

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi adalah ukuran keberhasilan ekonomi suatu negara dan ditandai dengan beberapa periode peningkatan pendapatan nasional yang dapat dicapai dengan meningkatkan kapasitas produktif suatu perekonomian. Pertumbuhan perekonomian suatu daerah salah satunya ditandai dengan sistem perdagangan oleh pelaku ekonomi baik sebagai produsen maupun sebagai konsumen dalam bidang perdagangan, dan transaksi jual beli adalah merupakan kegiatan yang nyata antara pedagang dan pembeli di suatu tempat tertentu.

Dalam masyarakat saat ini, kebutuhan sosial selalu relatif sangat maju. Kebutuhan tempat usaha ialah salah satu hal yang cukup berperan dalam mengembangkan usaha dagangnya seperti kios/ruko. Kios merupakan salah satu kebutuhan yang memegang peranan penting dalam perkembangan usaha dagang, namun tidak semua orang yang ingin memulai usaha dagang memiliki kios sendiri.

Perkembangan pasar tradisional saat ini kios juga sering dijadikan tempat untuk mencari rejeki. Adanya hal tersebut dapat mendorong pihak pemilik kios untuk dapat memenuhi kebutuhannya ataupun dapat meningkatkan taraf kehidupannya agar menjadi lebih baik. Selain dapat dimiliki sendiri ternyata pada masa ini kios dapat dipindah tangankan status kepemilikan dengan adanya transaksi jual beli dan transaksi sewa menyewa. Berdasarkan Pasal 7 Peraturan

Daerah No. 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya bahwa dalam menggunakan tempat usaha dalam area pasar oleh pedagang diperlukannya hak pemakaian tempat usaha; hak sewa tempat usaha; dan hak pinjam pakai tempat usaha yang wajib ditandatangani perjanjiannya sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan. Serta dalam Pasal 34 Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2018 Tentang Perpasaran yang menjelaskan bahwa Pedagang Pasar Rakyat yang menggunakan dan/ atau memiliki tempat usaha atau berdagang dalam area pasar harus memiliki surat izin pemakaian tempat usaha dan sertifikat hak pemakaian tempat usaha yang dikeluarkan oleh pengelola Pasar Rakyat yang wajib mendapatkan persetujuan tertulis dari pengelola pasar rakyat.

Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) banyak diatur tentang perjanjian dalam kehidupan sehari-hari seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, penghibahan, dan lain-lain. Perjanjian tersebut dilakukan antara orang perorangan, lembaga dengan perorangan, ataupun lembaga dengan lembaga lainnya. Mengenai pengertian itu sendiri dijelaskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yaitu “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang yang lain atau lebih.”¹

Sedangkan pengertian Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUHPperdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi

¹ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313 KUHPperdata

Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUHPerdota. Definisi perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdota menyebutkan bahwa:

“Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya”.

Perjanjian pada umumnya “*Konsensual*”, adakalanya undang-undang menetapkan, bahkan untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis atau dengan akta Notaris , tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian. Dalam hukum perjanjian berlaku asas *konsualisme*, yaitu perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas. Dalam undang-undang perjanjian konsensual dibedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan. Perjanjian tidak tertulis dapat dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian yang disimpulkan dalam Pasal 1320 KUHP, yang berbunyi “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat : 1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya; 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; 3. Suatu hal tertentu; 4. Suatu sebab yang halal”.²

Dalam perjanjian sewa menyewa bangunan, khususnya dalam praktik dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian itu telah dirumuskan oleh para pihak, dan

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hal.15

atau notaris. Akan tetapi, yang dominan dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada dipihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh para pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.³

Perjanjian tidak tertulis atau lisan dalam sewa menyewa merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan tanpa adanya suatu surat perjanjian yang tertulis yang menjadi alat apa yang mereka sepakati.⁴ Pada dasarnya, perjanjian lisan tidak dilarang, namun dalam menentukan bentuk perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁵ Perjanjian lisan dalam sewa menyewa kios terbentuk sebatas kesepakatan antara pihak penyewa dengan yang menyewakan yang didalamnya berisi mengenai jumlah uang sewa, objek yang disewakan (kios) dan jangka waktu sewa dengan disertai adanya kwitansi.⁶

Asas kebebasan berkontrak juga berlaku dalam perjanjian sewa-menyewa, dalam Pasal 1337 dan Pasal 1338 KUHPerdara mengatur tentang Asas Kebebasan Berkontrak dimana setiap orang bebas melakukan perjanjian dengan

³ H.S Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 59.

