

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah Indonesia dalam programnya menciptakan masyarakat yang adil serta sejahtera baik dari segi materil maupun spiritual, telah menyelenggarakan pengembangan serta pembangunan pada segala aspek berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 dan Pancasila. Adanya penambahan individu, canggihnya teknologi, serta kebutuhan hidup yang semakin banyak membuat pemerintah terus berupaya dalam memberikan pelayanan yang tepat serta memenuhi segala hal yang dibutuhkan oleh masyarakat. Banyaknya kebutuhan ini merupakan hal yang wajar mengingat manusia adalah makhluk yang beranekaragam, maka banyak pula kebutuhan dari masing-masing individu.

Dalam upaya memenuhi kebutuhan tiap individu, maka semua individu akan terhubung satu sama lain. Hal ini merupakan kewajaran karena manusia adalah makhluk sosial (*zoon politicon*) yang membutuhkan manusia lain. Kebutuhan akan interaksi ini lama-kelamaan akan menimbulkan suatu hubungan yang kita kenal sekarang sebagai hubungan hukum. Hubungan ini timbul ketika individu terlibat dengan individu lainnya dalam melakukan transaksi, termasuk pula perjanjian.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, “perjanjian ialah tindakan atau perilaku seorang individu atau lebih menyatakan sepakat untuk mengikatkan diri dengan seorang individu lainnya atau lebih”. Beberapa sarjana telah memberikan definisi

masing-masing untuk menyempurnakan definisi perjanjian pada Pasal 1313

KUHPerdata, seperti:

Perjanjian merupakan sebuah hubungan hukum antar subjek hukum satu dengan yang lain pada bidang kekayaan, oleh karena itu antar pihak berhak atas kewajiban yang menjadi prestasi sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui masing-masing.¹

Suatu kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam perjanjian baik itu tertulis maupun lisan dianggap berlaku dan mengikat kedua belah pihak jika telah memenuhi syarat yang ditentukan dalam aturan yang berlaku. Syarat tersebut dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPerdata, syarat-syarat sah terjadinya suatu perjanjian tersebut harus memenuhi empat syarat, yaitu:²

1. Ada kesepakatan para pihak;
2. Kecapakan bertindak;
3. Terdapat hal yang disepakati;
4. Causa halal.

Berdasarkan syarat sah suatu perjanjian diatas, pada syarat 1 dan 2 merupakan syarat subjektif. Jika syarat ini tidak dipenuhi dalam perjanjian, maka perjanjian dapat batal demi hukum. juga sebaliknya, perjanjian akan dapat dibatalkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat nomor 3 dan 4. Kedua syarat terakhir ini merupakan syarat objektif, karena berkaitan dengan hal apa atau objek yang menjadi hal yang diperjanjikan para pihak.³

Dari suatu perjanjian yang telah disepakati telah membentuk suatu prestasi yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang menyatakan sepakat. Antara pihak pertama dan pihak kedua, masing-masing mempunyai hak untuk meminta bentuk-bentuk prestasi yang diperjanjikan. Seorang kreditur dapat menuntut prestasi kepada debitur, begitu juga sebaliknya. Pihak pertama dan pihak kedua yang biasa

¹ Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 27.

²*Ibid*, hlm. 33.

³R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan 21, PT Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1.

disebut sebagai kreditur dan debitur merupakan subjek hukum dari sebuah perikatan, dan prestasi merupakan sebuah objek dari sebuah perikatan, baik itu dalam bentuk melakukan suatu hal, memberikan suatu hal atau tidak melakukan sesuatu.

