

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Penyelesaian Wanprestasi Non Litigasi Pedagang dalam Sewa Menyewa Kios Di Pasar Sentral Pinrang

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti ialah di Pasar Sentral Pinrang bertepatan Kelurahan Sawitto dimana Kelurahan Sawitto terletak di jantung kota Pinrang dan merupakan Ibukota Kecamatan Watang Sawitto, dengan kondisi wilayah non agraris/perkotaan yang terdiri dari pemukiman penduduk, bangunan/gedung pemerintah dan swasta, kompleks pertokoan, kuliner, usaha barang maupun jasa. Luas wilayah Kelurahan Sawitto 30,69 Ha, dengan jumlah penduduk 4.766 jiwa, 1.298 KK. Mayoritas penduduk bermata pencaharian sebagai buruh, sopir, montir bengkel, wiraswasta, pedagang, karyawan/pegawai.

Sebagaimana kita ketahui, pelaksanaan dari perjanjian sewa menyewa sering kali terdapat persengketaan sesama pedagang penyewa dan yang menyewakan sehingga para pedagang yang menimbulkan sengketa sewa menyewa, yang berakibat pada pemutusan atau peninjauan kembali hubungan sewa menyewa tersebut.

Setiap hubungan hukum akan mempunyai akibat hukum, dalam arti menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang mengadakan hubungan hukum. Demikian juga halnya dengan perjanjian sewa menyewa, akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak, yaitu antara pihak pemilik barang dengan pihak penyewa. Hal ini dikarenakan hak dan kewajiban itu merupakan suatu perbuatan yang bertimbal balik, artinya hak dari satu pihak merupakan kewajiban dari pihak lain, begitu juga dengan sebaliknya.

Pemilik kios ialah orang atau pedagang yang menjual di Pasar Sentral Pinrang yang menyediakan kios khusus untuk disewakan oleh para pedagang lain yang ingin berjualan dengan cara menyewa kios tersebut agar bisa berjualan di Pasar Sentral

Pinrang beserta retribusi pasar dalam melaksanakan pelayanan umum dalam bidang pengelolaan area pasar, membina para pedagang yang berada di pasar, agar dapat membantu stabilitas harga dan kelancaran retribusi barang dan jasa.

Maksud dari retribusi pasar adalah pembayaran atas pelayanan penyediaan fasilitas pasar berupa pelataran dan kios yang dikelola oleh pemerintah daerah dan khusus disediakan untuk para pedagang. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia saat ini penarikan hanya dapat dipungut oleh pemerintah daerah.

Sengeketa seperti ini sebenarnya merupakan sengketa perdata biasa dan penyelesaiannya pun mudah dan sederhana karena segala sesuatunya dikembalikan kepada kontrak/perjanjian sewa menyewa itu sendiri, yang didasarkan pada perjanjian terlebih dahulu.

Di dalam KUHPerdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis dan lisan. Akan tetapi, yang paling dominant dalam menentukan substansi kontrak adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.

Sewa menyewa, sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, menggunakan asas konsensual, artinya perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang/benda dan harga. Begitu pula yang telah dilakukan oleh pihak yang ingin menyewa dengan tujuan menambah mata pencaharian di Pasar Sentral Pinrang yang merupakan pusat bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan ekonomi. Masyarakat atau pedagang yang ingin berdagang/berjualan di kawasan tersebut harus menyewa kios dengan izin dari pegawai pasar serta harus membayar retribusi. Oleh sebab itu, dari hubungan hukum tersebut, maka akan muncul suatu perikatan berupa perjanjian sewa menyewa dalam bentuk kios.

Dalam hukum Perdata, telah diatur hubungan antara orang yang satu atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya yang menimbulkan hak dan kewajiban di antara mereka yang membuat perjanjian. Apabila salah satu pihak tersebut tidak memenuhi kewajibannya atau melanggar hak orang lain, maka pihak yang haknya terlanggar dapat meminta bantuan pada Negara.

Berbicara mengenai perjanjian sewa-menyewa tentunya harus ada pemenuhan hak dan kewajiban, adanya pemenuhan hak dan kewajiban dapat menimbulkan hubungan hukum. Hubungan hukum ini pastinya memiliki konsekuensi hukum apabila salah satu dari pihak yang memiliki hubungan hukum ini melakukan wanprestasi.

Hak dari penyedia lahan kios di pasar sentral Pinrang ialah:

1. Menerima uang sewa kios sesuai dengan ukuran lahannya dengan jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak;
2. Berhak untuk menegur pihak penyewa kios apabila masa sewanya sudah berakhir; sedangkan

Hak dari penyewa Kois di pasar Sentral Pinrang ialah:

1. Menggunakan kios yang telah disewa;
2. Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPperdata).⁴³
3. Memperoleh kenyamanan dalam menggunakan lahan Kios di pasar Sentral Pinrang.

