

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian yang dilakukan dewasa ini banyak terkait dengan persoalan bisnis atau perdagangan. Mengingat pentingnya agar suatu perjanjian bisa terlaksana dengan baik dan patut, maka setiap orang individu ataupun badan hukum yang menjadi subjek hukum dalam suatu perjanjian harus diberikan pemahaman tentang hal ikhwil dari suatu perjanjian atau sederhananya syarat-syarat awal yang mesti dipenuhi agar suatu perjanjian itu sah secara hukum positif di Indonesia yakni Pasal 1320 KUHPerduta.

Dewasa ini suatu hubungan hukum yakni perjanjian banyak melahirkan hak dan kewajiban masing-masing yang telah mengikatkan dirinya kedalam suatu perikatan. Dengan timbulnya perikatan maka suatu perjanjian yang mereka buat akan menjadi undang-undang bagi kedua belah pihak untuk dapat ditaati dan dipatuhi secara benar.

Menurut Pasal 1313 KUHPerduta yang disebut perjanjian yaitu “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pada pokoknya substansi perjanjian itu merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang bekepentingan. Dengan demikian substansi perjanjian dapat mencakup objek, hak dan kewajiban para pihak dan lainnya.¹

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

Suatu perjanjian dianggap sah dan mempunyai kekuatan hukum, apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu perjanjian yang ditentukan undang-undang. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat tersebut di bawah ini :

1. Kesepakatan kedua belah pihak;
2. Kecapakan bertindak;
3. Adanya objek yang diperjanjikan;
4. Sebab yang halal².

Kemudian para ahli juga memberikan pendefinisian mengenai perjanjian, bahwa

Suatu perjanjian merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya dalam bidang harta kekayaan, yang mana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga sebaliknya subjek hukum yang lain berkewajiban untuk dapat dan harus bisa melaksanakan prestasinya sesuai dengan perjanjian yang disepakatinya secara bersama-sama³.

Senada dengan pendapat di atas, berdasarkan suatu syarat sah perjanjian, terdapat komponen penting yang mesti dipenuhi yakni syarat kesepakatan dan cakap yang disebut sebagai “syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek atau pihak yang membuat perjanjian. Kemudian syarat objektif yakni objek yang diperjanjikan dan sebab yang halal”.⁴

Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang konkret dan dapat diamati, baik perjanjian secara lisan dan perjanjian secara tertulis. Hal yang bisa dilihat dalam perjanjian yakni prestasi dengan memberikan sesuatu agar bisa

²Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm.33

³*Ibid*, hlm 27.

⁴R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 21, PT Intermasa, Jakarta, 2005, hlm.1

dinikmati oleh orang lain atau menyerahkan hak milik atas suatu barang dan juga dimensi dari prestasi ini melakukan suatu perbuatan atau pekerjaan tertentu misalnya perjanjian pinjam pakai. Pernyataan tersebut merupakan dimensi dari pelaksanaan perjanjian. Perjanjian pinjam pakai merupakan salah satu perjanjian menurut undang-undang. Pada Pasal 1740 KUHPerdara, dinyatakan bahwa,

“Pinjam pakai adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu, barang kepada pihak yang lain untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewatnya suatu waktu tertentu, akan mengembalikannya”.

Pada kondisi seperti ini, sangat terasa perlunya suatu perjanjian yang dituangkan dalam suatu dokumen tertulis yang berisi hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak menyangkut hak dan kewajiban masing-masing yang tentu saja memikat masing-masing pihak tersebut apabila ada salah satu pihak yang tidak patuh melaksanakan hal-hal yang telah diperjanjikan tersebut maka pihak yang dirugikan dapat menuntut haknya dari pihak yang tidak patuh tersebut berdasarkan fakta yang tertuang dalam suatu dokumen tertulis yang disepakati bersama.

Salah satu contoh perjanjian pinjam pakai ini dapat dijumpai di pasar-pasar, seperti yang terjadi di Pasar Sungai Rengas Kabupaten Batanghari. Pada pasar ini terdapat perjanjian pinjam pakai kios atau ruko antara pengelola pasar dengan pedagang.

