kepustakaan baik yang berupa peraturan perundang-undangan maupun bahan literatur, baik yang terdiri dari buku, jurnal, makalah, internet, maupun artikel. Peraturan perundang-undangan yang digunakan adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara wawancara, studi dokumen, dan studi pustaka.

a. Wawancara

Wawancara dalam penelitian ini yaitu pengumpulan fakta sosial sebagai bahan kajian ilmu hukum empiris, dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung kepada narasumber utama dimana semua pertanyaan disusun secara sistematis, digunakan untuk mendapatkan keterangan langsung dari subjek penelitian.

b. Studi Dokumen

Studi dokumen dalam penelitian ini digunakan untuk mempelajari dokumen-dokumen terkait dengan pelaksanaan perjanjian usaha ruko atau kios antara PT. Era Guna Bumi Nusa dan konsumen.

c. Studi Pustaka

Studi pustaka dalam penelitian ini digunakan untuk mempelajari bahan pustaka yang terkait dengan permasalahan yang diteliti.

7. Pengelolahan dan Analisis Data

Metode analisis data dalam penulisan ini diperoleh dari penelitian yang akan dianalisis secara :

- a. Deskriptif, yaitu menjelaskan atau menggambarkan kenyataan-kenyataan yang terjadi pada obyek penelitian secara tepat dan jelas untuk memperoleh kejelasan tentang masalah yang timbul.
- b. Analisis, yaitu Data yang diperoleh dari hasil penelitian baik data primer maupun data sekunder, selanjutnya di analisis secara kualitatif dan dibahas dalam bentuk penjabaran maupun secara tertulis, kemudian ditarik kesimpulan dalam bentuk pernyataan yang disusun dalam bentuk deduktif

dalam bab pembahasan dari data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder, diseleksi dan diklasifikasikan dalam bentuk yuridis. Selanjutnya di analisis secara kualitatif, yaitu penganalisaan yang tidak mendasarkan pada perhitungan secara statistik atau matematis, melainkan dalam bentuk pernyataan-pernyataan yang tertuang dalam penulisan skripsi ini.

G. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun hasil penelitian sebagaimana yang diharapkan, maka penulis membuat suatu kerangka sistematis dalam penulisan ini, yang terdiri dari empat bab.

Bab I. Pendahuluan, Merupakan bab pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, metode penulisan dan sistematika penulisan yang digunakan dalam skripsi ini.

Bab II. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Merupakan tinjauan pustaka. Tinjauan umum tentang perjanjian, pengertian perjanjian pada umumnya, unsur perjanjian, syarat sahnya perjanjian dan tinjauan umum perjanjian pengikatan jual beli.

Bab III. Pelaksanaan Perjanjian Usaha Ruko Atau Kios Di PT. Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi, Merupakan pembahasan yang mengurai tentang bagaimakah pelaksanaan perjanjian antara penyewa dan konsumen ruko/kios di PT.Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi. Kendala dan

Upaya dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ruko/kios di PT.Eraguna Bumi Nusa Pasar Angso Duo Kota Jambi.

Bab IV. Penutup, Merupakan bab penutup yang isinya berupa kesimpulan dari permasalahan serta saran-saran mengenai pembahasan dalam bab ketiga.