⁴ Christy Ullissa, *Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Antara Pemilik Dengan Penyewa (Studi Kasus Sewa Menyewa Ruko Milik Ibu Damanik di Pusat Bisnis Ringroad)*, Jurnal Hukum, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 2017), hal. 2

⁵ H.R.Daeng Naja, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Samarinda: Citra Aditya Bakti, 2006), hal.23.

⁶ Nimah Duma Imelda Tampubolon, *Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Lisan Sewa Menyewa Kios Di Pasar Tradisional Meranti Kota Medan*, Tesis: Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2020, hal. 6.

siapapun, apapun isinya, dan dalam bentuk apapun asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, Ketertiban Umum, dan Kesusilaan.

Dengan demikian, jelas bahwa perjanjian tidak tertulis atau lisan adalah perjanjian yang sah karena memenuhi unsur-unsur perjanjian yang termuat dalam bahasa Pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga para pihak yang mengadakan perjanjian lisan diwajibkan melaksanakan prestasi dari apa yang telah disepakati, seperti yang terdapat di dalam rumusan Pasal 1234 KUHPerdara yang menyebutkan “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.”⁷ Apabila ada salah satu pihak yang tidak memenuhi prestasi tersebut, ia telah melakukan wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari kata Belanda "*wanprestatie*", yang berarti kinerja yang buruk atau pelanggaran kontrak. Terdapat empat keadaan wanprestasi: ⁸ a) Tidak memenuhi prestasi; b) Terlambat memenuhi prestasi; c) Memenuhi prestasi secara tidak baik (tidak sesuai); d) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Wanprestasi adalah suatu istilah yang mengacu pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur. Akibat hukum yang timbul dari debitur yang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya, akibatnya tidak dapatnya perjanjian dipenuhi atau dilaksanakan secara benar, maka seorang kreditur tidak mendapat pemenuhan hak-haknya yang semestinya didapatkan sesuai dengan adanya

⁷ I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asamara Putra, Op.Cit. hal. 34.

⁸ Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2007), hal. 99-100.

perjanjian tersebut. Akibat hukum yang timbul terhadap perjanjian autentik sewa-menyewa ketika terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak, dimana pihak yang dirugikan dapat menuntut sebagai kerugian.

- 1) Dapat menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian;
- 2) Dapat menuntut pemenuhan prestasi sesuai dengan isi perjanjian disertai dengan pengganti kerugian.⁹

Mengingat banyaknya contoh kasus Wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara tidak tertulis atau lisan di Pengadilan baik yang sudah selesai maupun belum selesai, maka menimbulkan pemikiran untuk peneliti lebih lanjut mengenai pokok konflik untuk mengetahui penyebab masalah, bagaimana konflik akan diselesaikan, dan solusi untuk mencegah konflik yang sama terjadi lagi di masa depan.

Wanprestasi perjanjian sewa menyewa yang dimuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 238/ Pdt.G/ 2020/ PN.JKT. TIM, dimana dalam hal tersebut penggugat mengajukan gugatan atas dasar Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak tergugat dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa terdapat perjanjian sewa menyewa tidak tertulis atau lisan yang dilakukan oleh Pengugat dan Para Tergugat dalam kios No. 189 dan 190 dengan persyaratan:

⁹A.A. Dalem Jagat Krisno, dkk “Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah” <https://Ojs.Unud.Ac.Id/Index.Php/Kerthasemaya/Article/Download/13345/9040/>, diakses pada tanggal 11 Oktober 2022, Pukul 07.56 WIB