Menurut keterangan yang didapatkan penulis ketika prapenelitian di Pasar Sungai Rengas Batanghari, pihak pengelola pasar yakni Bapak

Agunawan selaku kordinator pasar sungai rengas memberikan keterangan sebagai berikut:

Setiap pedagang yang hendak menggunakan baik itu ruko dan/atau kios di pasar sungai rengas ini wajib memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh pengelola, seperti mengajukan surat permohonan terlebih dahulu kemudian menandatangani surat pernyataan yang format dan ketentuannya serta isi telah ditentukan oleh pemerintah daerah.⁵

Ketika diwawancarai Bapak Agunawan memberitahukan syarat-syarat yang harus dipenuhi serta ruang lingkup perjanjian kerja sama, sebagaimana Pasal 2 pada draft perjanjian bahwa, ruang lingkup perjanjian terdapat Hak dan Kewajiban Para Pihak, larangan dan sanksi dan ketentuan penutup.

Lebih lanjut dikatakan oleh Bapak Agunawan dalam keterangannya ketika diwawancarai bahwa objek dari perjanjian ini adalah pengelolaan dan pemanfaatan Barang Milik Daerah Berupa Mall, Toko, Kios, Ruko, Los dan Ruang Terbuka di pasar Sungai Rengas. Yang mana di dalam pelaksanaannya menimbulkan hak serta kewajiban bagi pihak pertama maupun pihak kedua.

Para pihak mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing, dengan adanya Surat perjanjian yang telah dibuat serta disepakati oleh kedua belah pihak, maka surat perjanjian ini menjadi Undang-Undang bagi pihak pertama dan pihak kedua. Berikut bentuk 4a isi dari surat pernyataan yang harus ditandatangani oleh Pedagang yaitu:

- a. Mengelola, memelihara dan merawat Barang Milik Daerah yang menjadikan Objek Perjanjian ini.
- b. Membayar Retribusi Daerah berdasarkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) tepat pada waktunya.
- c. Membayar semua tagihan-tagihan atau rekening-rekening serta biaya-biaya lainnya atas penggunaan semua fasilitas Barang Milik Daerah yang menjadi objek Perjanjian ini.

⁵Wawancara dengan Bapak Agunawan, *Kordinator Pengelola Pasar Sungai Rengas Batanghari*, Tanggal 12 Febuari 2023.

- d. Melaksanakan dan mentaati isi perjanjian ini dengan sebaik-baiknya.

Dalam prakteknya, pelaksanaan perjanjian pinjam pakai ini masih menemui persoalan dan kendala dalam pelaksanaannya, seperti keterangan yang disampaikan oleh Bapak Agunawan, bahwa:

Pelaksanaan perjanjian pinjam pakai ini masih banyak menemui kendala-kendala. Pihak-pihak yang menggunakan kios ataupun ruko milik Pemda tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertera di surat pernyataan, contohnya pedagang yang tidak menjaga kios dan dialih fungsikan bukan sesuai peruntukannya, selain itu juga ada pedagang yang menyewakan ke pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pengelola pasar.

Ketentuan yang terdapat di Pasal 1320 KUHPerdara telah menjelaskan bahwa “perjanjian itu mengikat bagi pihak-pihak yang melakukannya sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan atau klausul pada perjanjian tersebut, dalam klausul perjanjian juga menjelaskan tentang hak dan kewajiban pihak-pihak yang mengadakan sewa-menyewa serta tanggungjawabnya”.

Masih keterangan dari pengelola pasar Bapak Agunawan dalam keterangannya ia menuturkan bahwa,

Sebanyak 16 kios dan ruko dipinjamkan kepada para pedagang di pasar Sungai Rengas ini, dengan rincian biaya retribusi untuk Los Petak mulai dari Blok Nomor 1 sampai Blok 18 dengan harga Rp 35.000,- perbulan dan pedagang wajib membayarnya per tahun yang artinya Rp 35.000,- dikali 12 bulan dengan harga Rp 420.000,-, sedangkan untuk Kios/Toko mulai dari Blok Nomor 1 sampai Blok 16 biaya retribusi dengan harga Rp 65.000,- perbulan, yang artinya Rp 65.000,- dikali 12 bulan dengan harga Rp 780.000,-, akan tetapi masih ada juga pedagang yang masih lewat tempo dari waktu pembayarannya⁶.