Bentuk tuntutan salah satu pihak ialah dengan memberikan suatu hal, contohnya dapat dengan penyerahan hak milik benda atau suatu kenikmatan. Sedang bentuk lainnya seperti berbuat sesuatu atau menyelesaikan pekerjaan dapat dicontohkan pada perjanjian sewa menyewa. Sewa menyewa merupakan suatu perikatan yang sah berdasarkan aturan hukum yang berlaku. pada Pasal 1548 KUHPerdara, dijelaskan bahwa:⁴

Sebuah perikatan dimana salah satu pihak menyatakan sepakat untuk terikat terhadap pihak lain dalam rangka mewujudkan suatu hal yang disepakati dengan cara memberikan suatu benda untuk bisa dinikmati, dalam waktu tertentu dan harga yang harus dibayar oleh pihak yang menikmati barang tersebut.

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian tertulis dengan isi para pihak mengikatkan dirinya satu sama lainnya dalam waktu yang ditentukan serta memiliki nilai harga yang telah disepakati sehingga menimbulkan suatu kewajiban untuk penyewa membayarkan barang atau bangunan yang disewakannya.

Dalam perjanjian, pihak pemberi sewa sudah memberikan klausul baku yang dituliskan pada draf perikatan agar dapat dibaca dan diepakati oleh pihak penerima sewa. Namun, hal ini tidak mencerminkan suatu kebebasan salah satu pihak dalam usahanya melakukan lobi dan negosiasi. Bentuk kesepakatan seperti ini sering disebut sebagai perjanjian dengan klausul baku.

⁴I Made Sukayasa, I Nyoman Putu Budiarta, dan Luh Putu Suryani, Tanggung Jawab Hukum Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko), *Jurnal Konstruksi Hukum* Vol. 2, No. 1, 2021, hlm. 98.

Menurut Remi Sjahdeini, perjanjian yang menggunakan klausul baku membuat salah satu pihak tidak mempunyai celah untuk memasukkan kepentingannya pada perjanjian, hal ini dikarenakan secara keseluruhan klausul baku telah ditetapkan secara sepihak, dan pihak lainnya tidak dapat melakukan perubahan/revisi. Namun, untuk harga, jenis, bentuk, warna, tempat dan waktu serta hal teknis lainnya dapat menjadi hal yang dapat dinegosiasikan pihak penerima sewa kepada pemberi sewa. Menurut Sjahdeini, bentuk perjanjian yang dibakukan bukan lah formulir/blanko, melainkan hanya klausul tertentu saja.⁵

Salah satu contoh perjanjian sewa menyewa ini dapat dijumpai di pasar-pasar, seperti yang terjadi di Pasar Rakyat Talang Banjar. Pada pasar ini terdapat perjanjian sewa-menyewa kios antara pengelola pasar dengan pedagang sekitar. Ketentuan pasal pada perjanjian tersebut mengatur hal-hal terlampir. Dalam penyelenggarannya, perjanjian sewa menyewa ini masih menemui kendala dalam pelaksanaannya, seperti Pelaksanaan sewa menyewa ini dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa pihak yang menyewa Ruko atau kios ini tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang terdapat dalam surat pernyataannya, salah satu contohnya yaitu terdapat pedagang yang mengalihkan kios yang disewanya kepada pihak lain sebelum sewanya habis dan tanpa sepengetahuan pengelola pasar sesuai dengan ketentuan Pasal 3 dan Pasal 5.

Pasal 1320 KUHPdata dijelaskan bahwa “sebuah perikatan akan mengikat para pihak yang melaksanakan kesepakatan yang tertulis pada klausul atau

⁵Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 66.

ketentuan perikatan tersebut, pada setiap ketentuan atau klausul dijelaskan mengenai prestasi atau tuntutan serta hal yang menjadi tanggungjawab para pihak yang telah sepakat mengadakan perjanjian ini dengan suka rela dan bebas.”⁶ sehingga dalam pelaksanaannya pihak-pihak tersebut harus menjalankan tuntutan/prestasi sebagai akibat hukum karena kesepakatan yang telah dilakukan sebelumnya. Namun fakta yang terjadi saat ini justru dalam pelaksanaan perjanjian sewa pertokoan antara pedagang dan pengelola pasar terdapat oknum-oknum nakal yang mengikatkan diri sebagai salah satu pihak perjanjian sewa menyewa di Pasar Rakyat Talang Banjar tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya yang tertulis pada perjanjian ini

Berdasarkan penjabaran latar belakang diatas maka atas permasalahan tersebut penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian hukum empiris-yuridis yang melihat bagaimana hukum yang seharusnya (*das solen*) dan bagaimana kenyataan pelaksanaan hukum di lapangan (*das sein*) untuk kemudian dianalisis secara yuridis. Penelitian ini penulis muat dalam karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dan Pengelola Pasar Rakyat di Pasar Talang Banjar”**.