Dalam hukum perdata, Negara tidak mencampuri urusan perorangan jika pihak-pihak yang bersengketa merasa haknya terlanggar tidak mengajukan tuntutan. Dalam hal ini terlebih dahulu dimungkinkan kepada para pihak untuk menyelesaikannya dengan musyawarah mufakat untuk mencapai jalan damai. Akan tetapi, apabila cara ini tidak mendapatkan jalan keluarnya, maka persoalan ini dapat dimintakan kepada Negara yang siap melindungi hak seseorang yang terlanggar haknya. Dalam hal ini

⁴³Salim, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MOU)* (Cet. I, Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 61-62.

yang mempunyai wewenang adalah Pengadilan Negeri, yang akan menyelesaikan sengketa dengan seadil-adilnya berdasarkan dalam hukum perdata dengan mengikat peraturan atau ketentuan yang berkaitan dengan permasalahan.

Keseluruhan pedagang yang ada di Pasar Sentral Pinrang terdapat berbagai macam kios dan pelataran, kios dikhususkan untuk pedagang yang menjual seperti pecah belah, pakaian, celana, jilbab dan sejenisnya, sepatu dan santal, campuran sembako lengkap, kuliner. Sedangkan gardu-gardu kecil di khususkan buat penjual seperti jualan Makeup, mainan anak-anak, buku dan sejenisnya, dll. Sedangkan los yang berukuran kecil di khususkan untuk penjual menjual campuran makanan lainnya.

Sebenarnya, adapun permasalahan yang sangat memicu terjadinya suatu persengketaan antara pihak, yaitu Wanprestasi. Wanprestasi adalah seorang debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Ada 4 macam wanprestasi yang sering dilakukan debitur:

1. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya.
4. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.⁴⁴

Seperti kejadian yang terjadi di lokasi Pasar sentral Pinrang yang mengalami wanprestasi seperti yang diungkapkan oleh ibu Lina sebagai berikut:

Hasil wawancara dengan ibu Lina selaku penyewa kios di pasar sentral Pinrang penjual campuran dan frozen food mengatakan bahwa :

“awal mula saya menjual di pasar sentral Pinrang sejak tahun 2004 sampai sekarang tahun 2020 terhitung sudah 17 Tahun saya menjua disini. Awalnya saya mempunyai kios di luar pasar tanpa saya sewai tetapi semenjak Thun 2010

⁴⁴Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia* (Cet. I, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), h. 80.

saya merasa tidak cocok lagi menjual beras dan telur, jadi saya berfikir untuk mencari tempat lain lagi yang lebih strategis, sehingga pada saat itu saat berniat menyewa tempat di lokasi pasar ikan yang lebih banyak dikunjungi oleh pembeli. Nah setelah beberapa bulan di renovasi akhirnya para penjual di arahkan ke tempat masing-masing. Pada saat itu ibu Lina mengatakan bahwa dia berniat membuat kios di tempatnya pada saat itu yang berukuran 2 meter, 1 meter yang awalnya ditempati ibu Lina telah ada kesepakatan awal bahwa dia akan membeli tempat tersebut sesuai dengan perjanjian bahwa ibu Lina akan membayar uang muka saja sebesar lima juta dari harga sepuluh juta 2 kali bayar dengan pemilik tempat tersebut. Dari perjanjian mereka berdua ini pemilik tempat mengatakan bahwa hutang yang tinggal kapan-kapan saja di bayar sampai kamu mempunyai uang. Sedangkan tempat yang satunya berukuran satu meter juga ternyata dijual juga dengan pemilik yang berbeda tetapi pada saat itu ibu Lina mengatakan bahwa saat itu dia tidak memiliki uang yang cukup untuk membeli kios tersebut, jadi ibu Lina berniat hanya menyewa kios tersebut. Setelah beberapa bulan berjalan ibu Lina menjual ternyata disewakan etapi pada saat itu ada yang mengganjal seorang laki-laki berkata bahwa tempat yang ditempati ibu Lina harus disewa karena lelaki tersebut mengatakan bahwa itu tempat disewakan. Tidak butuh waktu lama dia langsung melapor ke Bupati Pinrang yang saat itu masih menjabat yaitu Andi Aslan Patonangi S.H.,M.SI. sehari laporan tersebut masuk pemilik kios langsung dapat teguran dari bapak kepala Perindag Andi Tinu. Tetapi pada saat itu pemilik kios merasa tidak menerima dirinya di berlakukan seperti itu sehingga terjadilah sengketa sewa menyewa yang menimbulkan perkelahian antara pemilik kios dan suami Ibu Lina.⁴⁵

Sebagaimana yang telah diungkapkan oleh bapak Guntur selaku istri ibu Lina.