⁶ Wawancara dengan Bapak Agunawan, *Kordinator Pengelola Pasar Sungai Rengas Batang Hari*, Tanggal 12 Febuari 2023

Berdasarkan paparan yang disampaikan oleh narasumber di atas dapat dikatakan bahwa pedagang dari segi pembayaran retribusi masih ada telat pembayaran. Selain itu juga ada pedagang yang kiosnya dialihkan kepada pihak lainnya tanpa sepengetahuan pihak pengelola pasar Sungai Rengas. Sesuai dengan ketentuan klausul Perjanjian Permakaiaian Barang Milik Daerah Antara Pemerintah Kabupaten Batang Hari Dengan Pedagang, Penghuni Toko, Kios Dan Atau Los Pasar Sungai Rengas Kabupaten Batanghari Pasal 7 ayat (1), bahwa:

Pasal 7

(1) Pihak Kedua Dilarang:

- a. Memindahtangkan hak pengelolaan barang milik daerah ini tanpa izin tertulis dari PIHAK PERTAMA
- b. menutup atau tidak melakukan aktifitas jual beli paling lama 3 bulan
- c. memindahkan hak pengelolaan baik tertulis maupun dibawah tangan, baik sekali sebagian maupun keseluruhan objek perjanjian atau mengadakan perjanjian kerja sama pengelolaan dengan PIHAK lain.

Sesuai dengan Pasal 7 ayat (1) huruf a ini adalah aturan yang melarang agar pedagang tidak melakukan tindakan terlarang dengan memindahkan kios dalam artian barang milik Pemerintah Batanghari akan tetapi berdasarkan keterangan dari pengelola pasar ditemukan hal demikian yang menyebabkan pedagang tidak dapat memenuhi hak dan juga kewajiban sebagai juga yang terdapat diklausul perjanjian antara pedagang dan pengelola pasar.

Berikut data yang diperoleh dari pengelola pasar sungai rengas sebagaimana terlihat pada table dibawah ini.

Tabel 1
Jumlah Pedagang Yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Dalam Pemanfaatang Barang Milik Pemerintahan Daerah

No	Tahun	Jumlah Pedagang	Jumlah yang melakukan wanprestasi
1.	2020-2022	16	4

Sumber Data : UPTD Pengelola Pasar Sungai Rengas Kabupaten Batang Hari

Berdasarkan Tabel I dapat diketahui pada tahun 2022 terdapat 16 pedagang yang menggunakan Los Petak dan Kios/Toko diantara 8 Los Petak dan 8 Kios/Toko. Namun dari 16 pedangang, penulis hanya mengambil 4 saja yang dijadikan sampel penelitian untuk dilakukan wawancara, karena pada tahun 2022 hanya terdapat 4 orang pedagang yang melakukan wanprestasi.

Tabel 2
Nama Pedagang Yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Perjanjian

No	Tahun	Nama Pedagang	Jumlah yang melakukan wanprestasi
1.	2020-2022	Heldo Putra	Mengalihkan Kios ke orang lain
2.	2020-2022	Damiri. AB	Mengalihkan Kios ke orang lain
3.	2020-2022	Toniya	Telat Pembayaran
4.	2020-2022	Weldi Zein	Telat Pembayaran

Sumber Data: UPTD Pengelola Pasar Sungai Rengas Kabupaten Batang Hari

Pasal 1320 KUHPperdata dijelaskan bahwa “sebuah perikatan akan mengikat para pihak yang melaksanakan kesepakatan yang tertulis pada klausul atau 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.”⁷

Sehingga dalam pelaksanaannya pihak-pihak tersebut harus menjalankan apa yang sudah menjadi hak dan kewajibannya sebagai akibat yang timbul dari perjanjian tersebut apabila sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut. Namun fakta yang terjadi saat ini justru dalam pelaksanaan perjanjian pinjam pakai antara pedagang dan pengelola pasar masih ada beberapa pihak yang mengabaikan dan tidak mengindahkan prestasi yang harus dipenuhinya.