- a. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II harus membayar biaya pengelolaan pasar (retribusi) dan harus disetorkan kepada Bank BRI Cabang Cijantung sejak dipakai kios/los tersebut setiap bulannya;
 - b. Tergugat I dan II harus membayar sewa kios No. 189 dan 190 oleh Penggugat sebesar Rp.700.000 setiap bulannya dan langsung diserahkan kepada Penggugat;
 - c. Apabila sewaktu-waktu kios/los tersebut No. 189 dan 190 ingin dipakai oleh Penggugat, maka Tergugat I dan II harus segera mengosongkan kios/los dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa ganti rugi;
2. Pada saat proses sewa menyewa kios/los berlangsung, ternyata Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi kesepakatan/kewajiban yang telah disepakati untuk membayar biaya pengelolaan pasar (retribusi) dan harga sewa kios kepada Penggugat, sehingga menimbulkan kerugian moral dan kerugian materil terhadap diri Penggugat sebesar Rp. 23.602.802;
 3. Bahwa berdasarkan perjanjian lisan Penggugat meminta agar para Tergugat mengosongkan kiosnya karena para Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji dalam kesepakatan. Namun para Tergugat tidak menanggapi himbuan Penggugat, sehingga dibuatlah surat permohonan pengosongan kios secara tertulis yang disaksikan oleh kepala pasar (Tergugat III). Namun sampai pada waktu yang ditentukan para Tergugat tidak mengosongkan kios tersebut.

4. Karena tidak adanya itikat baik dari para Tergugat maka Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur karena perbuatan ingkar janji/wanprestasi. Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk melakukan sita jaminan dan menghukum para tergugat untuk mengosongkan segala barang barang dagangan didalam kios milik Penggugat tanpa ganti rugi dan mengembalikan uang Rp.23.602.802 sebagai biaya pengelolaan pasar kepada Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan Putusan Majelis Hakim, Terugugat I dan Tergugat II dinyatakan bersalah dan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan menyatakan bahwa kios/los No.189 dan 190 di Pasar Ciracas sah sebagai hak pakai yang dikuasi oleh Penggugat dan mengembalikan uang Rp.23.602.802 yang dibayarkan kepada BRI Cabang Cijantung sebagai biaya pengelolaan pasar kepada Penggugat.

Perjanjian sewa menyewa secara tidak tertulis atau lisan yang terjadi di pasar ciracas telah menimbulkan banyak problematik, dimana kurangnya pemahaman dari masyarakat serta minimnya kesadaran akan hukum yang berlaku menjadi salah satu faktor penyebabnya. Oleh karena itu, berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, penulis hendak mengkaji dan membahas mengenai permasalahan tersebut yang hasilnya dituangkan dalam bentuk penelitian skripsi yang berjudul, **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS SECARA TIDAK TERTULIS MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor 238/ Pdt.G/ 2020/ PN.Jkt. Tim).**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka dapat dikemukakan beberapa rumusan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Bagaimana wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kios secara tidak tertulis menurut Peraturan Perundang-Undangan ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 238/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim terhadap perjanjian sewa menyewa tidak tertulis ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka dapat dikemukakan tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini, sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kios secara tidak tertulis menurut Peraturan Perundang-Undangan.
- b. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam Putusan nomor 238/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim terhadap perjanjian sewa menyewa bangunan berupa kios yang dilakukan secara tidak tertulis (lisan)

2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi baik secara teoritis maupun praktis, sebagaimana rincian sebagai berikut :

a. Manfaat Teoritis

- 1) Penelitian yang telah dilakukan peneliti dapat memberikan harapan bagi seluruh masyarakat, mahasiswa, akademisi sebagai tambahan referensi, dan juga wawasan dalam memperluas dan meningkatkan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum baik secara umum dan khusus dan berkaitan dengan wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa secara tidak tertulis menurut Peraturan Perundang-Undangan.
- 2) Penelitian yang telah dilakukan peneliti diharapkan sebagai pengetahuan dan wawasan luas, serta menjadi referensi dalam penyusunan kajian-kajian dan penelitian baik bagi penulis, mahasiswa dan praktisi akademik terkait pertimbangan putusan hakim dalam menjatuhkan putusan dalam perjanjian sewa menyewa bangunan berupa kios.