“bahwa pada saat kejadian Pemilik kios dan dia terjadi adu mulut oleh keduanya, dengan pembahasan atas laporan tersebut, saat itu pak Guntur sendiri tidak mengetahui pelaporan tersebut bahwa istrinya yang telah melapor ke bupati Pinrang. Sontak saja pemilik kios merasa sangat marah dan hampir menusuk perut Pak Guntur dengan parang miliknya. untung saja saat itu banyak orang yang memisahkan mereka berdua.”⁴⁶

Setelah kejadian itu keduanya menjadi bersetegang, Ibu Lina saat mengetahui hal itu tidak terima suaminya di perlakukan seperti itu hampir saja ibu Lina mengajukan laporan ke Polisi, tetapi untung saja saat itu Ketua Perindag selaku Andi

⁴⁵Lina, Pedagang Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 03 Agustus 2020.*

⁴⁶Guntur, Pedagang Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang, Pada Tanggal 03 Agustus 2020.*

Tinu datang untuk menenangkan ibu Lina agar hal ini tidak sampai ke pengadilan. Jadi pada saat itu di lakukanlah musyawarah mufakat kedua belah pihak yang bersitegang, hasil dari musyawarah mufakat tersebut bahwa kembali ke perjanjian awal bahwa pemilik toko akan melanjutkan jual beli toko dan masalah sewa-menyewa tidak terdapat pada perjanjian. Tetapi pemilik memberikan jangka waktu kepada Ibu Lina agar secepatnya membayar sisa hutang pembelian kios tersebut, apabila dalam jangka waktu tiba dan hutang pun belum lunas maka pemilik kios berhak mengambil kembali kios tersebut.

Sedangkan kios yang berukuran satu meter lagi merupakan sebelah kios yang telah di sewa pada saat bersamaan kios pertama dibeli. Ini merupakan kejadian yang berbeda tetapi orang yang sama, masalah yang terjadi disini ibu Lina mengatakan bahwa pada saat yang bersamaan kios pertama di beli dan kios kedua pun di sewa sesuai dengan akad perjanjian sewa menyewa bahwa ibu Lina akan menyewa kios tersebut sebesar 500 perbulandengan permasalahan yang sama disini ibu Lina tidak memiliki bukti sewa guna ataupun bukti hitam di atas putih yang terlihat. Ibu Lina mengatakan bahwa penyewa saat itu langsung menawarinya kepada ibu lina padahal sebelum lokasi menjual di pasar ikan kios ataupun tempat yang ibu Lina tempati tidak diakui oleh siapa-siapa tetapi setelah renovasi selesai beberapa pihak yang berwenang dan memiliki kekuasaan mengambil kesempatan mengambil tempat kosong untuk di sewakan kepada penjual baru salah satunya terhadap ibu Lina. Sampai saat ini ibu Lina masih menyewa tempat tersebut, tetapi pada saat bersamaan kios pertama bermasalah maka saat itu juga kios kedua mengalami wanprestasi dalam sewa-menyewa. Pada saat itu kios yang di sewa ibu Lina mengalami wanprestasi dimana ibu Lina tidak sanggup membayar sewa kios padan tepat waktu atau telah jatuh

tempo. Pembayaran sewa tidak sesuai pada saat perjanjian, dimana seharusnya sewa dibayar di awal bulan, tetapi malah di bayar di akhir bulan. Penyewa pun akhirnya datang langsung meminta harga sewa kios tersebut, tetapi nasib ibu Lina saat itu terancam karena penyewa merasa kecewa kepada ibu Lina karena ini sudah merupakan ketiga kalinya ibu Lina terlambat membayar sewa kios. Penyewa merasa marah dan terjadilah perdebatan adu mulut keduanya.

Dalam upaya penyelesaian atau solusi yang dilakukan oleh para pihak dimana pihak penyewa kios tidak mendapat haknya untuk menerima pembayaran uang sewa kios yang disewakan kepada pihak penyewa secara tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya adalah diselesaikan dengan cara memberikan keringanan berupa pengunduran waktu pembayaran.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Tidak terlaksananya suatu prestasi dalam perjanjian dapat terjadi akibat kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian, baik karena kesengajaan maupun kelalaian yang berakibat timbulnya kerugian kepada pihak yang lain.⁴⁷ Sehingga timbul beberapa wanprestasi sewa-menyewa kepada pedagang lainnya.