B. Rumusan Masalah

Pada penelitian ini, rumusan masalah yang akan menjadi pembahasan skripsi ini ialah:

⁶Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak*, Prenada Media Group, Jakarta 2010, hlm. 293.

1. Bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa antara pedagang dan pengelola pasar Rakyat Talang Banjar?
2. Kendala apa yang membuat para pedagang sebagai salah satu pihak kesulitan melaksanakan prestasinya pada perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Rakyat Talang Banjar?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilaksanakannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Rakyat Talang Banjar.
- b. Untuk mencari tahu mengenai kendala yang membuat para pedagang sebagai salah satu pihak perjanjian sewa menyewa di Pasar Rakyat Talang Banjar kesulitan melaksanakan prestasinya berdasarkan perjanjian yang telah dilakukannya kepada pihak pengelola pasar.

2. Manfaat Penelitian

Dalam pelaksanaannya, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Manfaat yang bisa digunakan pada hasil penelitian ini secara teoritis dapat menjadi penelitian lanjutan serta memberikan argumen baru mengenai perjanjian sewa menyewa kios yang harus lebih

memperhatikan kepentingan serta hak kedua belah pihak bukan satu pihak saja. Selain itu, hasil penelitian ini dapat menjadi ide baru terhadap *ius constituendum* serta estafet ilmu pengetahuan dari masa ke masa.

- b. Dalam praktiknya, hasil penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan secara akademis dalam mengembangkan perjanjian baru yang lebih mencerminkan keadilan dan kejujuran. Penelitian ini juga dapat menjadi pilihan bagi para pihak jika terjadi permasalahan wanprestasi terkait pelaksanaan perjanjian antara pedagang dan pengelola pasar.

D. Kerangka Konseptual

Supaya terhindar dari kesalahpahaman terhadap konsep yang terdapat pada judul penelitian ini, maka akan berikan definisi secara sempit untuk mempermudah pembaca dalam memahami karya ini.

1. Perjanjian

Pasal 1313 KUHPdata dijelaskan “sebuah perikatan merupakan sebuah tindakan yang dilakukan oleh seorang individu atau lebih menyatakan dirinya terikat kepada seorang individu lainnya atau lebih”. Menurut Subekti “Perjanjian merupakan sebuah peristiwa yang mana seseorang individu menyatakan berjanji kepada individu lainnya, atau para pihak menyatakan sepakat satu sama lain dalam memenuhi prestasi masing-masing”.⁷

⁷ Lubis, Taufik Hidayat. Hukum Perjanjian di Indonesia. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 2.3: 177-190, 2021. hlm. 182.

2. Pedagang

Dalam KBBI, pedagang diartikan sebagai “seseorang yang pekerjaannya adalah berdagang”⁸. Namun, dalam Kamus Ekonomi sebagaimana dikutip dari Nurul (dalam Rahmawati, 2023) mendefinisikan pedagang sebagai “seseorang atau lembaga yang membeli dan menjual barang kembali tanpa mengubah bentuk dan tanggung jawab sendiri dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan”⁹.