Salah satu contoh perjanjian pinjam pakai ini dapat dijumpai di pasar-pasar, seperti yang terjadi di Pasar Sungai Rengas Batang Hari. Pada pasar ini terdapat perjanjian pinjam pakai Los Lapak dan Kios/Toko antara pengelola pasar dengan pedagang. Ketentuan pasal pada perjanjian tersebut mengatur hal-hal terlampir. Dalam penyelenggarannya, perjanjian pinjam pakai ini masih menemui kendala dalam pelaksanaannya, seperti Pelaksanaan pinjam pakai ini dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa pedagang yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang terdapat dalam surat pernyataannya, salah satu contohnya yaitu terdapat pedagang yang mengalihkan kios kepada pihak lain sebelum perjanjian berakhir dan tanpa sepengetahuan pengelola pasar sesuai dengan ketentuan Pasal 7.

Dalam pelaksanaannya pihak-pihak tersebut harus menjalankan tuntutan/prestasi sebagai akibat hukum karena kesepakatan yang telah

⁷Agus Yudha Hernoko, *Loc. Cit.*

dilakukan sebelumnya. Namun fakta yang terjadi saat ini justru dalam pelaksanaan perjanjian pinjam pakai Los Lapak dan Kios/Toko antara pedagang dan pengelola pasar terdapat oknum-oknum nakal yang mengikatkan diri sebagai salah satu pihak perjanjian pinjam pakai di Pasar Sungai Rengas Batang Hari tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya yang tertulis pada perjanjian.

Dari beberapa pedagang yang menunda pembayaran retribusi kios di pasar Sungai Rengas Batang Hari terlihat suatu unsur kesengajaan dan berlangsung secara terus menerus untuk menunda dan lalai dalam pembayaran retribusi yang menyebabkan cacatnya kesepakatan perjanjian pinjam pakai tersebut dan berdampak kerugian di pihak pengelola pasar. Pedagang yang lalai dalam pemenuhan kewajiban yang menunda pembayaran retribusi kios dan dilakukan secara terus menerus sehingga menjadi kebiasaan dengan berbagai alasan tanpa ada kepastian untuk membayar secara tepat waktu sedangkan pedagang telah menikmati manfaat dari benda yang mereka gunakan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti masalah tersebut kedalam sebuah skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Pinjam Pakai Antara UPTD Pengelola Pasar dan Pedagang di Pasar Sungai Rengas Batang Hari”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka permasalahan yang ingin dibahas oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pinjam pakai antara UPTD Pengelola Pasar dan pedagang di Pasar Sungai Rengas Batanghari?
2. Langkah apa yang dilakukan oleh pengelola pasar terhadap pedagang yang melakukan wanprestasi terhadap hak dan kewajiban dalam perjanjian pinjam pakai antara UPTD Pengelola Pasar dan pedagang di Pasar Sungai Rengas Batanghari?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penulisan

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pinjam pakai antara UPTD Pengelola Pasar dan pedagang di Pasar Sungai Rengas Batanghari.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis langkah yang dilakukan oleh pihak UPTD Pengelola Pasar untuk mengatasi pedagang yang melakukan wanprestasi terhadap hak dan kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian pinjam pakai antara UPTD Pengelola Pasar dan pedagang di Pasar Sungai Rengas Batanghari.

2. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian akan bernilai dan dihargai apabila peneliti tersebut dapat memberikan manfaat yang tidak hanya untuk peneliti sendiri saja, juga bagi orang banyak, berikut manfaat penelitian:

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini dimaksudkan dapat menjadi bahan kajian dan memberi sumbangan pemikiran untuk pengembangan ilmu hukum pada perjanjian pinjam pakai di pasar Sungai Rengas Batanghari.
- b. Secara praktis, penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan rekomendasi terhadap penyelesaian masalah yang timbul dari akibat wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pinjam pakai antara UPTD Pengelola Pasar dan pedagang.

D. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari penafsiran istilah-istilah yang terdapat dalam skripsi ini, maka diberikan pengertian dan penjelasan sebagai berikut:

1. Perjanjian

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyatakan bahwa: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih” Selanjutnya Subekti mengatakan yang dimaksud dengan perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang

lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”⁸

2. Pinjam Pakai

Pinjam pakai menurut Pasal 1741 KUHPerdata adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cuma-cuma, dengan syarat bahwa yang menerima barang ini, setelah memakainya atau setelah lewat suatu waktu tertentu akan mengembalikannya”.⁹