Wanprestasi yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa kios tersebut yaitu :

1. Melakukan prestasi tetapi tidak tepat waktu atau terlambat

Pada perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Sentral Pinrang , wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa yaitu penyewa membayar uang sewa tetapi terlambat atau tidak tepat waktu sebagaimana yang sebelumnya di sepakati

⁴⁷Widyaningsih, Ariyanti, *Aspek Hukum Kewirausahaan* (Cet. I, Malang: Polinema Press, 2018), h. 38.

dalam perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Sentral Pinrang. Kejadian tersebut terjadi pada beberapa pedagang.

Sebagaimana yang diungkapkan oleh Ibu Nur Livia sebagai berikut:

Hasil wawancara dengan ibu Nur Livia selaku penyewa kios di pasar sentral Pinrang penjual pakaian bahwa:

“Perjanjian sewa menyewa kios kawasan lantai 1 pasar Sentral Pinrang kawasan tersebut merupakan kawasan pedagang yang dikhususkan menjual macam-macam pakaian dan celana dll. Ibu Nur Livia mengatakan dia lupa tepat bulan berapa dia menyewa kios tersebut tetapi yang pastinya dia baru saja menyewa kios hingga saat ini berjalan 1 tahun. Dimana pada saat perjanjian awalnya dengan penyewa kios tetapi akad yang mereka gunakan pada saat itu yaitu akad perjanjian sewa menyewa. Sehingga di sepakati dengan jangka waktu satu tahun dan sewa kios dibayar dimuka setiap tahunnya sebesar Rp. 5.000.000,-. Dengan tidak adanya bukti kertas tertulis. Ibu Nur Livia berkata mereka melakukan akad hanya dengan perkataan dari mulut ke mulut dan telah disepakati.”⁴⁸

Jadi pembayaran yang wajib dilaksanakan oleh penyewa kepada pemilik kios dibayarkan secara berkala tepat pada awal bulan. Begitupun dengan pedagang lain yang mengalami wanprestasi yang diungkapkan oleh.

Hal yang serupa juga telah terjadi dengan ibu Dahlia selaku penyewa kios penjual pakaian bahwa, dia telah menyewa tempat tepat disamping ibu Nur Livia dikawasan Lantai satu bahwa:

“awal mula dia menyewa kios pada tahun 2019 berjalan sampai saat ini 2 tahun. Kejadian yang sama terjadi dengan Ibu Nur Livia bahwa saat dia melakukan akad dengan penyewa dia hanya melakukannya dengan kesepakatan dari mulut ke mulut sebagai kepercayaan mereka saja dan pada saat awal perjanjian, Sehingga di sepakati dengan jangka waktu satu tahun dan sewa kios dibayar dimuka setiap tahunnya sebesar Rp. 5.000.000,-.”⁴⁹

Pasar Sentral Pinrang merupakan pusat pembelanjaan masyarakat kota Pinrang dimana pasar sentral Pinrang terbagi menjadi dua kawasan, pertama kawasan berada di lantai satu yang dikhususkan menjual berbagai macam pakaian. Itupun merupakan

⁴⁸Nur Livia, Pedagang Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 04 Agustus 2020.

⁴⁹Dahlia, Pedagang Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 04 Agustus 2020.

hal baru karena awalnya kawasan lantai satu dikhususkan bagi penjual pakaian dan sepatu. Tetapi baru-baru ini setelah pasar sentral di renovasi maka kawasan lantai satu telah ditetapkan bagi penjual pakaian di lantai satu. Sedangkan penjual sepatu di pindahkan ke kawasan lantai dua. Kawasan lantai satu terdapat berbagai kios dan macam-macam ukuran luas. Beberapa dari penjual telah lama menjual dan sebagian merupakan pedagang baru, biasanya pedagang lama telah memiliki kios menetap atau merupakan pemilik kios seutuhnya, dan sebagaimana pedagang baru biasanya hanya mencari kios yang kosong untuk di sewa. Kawasan dua atau pelataran dua dimana tidak ada khusus bagi yang ingin menjual di pelataran bawah semua berhak memilih tempat atau kios yang ingin mereka tempati. Berbagai macam penjual seperti, penjual sepatu, kosmetik, ikan, campuran dan penjual pecah bela. Bagi penjual kuliner juga sebenarnya dikhususkan menjual di kawasan dua, akan tetapi ditempatkan pada kawasan *outdoor*.