3. Pengelola Pasar

“*Corporate Governance*” merupakan sumber atau asal muasal dari istilah Pengelolaan atau Tata Pemerintahan Perusahaan.¹⁰ Secara etimologi, kata “*Governance*” ditemukan pada bahasa kuno perancis, yakni “*Gouvernance*” (artinya pengendalian (*regulated/control*) sehingga dapat disebut sebagai sesuatu yang terkendali. Dalam Perbup Kota Jambi Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pembentukan, Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Daerah Pengelolaan Pasar pada Dinas Koperasi-UMKM, Perindustrian, dan Perdagangan Talang Banjar pada Pasal 1 Angka 15, yang menyebutkan bahwa: “Pengelolaan pasar adalah Penataan pasar Tradisional yang meliputi perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian pasar Tradisional”.

⁸Ahmad A.K. Muda, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Reality Publisher Cetakan ke-1, Surabaya, 2006, hlm. 167.

⁹ Rahmawati, Dyah Ayu; Faraby, Muhammad Ersya. Implementasi Etika Bisnis Islam Pedagang Muslim Pada Destinasi Wisata Pantai Lombang. *Jurnal Industri Pariwisata*, Vol. 5. No. 2. 2023. hlm. 214.

¹⁰https://id.wikipedia.org/wiki/Tata_kelola_perusahaan diakses pada tanggal 10 Desember 2023.

Berdasarkan beberapa definisi yang telah dijelaskan, dapat disimpulkan maksud dari penelitian ini adalah “Pelaksanaan Perjanjian antara pedagang dan pengelola pasar.”¹¹

E. Landasan Teoretis

1. Teori Keadilan

Teori ini di pelopori oleh Aristoteles dalam bukunya “Rhetorica” yang mencetuskan teorinya bahwa tujuan hukum menghendaki keadilan semata-mata dan isi dari pada hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai keadilan. Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur, ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang mengenai sesuatu yang berhak ia terima yang memerlukan peraturan sendiri dari tiap-tiap kasus.¹²

2. Teori Kemanfaatan

Teori ini dipelopori oleh Jeremy Bentham dalam bukunya “*Introduction To The Morals And Legislation*”, ia mengatakan bahwa hukum bertujuan semata-mata hanya berfaedah bagi orang. Teori ini yang berhubungan dengan kefaedahan yang dinamakan teori utilitas yang berpendapat bahwa hukum pada dasarnya bertujuan untuk mewujudkan apa yang berfaedah bagi orang yang satu dan orang yang lain.¹³

¹¹*Ibid*

¹² Eldian Alfiyanda Silalahi dan Syamsul Bahri, “Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kerja Antara Pekerja Dengan Perusahaan Di Bidang Jasa (Studi Pada Pt Rajawali Bhirawa Sejahtera)”, *Jurnal Ilmiah Bidang Hukum Keperdataan*, Vol. 6, No. 4, 2022, hlm. 4.

¹³Shafrida, “Perjanjian Antara Driver Gojek Dengan PT. Paket Global Semesta”, *Jurnal Zaaken* Vol. 3, No. 3, 2022, hlm. 490.

3. Teori Kepastian Hukum

Teori ini dipelopori oleh Jhon Austin yang mengatakan bahwa hukum itu bertujuan untuk menjaga kepentingan manusia supaya kepentingan-kepentingan itu tidak terganggu. Kepastian Hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa di jawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif mengatur secara pasti dan logis.¹⁴

Dalam Pasal 1233 KUHPerdata dijelaskan bahwa “setiap perjanjian terbentuk dikarenakan adanya kesepakatan atau dikarenakan hukum yang berlaku”. Secara tegas, penjelasan Pasal tersebut dapat diartikan bahwa tiap kewajiban bisa dilaksanakan karena hal ini telah disepakati antar para pihak yang telah melakukan perjanjian baik itu secara sengaja, dibuat oleh para pihak, atau disebabkan oleh hukum yang berlaku. Oleh karena itu, setiap kesepakatan baik tertulis maupun lisan merupakan sebuah peristiwa hukum yang membentuk suatu hubungan hukum bagi para pihak pada aspek harta dan kekayaan dan melahirkan sebuah prestasi yang merupakan kewajibannya untuk dilaksanakan kepada pihak yang bersangkutan.¹⁵

Sebuah perjanjian dilakukan karena dilandaskan pada beberapa asas mendasar seperti:

¹⁴*Ibid.*

¹⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Pada Umumnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 17.