b. Manfaat Praktis

- 1) Memberikan pemahaman bagi masyarakat baik pemilik kios maupun penyewa kios dalam melakukan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara tidak tertulis atau lisan apabila terjadi wanprestasi agar terciptanya perlindungan dan persamaan hukum yang menjamin hal tersebut.
- 2) Menjadikan wadah ilmu pengetahuan dan masukan bagi para peneliti lainnya yang setara dengan tema yang dilakukan peneliti sebelumnya dan juga bagi para pihak yang terkait permasalahan

yang diteliti serta bagi para pihak yang memiliki kasus dan kaitannya sama dengan apa yang diberikan peneliti.

D. Kerangka Teori Dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoretis. Kerangka teori dipandang sebagai garis besar atau rancangan seperangkat konsep sistematis yang saling berhubungan dan berkaitan erat yang membentuk pandangan penuntun utama dari suatu masalah yang digunakan peneliti untuk memprediksi tanggapan atau mempelajari masalah.

Hal ini menjadi sebuah landasan teori atau dasar atas pemikiran-pemikiran pada penelitian yang dilakukan. Hal ini menjadi menjadi poros dalam penyusunan kerangka teori yang memuat sejumlah pokok-pokok pemikiran yang memberikan berbagai sudut pandang akan suatu permasalahan yang hendak diteliti.

Berdasarkan konsep dan tujuan dalam mencari dan menemukan jawaban atas permasalahan-permasalahan penelitian, yaitu Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios Secara Tidak Tertulis Menurut Peraturan Perundang-Undangan (Studi Kasus Putusan Nomor 238/ Pdt.G/ 2020/ PN.Jkt. Tim), maka teori yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu:

a. Teori Perlindungan Hukum

Negara menjamin setiap warga negaranya untuk mendapatkan perlindungan hukum tanpa ada suatu pengecualian hal mana ketentuan tersebut termuat dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945), untuk seluruh kebijakan atau produk hukum yang dibuat oleh lembaga legislatif harus mampu memberikan jaminan perlindungan hukum bagi seluruh kalangan warga negara, termasuk harus akomodatif terhadap aspirasi-aspirasi yang berkembang di masyarakat.

Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁰

Perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifar preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan hukum represif yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.¹¹

¹⁰ Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, Cetakan ke-V, (Bandung: Citra Aditya Bakti,2000), hal.53.

¹¹ *Ibid.*, hal. 69

b. Teori Keadilan

Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata adil. Ini berarti bersikap adil, tidak memihak, di sisi hukum, wajar dan tidak sewenang-wenang. Konsep keadilan mencakup segala sesuatu yang berhubungan dengan sikap dan perilaku interpersonal. Sebaliknya, semua orang diperlakukan sama sesuai dengan hak dan kewajibannya.¹²

Aristoteles menyatakan bahwa kata adil memiliki arti lebih dari satu. Adil dapat berarti menurut hukum, dan apa yang sebanding, yaitu yang semestinya. Artinya, seseorang dapat dikatakan berlaku tidak adil apabila orang tersebut mengambil lebih dari bagian yang semestinya, serta orang yang tidak menghiraukan hukum juga tidak adil. Karena, semua hal yang didasarkan pada hukum dapat dianggap sebagai adil.¹³

c. Teori Sewa Menyewa

Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.¹⁴

¹² Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, (Jakarta:PT Gramedia Pustaka Utama, 1995), hal. 68.

¹³ *Ibid.*, hal. 156.

¹⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1975), hal. 48.