Salah satu yang kios yang memiliki kios yang lebih luas yaitu di khususkan bagi pedagang yang ingin menjual barang pecah bela, karena yang diketahui barang pecah belah mudah pecah sehingga harus memiliki kios yang lebih luas. Seperti yang diungkapkan oleh salah satu pedagang yang pernah menyewa kios. Seperti yang dikatakan oleh bapak Hj. Amiruddin selaku penyewa kios di pasar sentral penjual pecah bela mengatakan bahwa:

“Bahwa kawasan pelataran bawah yang telah disepakati pada saat Hj. Amir menyewa salah satu kios yang cukup luas dan akan menjual barang pecah belah, hj. Amir mengatakan bahwa menjual pecah belah juga harus memilih tempat yang strategis agar dapat terlihat oleh pembeli, karena pecah pecah belah banyak diminati oleh kaum hawa. Pada perjanjian sewa kios, sesuai dengan luas kios maka harga kios pun juga mahal, hj. Amir menyewa kios sebesar Rp. 10.000.000,- pertahun.”⁵⁰

Pada perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Sentral Pinrang, wansprestasi sewa kios yang telah terjadi oleh beberapa pedagang yaitu penyewa membayar uang sewa tetapi terlambat atau tidak tepat waktu sebagaimana yang sebelumnya disepakati

⁵⁰Hj. Amiruddin, Pedagang Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 04 Agustus 2020.

dalam perjanjian sewa menyewa kios di pasar sentral Pinrang. Kejadian tersebut terjadi oleh beberapa pedagang yang telah saya wawancarai kepada pihak penyewa sebut saja A. beberapa penyewa yang saya wawancarai semuanya mengalami wanprestasi yang sama bahwa dalam kesepakatan sewa kios dibayar pada saat kesepakatan awal sesuai tanggal awal mereka memulai membayar sewa kios. Dimana semua pedagang hanya melakukan kesepakatan perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan secara tidak tertulis yang disepekat. Jadi pembayaran yang wajib dilaksanakan oleh para penyewa kios di Pasar Sentral Pinrang akan dibayarkan secara berkala sesuai dengan para saat perjanjian penyewa dan pemilik kios.

Namun selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa kios di Pasar Sentral Pinrang, para pedagang melakukan wanprestasi yang dimana penyewa telah melakukan pembayaran uang sewa kios tidak tepat pada tanggal-tanggal yang diperjanjikan seperti yang seharusnya dibayarkan tetapi dibayarkan pada luar kesepakatan. Dalam penyelesaian sengketa sewa menyewa kios ini yang dilakukan oleh para pihak dimana para pemilik kios tidak mendapat haknya untuk menerima pembayaran uang sewa kios yang disewakan kepada pihak penyewa secara tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya adalah siselesaikan dengan cara keringanan berupa pengunduran waktu pembayaran.

Jadi dilihat dalam kasus diatas, para penyewa kios tidak dapat membayarkan uang sewa kios kepada para pemilik kios pada tahap pembayaran kedua hingga ketiga kalinya. Kemudian penyewa meminta keringanan waktu dalam pembayaran uang sewa kios yang tidak dapat dibayarkan tepat pada waktunya dikarenakan uang yang dimiliki penyewa belum cukup untuk dibayarkan secara lunas kepada pihak penyewa kios. Pihak pemilik kios memberikan teguran serta peringatan atas tindakan wanprestasi yang telah dilakukan penyewa yaitu tidak dapat membayarkan uang sewa tepat pada waktu yang diperjanjikan.

Tujuan diberikannya peringatan teguran agar penyewa dapat segera memenuhi prestasinya serta sebagai pernyataan lalai oleh pihak pemilik kios karena lewatnya waktu pembayaran sewa kios yang telah ditentukan dalam perjanjian. Pernyataan lalai

tersebut diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dimana Pasal tersebut menjelaskan bahwa si berutang adalah lalai apabila ia dengan suratperintah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika inimenetapkanbahwa siberutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.⁵¹

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa kios di pasar sentral Pinrang, upaya dalam penyelesaian wanprestasi yang dilakukan para pihak ketika pihak penyewa tidak dapat membayar biaya sewa kios serupa kompensasi atau pengunduran waktu pembayaran sewa kios maksimal satu minggu dari pihak pemilik kios kepada pihak penyewa. Dalam proses penyelesaian wanprestasi antara pihak penyewa antara pemilik kios ketika terjadi wanprestasi, pihak pemilik kios lebih mengutamakan upaya penyelesaian melalui jalurkekeluargaan atau musyawarah mufakat. Tujuan dari penyelesaian melalui jalur tersebut yaitu untuk menjaga hubungan baik antara para pihak dan sebagai upaya penyelesaian yang lebih cepat sekaligus murah dibandingkan dengan melakukan penyelesaian melalui jalur hukum atau pengadilan.

1. Melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian

Perjanjian sewa menyewa kios di pasar sentral Pinrang, wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan melakukan prestasinya berupa perbaikan pada kios yang rusak, selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa kios di pasar sentral Pinrang kerusakan kios tidak diketahui oleh pemilik kios, sehingga pemilik kios mengalami kerugian.