1. Asas perjanjian sebagai aturan, yaitu asas yang diartikan sebagai sekumpulan aturan yang dituliskan pada perjanjian dan diberlakukan kepada para pihak sebagai subjek hukum.
2. Asas kebebasan berkontrak, asas ini lahir karena diterapkannya asas perjanjian sebagai aturan. Pada sebuah perikatan, kedua belah pihak secara prinsipil memiliki kebebasan dalam membuat perikatan, begitu pula para pihak juga mempunyai kebebasan dalam menentukan substansi pada perikatan yang akan dilakukan.
3. Asas Pakta Sunt Servanda, asas ini mempunyai arti yang dalam yaitu perjanjian adalah mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya. Dengan catatan bahwa setiap perjanjian yang dibuat harus sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
4. Asas konsensual, berarti sebuah perikatan baik tertulis maupun lisan yang sudah sah atau disepakati maka para pihak akan terikat secara penuh. Secara prinsipil, pembentukan perikatan tertulis tidak disyaratkan oleh aturan, namun pada hal tertentu sebuah perikatan tertulis memang disyaratkan.
5. Asas obligatoir, maksud asas ini ialah para pihak yang telah terikat satu sama lain memiliki tuntutan/prestasi yang berlaku. Namun bentuk prestasi pada perjanjian hanya terletak pada hak serta kewajiban yang timbul karena terbentuknya suatu perjanjian, bukan termasuk hal lain yang berada diluar perjanjian..¹⁶

¹⁶Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 13.

Dalam pelaksanaan perjanjian dikenal menimbulkan tuntutan kedua belah pihak yang wajib dilakukan (prestasi). Namun kedua belah pihak tak jarang pula tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana hal tersebut terdapat pada perjanjian, hal ini dikenal dengan istilah *Wanprestasi*. Wanprestasi merujuk pada kegagalan debitur untuk memenuhi kewajibannya. Hal ini dapat menyebabkan salah satu pihak mengalami kerugian. Karena adanya kerugian pada salah satu pihak, pihak yang gagal memenuhi kewajiban tersebut akan menghadapi konsekuensi berupa tuntutan dari pihak yang dirugikan.¹⁷ Setiap bentuk wanprestasi dilakukan secara sengaja maupun tidak.¹⁸

Pada Pasal 1243 KUHPdata, wanprestasi dijelaskan sebagai:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”

Berdasarkan pendapat Ahmadi Miru, bentuk wanprestasi dijabarkan pada 4 hal, berupa:

1. Tidak melakukan prestasi sedikitpun.
2. Tindakan yang merupakan sebuah prestasi tak dilaksanakan secara sempurna.
3. Dalam pelaksanaan prestasi terjadi keterlambatan.
4. Perbuatan yang dilarang pada perjanjian telah dilakukan oleh salah satu pihak.¹⁹

¹⁷ Isima, Nurlaila, Subeitan, Syahrul Mubarak. Wanprestasi Dalam Kontrak Bisnis Syariah Serta Penyelesaian Sengketanya. *Al-'Aqdu: Journal of Islamic Economics Law*, Vol. 1, No. 2, 2021. hlm. 105.

¹⁸Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 74.

¹⁹*Ibid.*

Namun, A. Qirom Syamsudin Meliala memiliki pendapat lain mengenai bentuk wanprestasi, yaitu:

1. Prestasi tidak terpenuhi sedikitpun. Tindakan ini merupakan sebuah pelanggaran oleh debitur yang tidak memenuhi prestasi sedikitpun.
2. Prestasi dilakukan namun terlambat. Golong ini diberikan ketika debitur dinilai sanggup dan terpenuhi prestasinya, akan tetapi pelaksanaannya tidak dilakukan tepat pada waktunya, sehingga hal ini juga bisa dikatakan sebagai wanprestasi.
3. Pemenuhan prestasi tidak seperti yang dijanjikan/keliru. Ketika pihak debitur salah dalam pemenuhan prestasi, dan pihak tersebut tidak dapat melakukan perbaikan prestasu, hal ini juga dapat dikatakan sebagai wanprestasi karena prestasi sama sekali tidak terpenuhi.²⁰