Perbuatan sewa-menyewa telah memiliki ruang lingkup yang terbagi dalam 4 (empat) unsur, dengan rincian sebagai berikut :¹⁵

- 1) Persetujuan adalah tindakan kesepakatan antara pemilik dan penyewa mengenai properti yang akan disewa, waktu sewa, dan persyaratan sewa.
- 2) Penyerahan ialah perbuatan mengalihkan hak penguasaan benda sewaan dari pihak yang menyewakan kepada pihak penyewa untuk dinikmati.
- 3) Pembayaran uang sewa ialah perbuatan memberikan sejumlah uang dari pihak penyewa kepada pihak yang menyewakan (pemilik/pengelola) sebagai kontra prestasi atas benda yang dikuasai untuk dinikmati oleh pihak penyewa.
- 4) Persyaratan sewa-menyewa ialah ketentuan yang disepakati bersama untuk memungkinkan pemenuhan kewajiban dan memperoleh hak pihak yang menyewakan.¹⁶

d. Teori Perjanjian

Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pada Buku III berjudul “Perihal Perikatan” (*Verbintenis*), memiliki arti luas dibandingkan dari perkataan perjanjian. Subekti mengemukakan

¹⁵ Dewa Ayu Putu Utari Praba et.al, *Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Di Kota Singaraja*, Ganesha Law Review Volume 2 Issue 2, November 2020, hal. 137-138

¹⁶ H.S Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hal. 346

bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akan ada akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.¹⁸

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan suatu hubungan atau kaitan antara konsep satu terhadap konsep yang lainnya dari permasalahan yang hendak diteliti. Kerangka ini diperoleh dari konsep ilmu atau teori yang digunakan sebagai landasan penelitian yang didapatkan pada tinjauan pustaka atau dapat dikatakan sebagai ringkasan dari tinjauan-tinjauan pustaka yang dihubungkan dengan garis sesuai variabel yang diteliti. Adapun kerangka konseptual yang digunakan peneliti dalam penelitian ini, sebagai berikut :

¹⁷ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta : PT.Intermasal,2002), hal. 5.

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hal. 97-98.

a) Sewa

Sewa adalah perjanjian di mana satu pihak memperoleh penerimaan barang atau properti oleh pihak lain dengan tenggang waktu tertentu berdasarkan persetujuan dan disertai dengan bayaran.

b) Kios

Kios dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah toko kecil seperti tempat berjual buku, koran, dsb.¹⁹ Kios adalah tempat permanan dan semi permanan yang digunakan untuk berdagang. Bangunan kios relatif kecil dan biasanya dalam satu wilayah terdapat lebih dari kios yang membentuk satu lingkungan perdagangan.

c) Perjanjian

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Perjanjian juga diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal dimana sebagai akibatnya menimbulkan perikatan bagi keduanya untuk pemenuhan suatu prestasi sebagai obyek dari perjanjiannya itu.²⁰

¹⁹ KBBI, 2018. Kamus Besar Bahasa Indonesia KBBI, (Online, diakses tanggal 6 Oktober 2022).

²⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Surabaya: Kencana, 2013), hal. 73.

d) Wanprestasi

Menurut Harahap (1986), wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktu atau dilakukan tidak selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

E. Metode Penelitian

Penelitian hukum yang dilakukan adalah dengan Metode Penelitian Yuridis Normatif dengan cara meneliti bahan pustaka atau sekunder. Soerjono Soekanto mengemukakan bahwa penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.²¹

1. Pendekatan

Pendekatan penelitian yang dilakukan dalam rangka menyelesaikan suatu perkara untuk menemukan Penelitian terhadap asas-asas hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi kaidah-kaidah hukum yang telah dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan, KUHPerdara dan sebagainya yang diperoleh dari undang-undang, buku, kepustakaan internet, dan pendekatan kasus.

²¹ Soejono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hal.15

2. Bahan Hukum

Sebagaimana disebutkan di atas, data yang penulis peroleh dalam penelitian ini adalah data sekunder, karena penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif.