Masalah wanprestasi tidak terlepas dari perjanjian, sebab prestasi dalam kata wanprestasi tersebut merupakan sesuatu hal pokok yang harus dipenuhi dalam perjanjian. Tetapi dalam perjanjian tidak semua kelalaian atau ingkar untuk wanprestasi ini dibatasi oleh suatu keadaan memaksa (*overmacht*).

Jika seseorang dapat dikatakan wanprestasi bila ia telah lalai atau ingkar untuk memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, di masa kelalaian ini

⁵¹Imran Rosyadi, *Jaminan Kebendaharaan Berdasarkan Akad Syaria (Aspek Perikatan, Prosedur Pembinaan dan Eksekusi)* (Cet. I, Jakarta: Kencana, 2017), h. 163.

tidak dapat disandarkan pada suatu keadaan memaksa (*overmucht*) adalah suatu keadaan yang dapat atau tidak dapat diketahui sebelumnya, yang menyebabkan kesukaran dan pelaksanaan *contract*, yang menyebabkan terhalangnya pemenuhan perikatan. Kerusakan atau kelalaian pedagang lainnya pun juga terjadi ibu Anita Sri Lestari mengatakannya sebagai berikut :

Hasil wawancara dengan ibu Sri Lestari selaku penyewa kios di pasar sentral Pinrang penjual obat herbal dan keperluan baby bahwa:

“Ibu Anita Sri Lestari berkata bahwa saya menyewa kios ini sudah hampir dua tahun lebih, dalam perjanjian awal saya hanya menggunakan kesepakatan perjanjian tidak tertulis, bahkan tidak ada sertifikat yang menunjuka bahwa saya berhak dalam hak sewa guna, selama pembayaran sewa kios saya selalu lancar, kalaupun terlambat itu tidak menjadi masalah besar bagi pemilik kios, tetapi yang menjadi masalahnya yaitu kios yang saya sewakan pernah mengalami kerusakan pada atap dan dinding yang retak, saat itu saya hanya memperbaiki bagian atap saja, karena ssat itu saya kekurangan modal untuk memperbaiki bagian dinding yang retak, sehingga saya dan pemilik kios berdebat dengan masalah ini, saya membutuhkan waktu untuk mendapatkan uang untuk memperbaiki dinding tersebut, tetapi pemilik kios selalu menagih saya sehingga membuat saya jengkel dan marah dia tidak sangat pengertian sama sekali. Padahal disini Ibu Anita Sri Lestari beritikad baik untuk merperkaiki sampai dia mempunyai biaya yang cukup.”⁵²

Melihat dari pernyataan pemilik hak pakai tempat berjualan di atas dapat diketahui ia beritikad baik sesuai dengan pasal 1338 ayat 3 BW bahwa para pihak dalam melaksanakan perjanjian harus beritikad baik.⁵³ Selain itu berlaku asas yang terdapat dalam pasal 1583 BW yang menyatakan bahwa pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari dipikul oleh si penyewa, tetapi dalam perjanjian tempat berjualan yang melakukan pembetulan-pembetulan kecil dilakukan oleh pemilik hak pakai ata penyewa kios tempat berjualan.⁵⁴ Apabila terjadi kerusakan tempat berjualan yang berbentuk kios bila yang rusak dinding dan plafon maka yang

⁵²Anita Sri Lestari, Pedagang Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 03 Agustus 2020.

⁵³Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak* (Jakarta: Pustaka Sutra, 2004), h. 347.

⁵⁴Ahmadi Miru, Sakka Pati, *Hukum Perjanjian, Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW)* (Cet. I, Jakarta:Sinar Grafika, 2020), h. 81.

bertanggung jawab adalah penyewa kios tempat berjualan sendiri. Menurut ibu Leili selaku pedagang yang telah mengalami hal yang sama ibu leili penjual pecah bela bahwa:

“dalam wawancara ibu Leili berkata bahwa saya telah merusak bagian plafon saja, tetapi pemilik kios sangat membesarkan masalah tersebut padahal saya hanya merusak hal kecil saja pada bagian plafon dan menurut saya jika tidak diperbaiki itu tidak menjadi masalah bagi saya sea itu tidak mengganggu jualan saya. Pemilik kios pun saat itu tidak merima, dan ibu Leili di minta untuk ganti rugi pada bagian plafon yang rusak, pada permasalahan yang terjadi membuat pemilik kios tidak menerima perlakuan penyewa terhadap kiosnya yang tidak bertanggung jawab, meskipun tidak ada perjanjian awal saat itu tetapi pemilik kios mengatakan bhawa hal ini memang tidak sebutkan pada saat perjanjian tetapi hal ini suda merugikan saya sendiri.”⁵⁵