Menurut Abdul Kadir Muhammad, tidak terpenuhi prestasi disebabkan oleh hal, berupa:

1. Keadaan memaksa (*overmach / force majeure*).
2. Kesalahan yang disengaja atau kelalaian oleh pihak debitur.

Overmach merupakan sebuah kondisi yang terjadi tanpa disangka-sangka dan berada diluar kehendak manusia, hal ini yang membuat pihak debitur terhalangi dalam melakukan prestasinya. Oleh karena itu, kondisi seperti ini membuat debitur tidak dapat dipersalahkan karena prestasi belum bisa terpenuhi. Sedangkan *Overmacht* dapat dibedakan menjadi dua, yaitu sebagai berikut:

1. *Overmacht* mutlak ialah sebuah kondisi yang membuat salah satu pihak tidak dapat melaksanakan prestasinya sama sekali.
2. *Overmacht* tidak mutlak merupakan kondisi yang memungkinkan salah satu pihak melaksanakan prestasi, namun pelaksanaan ini sedikit menguras pengorbanan pihak yang melaksanakannya.

²⁰A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 26.

Sebuah kelalaian ataupun tindakan yang disengaja, merupakan dua hal yang menghasilkan akibat hukum yang berbeda. Sebuah tindakan yang sengaja dilakukan tidak memenuhi prestasi akan menimbulkan banyak ganti rugi daripada tindakan tidak memenuhi prestasi karena lalai. Berdasarkan pendapat Sri Soedewi Masyehoen Sofwan, salah satu pihak dapat dikategorikan wanprestasi jika terdapat 3 hal sebagai berikut:

1. Tindakan salah satu pihak yang tidak dapat memenuhi prestasi tidak atau belum disesalinya.
2. Secara objektif, timbulnya efek tidak memenuhi prestasi bisa diketahui lebih dulu oleh orang secara normal. Atau secara subjektif, seseorang yang ahli dalam bidang tertentu dapat menduga jika perbuatan tidak melakukan prestasi akan menimbulkan akibat yang bisa diperhitungkan.
3. Setiap tindakan wanprestasi bisa diminta tanggungjawabnya kepada pihak terkait, maksudnya pihak tersebut bukanlah orang yang tidak sanggup seperti orang dalam gangguan kejiwaan atau orang yang lemah secara ingatan.²¹

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata, dijelaskan:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

F. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keaslian dari hasil penulisan dan menyatakan bahwa penulis tidak melakukan duplikasi, pada penelitian ini penulis membahas tentang “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Antara Pedagang Dan Pengelola Pasar Di Pasar Rakyat Talang Banjar”. Adapun

²¹ Sofwan, Sri Soedewi Masyohen. Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek. Yogyakarta: Liberty, 1981. hlm. 15.

beberapa persamaan topik dari peneliti terdahulu tetapi ada perbedaan pembahasan dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KIOS DI PASAR SEMI-MODERN ANTARA PEDAGANG DENGAN DINAS PASAR oleh Hanifah, Fakultas Hukum, Universitas Andalas. Perbedaan di dalam penelitian ini yaitu letak lokasi penelitian yang berbeda di Kota Solok, memiliki rumusan masalah, Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios antara pedagang dan Dinas Pasar Semi Modern Kota Solok?, Apa kendala-kendala yang temukan dalam pelaksanaan perjanjian sewamenyewa kios antara pedagang dengan Dinas Pasar Semi Modern Kota Solok dan bagaimana upaya penyelesaiannya.