Data sekunder berupa bahan hukum primer yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah norma hukum aktif yang ditetapkan oleh Negara, seperti Undang-undang. Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini diantaranya :

- a. Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
- b. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Perpasaran;
- c. Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2018 Tentang Pengelolaan Dan Pengembangan Usaha Perusahaan Umum Daerah Pasar Jaya;
- d. Salinan Putusan PN Jakarta Timur Nomor 238/ Pdt.G/ 2020/ PN.JKT. TIM;

Selain sumber hukum primer, penulis juga menggunakan sumber hukum sekunder, yaitu sumber hukum yang memberikan penjelasan terhadap sumber hukum primer. Sumber hukum sekunder yang digunakan oleh penulis meliputi buku, literatur, dan internet.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Sebagaimana telah disebutkan bahwa penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti

bahan pustaka atau data sekunder. Bahan pustaka yang digunakan dalam penelitian tersebut terutama dapat diperoleh dari perpustakaan.²²

4. Teknik Analisis Data

Penelitian ini akan digunakan analisa data dengan teknik analisis normatif kualitatif. Dalam teknik analisis normatif kualitatif akan dilakukan penarikan kesimpulan dengan logika deduktif. Peter Mahmud Marzuki mengutip pendapat Philipus M. Hadjon yang memaparkan metode deduksi dalam silogisme yang diajarkan oleh Aristoteles. Metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan yang bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dan dari kedua premis itu kemudian akan ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*.²³

F. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh gambaran yang jelas dan komprehensif atas penulisan skripsi ini, Maka penyusunan skripsi ini dibuat secara sistematis untuk memudahkan pembaca dalam memahami isi dari penulisan skripsi ini, berkenaan dengan itu penulis menyusun skripsi ini dengan membagi menjadi lima bab, yakni Bab I, Bab II, Bab III, Bab IV, Bab V, yang garis besarnya adalah sebagai berikut:

²² *Ibid.*, hal. 41.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet-4, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 47.

BAB I PENDAHULUAN

Bab pendahuluan, penulis akan menjelaskan mengenai latar belakang permasalahan dan rumusan masalah yang akan dibahas, dilanjutkan dengan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, kerangka konseptual, setelah itu dilanjutkan dengan metode penelitian yang dipakai dalam membahas permasalahan, dan sub bab terakhir dalam bab ini adalah sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, PERJANJIAN SEWA MENYEWA, DAN WANPRESTASI.

Dalam Bab II, penulis akan menguraikan secara umum mengenai Perjanjian, Perjanjian Sewa Menyewa, dan Wanprestasi. Dalam tiga sub tersebut penulis akan menjelaskan mengenai teori-teori yang digunakan dalam penelitian, konsep-konsep yang diteliti dengan topik penelitian dan tinjauan pustaka serta literatur sebagai acuan bagi penulis. Tujuan dari adanya penjelasan teori, konsep-konsep dan juga tinjauan pustaka yang telah dipaparkan berguna untuk mempermudah penulisan dalam menganalisis dan menjawab rumusan masalah dalam penelitian.

BAB III FAKTA YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA TIDAK TERTULIS DALAM PUTUSAN NOMOR 238/PDT.G/2020/PN.JKT.TIM

Dalam Bab III, penulis akan menjelaskan dan melakukan pengkajian terhadap fakta hukum perjanjian sewa menyewa kios

secara tidak tertulis yang akan dibagi menjadi empat sub bab, yaitu: Kasus Posisi, Posita dan Petitum Gugatan, Pertimbangan Hakim, dan Putusan.

BAB IV ANALISIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA KIOS SECARA TIDAK TERTULIS MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

Dalam Bab IV, penulis akan membahas dan melakukan pengkajian terhadap rumusan masalah yang akan dibahas, yaitu : Analisis wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa secara tidak tertulis menurut Peraturan Perundang-Undangan, dan Analisis pertimbangan hakim dalam Putusan Perkara Nomor 238/Pdt.G/2020/PN.JKT.TIM

BAB V PENUTUP

Bab lima kesimpulan dan saran merupakan bagian akhir dari penulisan penelitian, dimana adanya kesimpulan dari apa yang diteliti dan saran yang diberikan oleh peneliti terhadap objek penelitian. Saran yang diberikan penulis memiliki tujuan untuk membantu para pembaca yang akan melaksanakan penelitian dan sebagai acuan dari pada yang akan diteliti, sehingga proses penelitian yang dilakukan berjalan dengan baik dan maksimal sesuai tujuan yang akan dicapai.