Dalam hal ini,khususnya dunia bisnis para pelaku sering dihadapkan pada berbagai tantangan dan hambatan dalam mencapai hasil yang diharapkan. Dilemma tersebut antara lain bila pemakai tempat berjualan melakukan wanprestasi dalam hal-hal lain yang sifatnya merugikan para pemilik kios. Dalam praktek dilemma tersebut dihilangkan paling tidak harus diperkecil kemungkinan terjadinya masalah besar. Untuk itulah dalam setiap perjanjian timbal balik, para pihaknya mengatur perjanjian agar tidak terjadi wanprestasi ataupun tindakan merugikan diri pemegang hak pakai tempat berjualan.

Dalam hal ini cacat adalah segala hal yang membuat tidak berfungsi sebagaimana mestinya tempat berjualan dan untuk memperbaikinya memerlukan biaya yang tidak besar. Sedangkan kerusakan adalah hal yang membuat tidak berfungdinya sebagaimana mestinya tempat berjualan dan untuk memperbaikinya diperlukan biaya yang besar.

Dalam upaya penyelesaian atau solusi yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa yang tidak mendapatkan haknya untuk menrima kenyamanan dan keamanan pada sewa kios yang disewakan oleh para pihak penyewa. Sesuai dengan

⁵⁵Leili, Pedagang Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 03 Agustus 2020.

perjanjian sebelumnya adalah diselesaikan dengan cara para pemilik kios meminta memberikan ganti kerugian berupa pembetulan-pembetulan pada kios yang disewakannya kepada pemilik kios. Pembetulan-pembetulan yang dilakukan para penyewa kios yaitu dengan memperbaiki dengan semula perabotan kios yang rusak.

sebagaimana diatur dalam KUHPerdota Pasal 1551 yang menyebutkan bahwa pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakannya, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan- pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa. Serta dalam Pasal 1552 KUHPerdota⁵⁶ yang menyebutkan bahwa pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang

disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa kios.

Upaya penyelesaian yang dilakukan para pihak ketika pihak penyewa mengalami kerusakan kios yang disewanya dan kerusakan tersebut bukan diakibatkan karena perbuatannya maka upaya penyelesaian yang dilakukan para pihak penyewa kios adalah dengan melakukan pembetulan-pembetulan pada kios yang disewa oleh pihak penyewa yang mengalami kerugian tersebut.

Wanprestasi sering terjadi terutama dalam hal perjanjian. Penulis menyimpulkan berdasarkan wawancara dengan 6 responden dalam penelitian ini, wanprestasi yang dimaksudkan dalam penulisan ini terjadi dala hal perjanjian sewa menyewa antara pemilik kios dengan penyewa kios, sehingga menimbulkan perselisihan antara para pihak yang berakibat terjadinya konflik antara yang terkait.

⁵⁶Fitri Pratiwi, Lis Sutinah, *KUH Perdata Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan KUHA Perdata Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata* (Cet. I, Jakarta: Visi Media, 2015), h. 390.

Agama Islam sangat tidak membenarkan orang-orang b sebuah perjanjian yang telah dibuatnya sendiri, karena kesesuaian antara perjanjian yang telah dibuat dengan perbuatan merupakan etika kesopanan dan modal utama dalam berbisnis.

Berdasarkan penjelasan di atas mengenai bentuk penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yang terjadi di atas tindakan penyewa di tempuh dengan cara berdamai dan musyawarah antara penyewa dan pihak yang menyewakan sehingga tidak menimbulkan suatu permasalahan antara pihak, karena tujuan dari perdamaian adalah agar tidak terjadinya pertikaian di antara manusia dalam hal muamalah.

Penyelesaian sengketa melalui perdamaian akan memberikan hasil yang tahan uji dan mampu menciptakan rasa saling pengertian yang lebih baik di antara para pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskan. Perdamaian juga mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat memaksa yang dijatuhkan oleh hakim di pengadilan.

Musyawarah merupakan etika dalam menyelesaikan suatu permasalahan untuk mewujudkan kemaslahatan dan menegakkan keadilan di tengah-tengah masyarakat. Dalam bermusyawarah, penyewa dan pemilik kios saling meminta pendapat masing-masing terhadap masalah yang akan diselesaikan.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dikemukakan, yang menjadi inti utama di dalam perdamaian adalah para pihak, baik dari penyewa maupun pihak yang menyewakan telah meyetujui atas kesepakatan di antara mereka. Dari penjelasan keseluruhan, penulis menyimpulkan bahwa agama Islam sangat menganjurkan bagi umatnya untuk menghindari dari tindakan wanprestasi (ingkar janji), karena dampak yang ditimbulkan dari tindakan tersebut sangat mempengaruhi terhadap kelangsungan hidup yang adil, dan aman antar sesama umat manusia dalam kehidupan bermasyarakat dan untuk melakukan perdamaian dalam penyelesaian permasalahan tersebut sehingga tidak menimbulkan suatu pertikaian di antara masyarakat dalam mengadakan suatu perjanjian.