Dari peneliti terdahulu yang disebutkan disebutkan diatas bahwa jelas adanya perbedaan dari penulisan skripsi ini, bahwa memang skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan di Universitas Jambi maupun di Perguruan Tinggi lainnya dan murni gagasan, rumusan dan penelitian ini tanpa ada bantuan pihak lain kecuali arahan Pembimbing Tugas Akhir.

G. Metode Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Maksud dari lokasi penelitian ialah suatu wilayah pada saat penulis melakukan riset. Pada penelitian kali ini, penulis melakukan penelitian yang berlokasi di Pasar Rakyat Talang Banjar, Kota Jambi.

2. Tipe Penelitian

Pada penelitian kali ini, penulis menggunakan metode yuridis empiris dalam risetnya. “Metode penelitian ini digunakan untuk melihat sejauh mana bekerjanya hukum dimasyarakat dan penelitian empiris lebih menekankan pada segi observasinya dimana titik tolak pengamatannya terletak pada kenyataan atau fakta-fakta sosial yang ada”.²² Pada metode ini, penulis akan mencari tahu apakah sinkronasi norma telah bekerja dengan baik didalam masyarakat atau tidak. Bentuk penelitian ini juga disebut sebagai penelitian *Das Sollen* dan *Das Sein*.

3. Spesifikasi Penelitian

Sifat dari penelitian ini ialah deskriptif, berupa menjelaskan atau analogikan objek penelitian dengan pelaksanaan prestasi pada perjanjian sewa menyewa kios di pasar Rakyat Talang banjar

4. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan suatu wilayah secara umum dan terdiri dari obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu untuk diteliti dan diambil hipotesanya. Populasi pedagang yang melakukan Wanprestasi dalam kegiatan sewa menyewa di Pasar Rakyat Talang banjar antara lain ruko, kios dan los. Pada penelitian ini, sampel diambil menggunakan metoda *Purposive Sampling* yaitu “contoh dipilih sesuai dengan pertimbangan

²²Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 123-125.

subyektif penelitian, untuk penelitian ini, penulis akan memilah secara mandiri siapa para pihak yang dapat dianggap mewakili populasi”²³

Total populasi di Pasar Rakyat Talang Banjar yaitu 263 (dua ratus enam puluh tiga) kios dan 706 (tujuh ratus enam) los. Berdasarkan observasi lebih lanjut diketahui lebih dari setengah kios yang terdapat di Pasar Rakyat Talang Banjar digunakan dalam kegiatan jual-beli yakni sebanyak 147 (seratus empat puluh tujuh) kios, serta dari 706 (tujuh ratus enam) los yang ada, terdapat 177 (seratus tujuh puluh tujuh) penyewa permanen, sedangkan sisanya sekitar 254 (dua ratus lima puluh empat) sampai 319 (tiga ratus sembilan belas) los disewa secara tidak permanen atau berganti-ganti setiap harinya.²⁴

Maka mengingat besarnya jumlah populasi diatas, maka selanjutnya peneliti hanya mengambil sekitar 10% (sepuluh persen) dari populasi penelitian ini. yakni 10% dari 147 penyewa kios atau sekitar 15 (lima belas) orang, dan kurang dari penyewa los permanen yakni sekitar 3 (tiga) orang, sebagai data pendukung lanjutan penelitian ini, karena fokus penelitian ini adalah sewa-menyewa kios.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik atau cara pengumpulan data pada riset ini dilakukan dalam beberapa bentuk, seperti:

- a. Wawancara,

²³Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Keenam, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm. 91.

²⁴ Observasi yang dilakukan pada 20 Desember 2024.

Untuk riset kali ini, penulis menggunakan wawancara sebagai cara mendapatkan informasi. Namun, sebelum pelaksanaan wawancara dilakukan, penulis telah menyiapkan dokumen yang berisi beberapa pertanyaan yang disusun secara lengkap dan sistematis.”²⁵

b. Studi Dokumen

Penelaahan dokumen yang diterapkan pada penelitian ini ialah pada dokumen perjanjian sewa menyewa antara pihak pedagang dengan pihak pengelola pasar.

6. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer didapatkan pada saat dilapangan secara langsung ketika melaksanakan proses tanya jawab atau wawancara kepada para narasumber baik dari pihak pedagang maupun dari pihak pengelola (dalam hal ini pemerintah Kota Jambi).

b. Data Sekunder

Data sekunder terdiri dari 3 bentuk, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Sumber yang termasuk kedalam bagian bahan hukum primer pada penelitian ini ialah *Burgelijk Wetboek* atau biasa dikenal sebagai KUHPerdata.

2) Bahan Hukum Sekunder

²⁵*Ibid.*, hlm. 96.

Pada penelitian ini, bahan hukum sekunder berasal dari beberapa literatur atau bacaan ilmiah seperti buku, jurnal, laporan resmi penelitian dan lainnya.

3) Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum ini merupakan sebuah sumber yang menjelaskan serta memberikan informasi terkait dengan bahan hukum primer dan sekunder. Sumber ini dapat ditemukan pada kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, dan beberapa sumber lainnya.

7. Analisis Data

Pada penelitian ini penulis akan melakukan beberapa analisis terhadap data penelitian dengan cara melakukan penelaahan terhadap data yang didapatkan dari sumber data primer, sekunder maupun tersier. Setelah terkumpul menjadi satu, data tersebut akan dianalisis melalui pendekatan kualitatif dengan cara membagi data berdasarkan kelompok yang relevan terhadap permasalahan yang diteliti. Setelah mendapatkan inti dari jawaban permasalahan, maka akan ditarik sebuah benang merah pada penelitian ini yang akan menjadi hasil secara singkat pada penelitian yang ditulis dalam bentuk karya ilmiah, yaitu Skripsi.

H. Sistematika Penulisan

Dalam hal bentuk sistematika, karya ilmiah ini akan dibuat secara sistematis dan rinci. Karya ilmiah skripsi ini akan ditulis dalam bentuk beberapa bab, dan dari beberapa bab ini akan diketahui apa yang terkandung dalam skripsi ini. Selain itu, pada setiap bab dalam karya ilmiah ini, juga terdapat beberapa sub-bab yang menjadi bagian dari karya ini. Setiap sub-bab memiliki relevansi satu sama lain.

Untuk lebih jelasnya, berikut paparan setiap bab yang akan ditulis pada karya ilmiah skripsi ini:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian ini, penulis akan memberikan beberapa penjelasan mengenai latar belakang pada permasalahan penelitian, rumusan masalah yang akan menjadi pembahasan tulisan ini, tujuan serta manfaat dilakukannya penelitian ini, kerangka konseptual yang akan mempersempit definisi konsep-konsep yang terdapat pada judul, landasan teoritis yang akan menjadi pisau bedah analisis, metode penelitian yang menjadi cara bagaimana penelitian ini dilaksanakan, serta sistematika penulisan. Bagian bab I ini merupakan gambaran secara luas/umum mengenai hal yang akan dibahas pada bab-bab selanjutnya.

BAB II TINJAUAN UMUM

Pada BAB II penulisan karya ilmiah skripsi ini akan menjelaskan tentang kerangka teori dan merupakan sebuah dasar dari pembahasan yang akan dilaksanakan pada bagian BAB III.

BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA ANTARA PEDAGANG DAN PENGELOLA PASAR DI PASAR RAKYAT TALANG BANJAR

Pada bagian pembahasan, penulis akan menguraikan secara jelas tentang bagaimana bentuk pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak pada perjanjian ini. Selain itu, bagian ini juga akan menjelaskan apa yang menjadi penyebab tidak dilaksanakannya perjanjian ini dengan baik.

BAB IV PENUTUP

Pada bagian penutup, penulis akan menulis sebuah kesimpulan yang menjadi benang merah pada penelitian ini. Selain itu, bagian penutup juga memberikan beberapa saran yang dapat menjadi referensi kepada pihak terkait.