3. Pedagang

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pedagang adalah “seseorang yang pekerjaannya adalah berdagang”¹⁰. Sedangkan menurut kamus Ekonomi pedagang adalah “seseorang atau lembaga yang membeli dan menjual barang kembali tanpa mengubah bentuk dan tanggung jawab sendiri dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan”¹¹

4. UPTD Pengelola Pasar Sungai Rengas Batang Hari

Peraturan Bupati Batanghari Nomor 79 Tahun 2017 Tentang Pembentukan Unit Pelaksana Teknis Daerah Pengelolaan Pasar Pada Dinas Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah, Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Batanghari, Pada ketentuan yang terdapat Pasal 1 Ayat 8 bahwa “Pengelolaan Pasar adalah penataan, pengembangan dan

⁸ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2010, hlm. 20.

⁹R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm. 448.

¹⁰Ahmad A.K. Muda, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Reality Publisher Cet. ke-1, Surabaya, 2006, hlm. 167.

¹¹ Nurul Oktima, *Pengantar Ekonomi Islam*, Al Azhar Press Cet.ke-2, Bogor, 2011, hlm. 234.

pembinaan pedagang pasar”. Terdapat kordinator yang ditunjuk untuk dapat menjadi pengelola pasar dibawah Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) .

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahuin bahwa maksud dari penelitian ini adalah “Pelaksanaan Perjanjian Antara Pengelola Pasar dan Pedagang di Pasar Sungai Rengas Batangari, dalam hal ini yakni Kepala UPTD, Dinas Koperasi-UMKM PERINDAG Kabupaten Batanghari serta Kordinator Pasar Sungai Rengas Selaku pengelola pasar yang bersentuhan langsung dengan para pedagang

E. Landasan Teoretis

1. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu peristiwa yang terjadi antara dua orang atau lebih untuk mencapai kesepakatan mengenai suatu hal yang masing-masing pihak menjanjikan untuk menepati kesepakatan tersebut. Istilah perjanjian juga telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Pada dasarnya, perjanjian ini merupakan persetujuan antara dua orang atau lebih yang dilakukan dengan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan. Menurut Martha Eri Shafira perjanjian dapat dimaknai sebagai:

Suatu bentuk persetujuan antara dua pihak, dimana masing-masing pihak menyatakan kesediaan dan kesanggupan untuk berbuat sesuatu. Perjanjian ini menimbulkan adanya suatu perikatan yang merupakan bentuk dari hubungan hukum. Segala sesuatu yang

menjadi akibat atau konsekuensi dari timbulnya perjanjian itu maka mendapatkan jaminan atas adanya kepastian hukum.¹²

Perjanjian adalah salah satu bagian terpenting dari hukum perdata, karena perjanjian itu sebagai salah satu upaya dari masyarakat untuk mengikat dirinya kepada orang lain demi memenuhi kebutuhannya.¹³ Suatu perjanjian dapat sah menurut hukum apabila memenuhi beberapa syarat, diantaranya adalah:

- 1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian.
- 2) Kecakapan bertindak yaitu kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum dari adanya perjanjian tersebut.
- 3) Adanya objek perjanjian, dimana objek perjanjian ini adalah suatu hal tertentu yang menjadi pokok perjanjian.
- 4) Adanya kuasa yang halal, artinya suatu perjanjian tersebut tidak boleh menyimpang dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun norma sosial yang ada dalam masyarakat.¹⁴

Perjanjian yang telah ditetapkan oleh dua orang atau lebih dapat berakhir atau dibatalkan karena adanya beberapa penyebab. Hal ini sebagaimana pendapat Lukman Santoso yang menyatakan bahwa berakhirnya suatu perjanjian dikarenakan beberapa hal, yaitu:

- a. Jangka waktunya berakhir, dimana setiap perjanjian yang telah ditetapkan oleh para pihak, baik yang dibuat melalui akta di bawah tangan maupun akta di tangan pejabat telah ditentukan secara tegas batas waktunya.
- b. Dilaksanakannya objek perjanjian.
- c. Kesepakatan kedua belah pihak untuk mengakhiri perjanjian tersebut.
- d. Pembatalan perjanjian secara sepihak, dikarenakan salah satu pihak merasa keberatan.

¹²Martha Eri Shafira, *Hukum Perdata*, Nata Karya, Ponorogo, 2017, hlm. 84.

¹³Lukman Santoso, *Aspek Hukum Perjanjian*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, hlm. 48

¹⁴*Ibid.*, hlm. 50-54

- e. Adanya putusan pengadilan untuk penyelesaian sengketa di bidang perjanjian.¹⁵

Selanjutnya Lukman Santoso juga menyebutkan bahwa perjanjian memiliki dua bentuk, yaitu perjanjian nominaat dan perjanjian innominate dengan bentuk-bentuk sebagai berikut:

Perjanjian nominaat meliputi:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Sewa menyewa
4. Hibah

Perjanjian innominat meliputi:

1. Perjanjian sewa guna
2. Pembiayaan konsumen
3. Anjak piutang
4. Modal ventura.¹⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata “pasti”, yang maknanya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.¹⁷ Menurut Gustav Radbruch filsuf hukum dari Jerman, terdapat tiga ide dasar hukum yang mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.¹⁸

Dengan adanya hukum modern maka mengakibatkan terbukanya pintu masuk untuk permasalahan yang sebelumnya tidak ada yaitu kepastian hukum itu sendiri. Kepastian hukum ialah suatu hal yang baru

¹⁵*Ibid.*, hlm. 106-109

¹⁶*Ibid.*, hlm. 115-122

¹⁷W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, 2006. hlm 847.

¹⁸Achmad Ali, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm 288.

akan tetapi nilai keadilan serta kemanfaatan secara tradisional telah ada jauh sebelum era hukum modern.

Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “*Sicherheit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:

1. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
2. Hukum didasarkan kepada fakta (*Tatsachen*), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
3. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
4. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.¹⁹

Pendapat lain tentang kepastian hukum dikemukakan oleh Roscoe Pound, seperti halnya yang ditulis Peter Marzuki di dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yang mana kepastian hukum mempunyai dua makna, yaitu:

1. Pertama, yaitu sebagai aturan yang bersifat umum guna membuat individu mengerti tentang perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.
2. Kedua, berupa keamanan hukum untuk setiap orang dari kesewenangan pemerintah, dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu dapat mengerti apa saja yang boleh untuk dibebankan atau dilakukan oleh Negara kepada tiap individu. Kepastian hukum berarti terdapat konsistensi dan ketetapan dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan yang lain dalam kasus yang sama yang telah diputus. Jadi kepastian hukum tidaklah hanya berupa pasal dalam undang-undang.²⁰

¹⁹*Ibid*, hlm 292-293.

²⁰Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm 137.

Asas kepastian hukum ialah suatu jaminan dimana suatu hukum itu wajib dijalankan secara baik dan juga secara tepat karena tujuan hukum yang paling utama ialah kepastian. Apabila tidak terdapat kepastian didalamnya maka tidak akan diketahui jati diri serta makna dari hukum itu sendiri dan bila sudah terjadi hal seperti itu maka hukum tak akan lagi dipakai sebagai pedoman dalam berperilaku oleh setiap orang.

Adanya kepastian hukum dalam suatu Negara menyebabkan pula terdapatnya upaya pengaturan hukumnya yang terwujud di suatu perundang-undangan yang dibuat oleh pemerintah. Peraturan perundangan tersebut ialah sistem hukum yang berlaku yaitu yang tidak didasarkan pada keputusan sesaat saja. Asas kepastian hukum ialah sebuah konsep guna memastikan bahwa hukum itu telah dilaksanakan secara baik hingga tidak menimbulkan kerugian apapun bagi siapa saja, hukum harus meng'ayomi dan melindungi masyarakat dari berbagai tindak kejahatan atau pelecehan pada individu ataupun kelompokserta harus dijadikan sebagai pedoman hidup bagi setiap orang.

Hukum dilarang bertentangan dan juga wajib dibuatkan rumusan yang bisa dimengerti serta dipahami oleh masyarakat umum. Untuk itu pengertian asas kepastian hukum dan keadilan berlaku tidak surut jadi tidak merusak sistem integritas yang sudah ada serta yang terkait dengan peraturan juga pelaksanaannya. Kepastian hukum dibentuk dengan harapan bisa memberikan pengertian kepada masyarakat untuk selalu bersikap juga berpikir positif pada hukum Negara yang sudah ditentukan.

F. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan pedoman penulisan tugas akhir yang baru diterbitkan oleh Fakultas Hukum Universitas Jambi terdapat komponen yang dijadikan sebagai salah satu pertimbangan dalam penulisan tugas akhir atau skripsi yaitu orisinalitas penelitian yang bertujuan agar tidak adanya plagirisme dalam sebuah karya ilmiah yang ditulis oleh mahasiswa.

Penelitian *Pertama* oleh Baharudin Muhammad Hasan, dengan judul Skripsi “Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata”²¹ pada penelitian tersebut yang menjadi persoalan pokok adalah bagaimanakah praktik perjanjian sewa menyewa rumah toko (Ruko) secara lisan di kota Palangkaraya dan Bagamainakah tinjauan hukum perdata terhadap perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan di Kota Palangkaraya. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa pemahaman masyarakat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa masih tidak paham dalam melaksanakan perjanjian baik secara tertulis dan lisan. Serta perjanjian yang dibuat masih banyak secara lisan dimana masih banyak terjadi pelanggaran pada hak dan kewajiban dari pada pihak-pihak terkait. Kemudian secara hukum perdata perjanjian sewa-menyewa secara lisan memiliki kekuatan hukum yang lemah karena dalam kasus perdata pembuktian adalah salah satu unsur penting untuk menunjukkan kebenaran pernyataan dari para pihak.

²¹Baharudin Muhammad Hasan, “Praktik Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (RUKO) Secara Lisan Di Kota Palangkaraya Ditinjau Dari Hukum Perdata”, *Skripsi*, Fakultas Syari’ah Program Studi Hukum Ekonomi Syari’ah Institut Agama Islam Negeri Palangkaraya, 2017, hlm 1.

Penelitian *Kedua*, oleh Dheka Mahastika Dzulhijjah dan Sukarni dengan Judul “ Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Di Kabupaten Pematang Jaya (studi kasus di Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Pematang Jaya)”²². Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios antara pedagang dengan Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Pematang Jaya dan apa saja kendala yang dihadapi Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Pematang Jaya dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa serta solusi dalam menghadapi persoalan tersebut. Hasil dan pembahasan diperoleh bahwa dalam melaksanakan perjanjian tahapan awal yakni mengajukan surat permohonan terlebih dahulu dengan ketentuan dan syarat yang berlaku, apabila semua persyaratan tersebut telah dipenuhi maka surat perjanjian sewa menyewa kios dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak. Kendala yang sering dihadapi adalah pedagang yang sulit dimintai retribusi atau uang sewa dan adanya pedagang yang tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan perjanjian. Solusi yang diterapkan Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Pematang Jaya terhadap kendala tersebut tidak menyelesaikan perkara dengan langsung keranah hukum, akan tetapi secara damai dan mufakat pada pihak yang wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya.

²²Dheka Mahastika Dzulhijjah dan Sukarni, “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Pasar Antara Pedagang Dengan Dinas Pasar Di Kabupaten Pematang Jaya (studi kasus di Dinas Perindustrian Dan Perdagangan Kabupaten Pematang Jaya)”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, 2019, hlm 1

G. Metode Penelitian

Adapun unsur-unsur dari penelitian adalah sebagai berikut :

1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah “Yuridis Empiris”, yaitu hukum dikonsepsikan sebagai pranata sosial yang secara riil dikaitkan dengan variabel-variabel sosial yang lain. penelitian hukum yuridis empiris bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bekerjanya hukum dalam kehidupan masyarakat. Pangkal tolak penelitian empiris adalah fenomena hukum masyarakat atau fakta sosial yang terdapat dalam masyarakat.²³.

2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Pasar Sungai Rengas Kabupaten Batanghari Provinsi Jambi dan Di UPTD Pengelola Pasar Sungai Rengas Kabupaten Batanghari.

3. Penentuan Jenis dan Sumber Data Hukum

Data primer yang digunakan pada penelitian ini bersumber pada observasi dilapangan melalui teknik wawancara kepada pedagang di pasar Sungai Rengas Kabupaten Batanghari dengan random sampling sampel dan diurutkan berdasarkan pedagang yang telah lama memakai kios atau ruko dan pedagang yang baru, kemudian data primer juga didapatkan dari pihak UPTD pengelola pasar Sungai Rengas. Data sekunder dari bahan-bahan hukum yang memiliki korelasi terhadap objek yang sedang diteliti baik

²³Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 2, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 123.

pada peraturan perundang-undangan serta penelitian terdahulu dan jurnal-jurnal terkait.

4. Populasi dan Sampel Penelitian

Populasi penelitian adalah pedagang yang mamakai kios dan ruko di Pasar Sungai Rengas Batanghari. Penetapan sampel dilakukan melalui penarikan sampel dengan teknik *Purposive Sampling*, yang artinya adalah berdasarkan pertimbangan atau penelitian subyektif, yakni menentukan sendiri responden mana yang dianggap mampu untuk mewakili populasi.²⁴ Teknik ini digunakan untuk memperoleh informasi dan data yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas.

Responden adalah seseorang atau individu yang akan memberikan respons terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peneliti. Responden ini merupakan orang atau individu yang terkait secara langsung dengan data yang dibutuhkan. Responden merupakan kelompok individu yang mengetahui segala hal yang berkaitan dengan penelitian dan terlibat langsung dalam fenomena yang diteliti.

Adapun responden dalam penelitian ini berjumlah 3 (tiga) orang yang memenuhi kriteria, yakni:

- a. Pedagang yang memakai kios atau ruko di Pasar Sungai Rengas Batanghari
- b. UPTD pengelola Pasar Sungai Rengas Kabupaten Batanghari

²⁴Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pers, Jakarta, 2007, hlm. 43.

Informan penelitian adalah orang yang diharapkan mampu memberikan keterangan terkait informasi seputar pelaksanaan perjanjian pinjam pakai antara pedagang dan pengelola Pasar Sungai Rengas Batanghari yakni yang terdiri atas pedagang dan UPTD Pengelola Pasar Sungai Rengas sebagai Informan dalam penelitian ini.

5. Pengumpulan Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden di lokasi penelitian. Dalam penelitian ini data primer diperoleh penulis dengan meneliti secara langsung melalui responden yang telah ditentukan, yakni para Pedagang, UPTD Pengelola Pasar Sungai Rengas.
- b. Data sekunder, yaitu data yang dijadikan landasan teori dalam memecahkan dan menjawab masalah. Dalam penelitian ini data sekunder sumbernya diperoleh melalui studi pustaka, dokumen, karya ilmiah dan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

6. Pengolahan dan Analisis Data

Analisis data merupakan hal yang sangat penting dalam suatu penelitian untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti. Analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikan ke dalam suatu pola kategori dan suatu urutan dasar.²⁵

²⁵ Lexy J. Moleong, *Metode Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hlm. 3.

Dari data yang diperoleh baik itu data primer maupun sekunder yang dikumpulkan dan diseleksi serta diklasifikasikan, kemudian data tersebut dianalisis secara kualitatif. Artinya data yang ada dikelompokkan menurut permasalahan yang diteliti kemudian diuraikan dalam bentuk kalimat sehingga dapat menjawab permasalahan yang diajukan, kemudian diambil kesimpulan yang relevan dengan penelitian ini.

H. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dari pembahasan skripsi ini, maka penulis menyusunnya secara sistematis. Adapun sistematika yang dipergunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab yang secara garis besar diuraikan secara berikut:

BAB I, Pada bab ini menguraikan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoretis, orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II, Dalam bab ini membahas tinjauan umum tentang pengertian perjanjian, asas-asas perjanjian, syarat sahnya perjanjian, pengertian pinjam pakai, pengertian wanprestasi, bentuk-bentuk wanprestasi dan akibat hukum wanprestasi.

BAB III ini berisikan pembahasan pelaksanaan hak dan kewajiban dalam perjanjian pinjam pakai antara UPTD Pengelola Pasar dan pedagang di Pasar Sungai Rengas Batanghari dan langkah yang dilakukan oleh UPTD Pengelola Pasar terhadap pedagang yang melakukan wanprestasi terhadap hak dan

kewajiban dalam perjanjian pinjam pakai antara UPTD Pengelola Pasar dan pedagang di Pasar Sungai Rengas Batanghari.

BAB IV ini merupakan bab penutup yang berisikan kesimpulan dari uraian uraian pembahasan yang berkenaan dengan permasalahan yang ada. Setelah disimpulkan, ditutup dengan saran sebagai masukan untuk pihak yang berkepentingan.