4.2 Faktor yang menyebabkan terjadinya Wanprestasi Pedagang Dalam Sewa Menyewa Kios

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di pasar sentral Pinrang tidak selamanya berjalan mulus tanpa adanya perselisihan antar para pihak. Kendala yang seringkali di hadapi baik penyewa ataupun yang menyewakan dalam melakukan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yaitu sulitnya dalam membayar uang sewa kepada pemilik kios terkendala. Dalam mengadakan perjanjian sewa menyewa kios antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan sering timbulnya suatu permasalahan di antara kedua belah pihak, yaitu mengenai wanprestasi atau tindakan penyewa terhadap kios sewa yang tidak sesuai dengan perjanjian. dikarenakan muncul beberapa faktor yang menyebabkan sehingga terjadinya wanprestasi tersebut.

Berdasarkan penelitian lapangan ditemukan beberapa faktor penjual terjadinya penyewa melakukan wanprestasi. Ada beberapa faktor penyebab yang melatarbelakangi terjadinya wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kios yaitu:

- 1) Faktor kelalaian pihak penyewa berupa keterlambatan.

Seperti yang diungkapkan oleh ibu Ramlah salah seorang penyewa kios di pasar sentral Pinrang penjual hp bekas dan voucher kuota mengatakan bahwa:

“awalnya saya menyewa kios di pasar sentral Pinrang dikarenakan dulu orang tua saya juga sebelumnya pernah menjual di pasar sentral Pinrang tetapi sekarang sudah tidak, jadi saya yang menggantikan mereka menjual sampai sekarang saya yang menyewa kios yang dulunya mereka tempati, tetapi seiring berjalannya waktu sampai saat ini berjalan 1 (satu) tahun lebih saya menempati kios tersebut, saya merasa bahwa kios sudah tidak terlalu bagus atau sudah terlalu banyak kerusakan kecil yang terjadi pada kios sehingga membuat saya merasa tidak nyaman. Dan juga mempengaruhi pendapatan saya selama menjual tidak stabil dikarena kios yang mengalami kerusakan. tetapi saya sadari bahwa apapun yang terjadi pada kios saya yang bertanggung jawab penuh terhadap kerusakan jadi mau tidak mau saya harus mengganti rugi kerusakan yang terjadi. Sampai sekarang saya berpikir bahwa yang terjadi juga merupakan kelalaian saya dalam menjual, disisi lain juga pemilik kios juga tidak mau jika kiosnya tidak diperbaiki secepat mungkin atau tidak dia akan memutuskan kontrak dengan saya. Sedangkan saya hanya mendapatkan pendapatan dari

menjual disini saja.”⁵⁷

Dalam hal ini penyewa harus menanggung resiko yang telah dilakukan, pihak penyewa akan memerikan ganti rugi dan akan memperbaiki kerusakan kecil seperti tehel dan bangku yang telah dirusakannya, agar pemilik kiosmendapatkan haknya untuk menerima kenyamanan dan keamanan pada kios yang disewakan oleh penyewa kios. Ini berdasarkan perjanjian kedua pihak.hal serupa juga yang terjadi pada pedagang yang menyewa kios telah mengalami wanprestasi kerusakan pada kios yang disewa.

Berdasarkan informasi yang didapat dari hasil wawancara dengan Pak Alang salah seorang yang pernah menyewakan kiosnya kepada salah satu pedagang penyewa kios di pasar sentral Pinrang, dimana saat ini pak Alang juga merupakan penjual campuran sembako.

“Mengatakan bahwa faktor terjadinya wanprestasi disebabkan oleh penyewa yang tidak patuh atau turut terhadap perjanjian sewa yang telah di sepakati sebelumnya. Bentuk wanprestasi yang kebanyakan terjadi yaitu keterlambatan pembayaran uang sewa kios sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya dan wanprestasi berupa objek sewa dikembalikan dalam keadaan rusak atau tidak sesuai dengan kualitas.”⁵⁸

Hal sama juga diakui oleh ibu Nurmiati salah satu pihak penyewa kios penjual pecah belah yang merangkan bahwa:

“saya telah telat membayar sewa kios dikarenakan terlalu banyak kegiatan keterlambatan pengembalian selama 2 (dua) minggu setelah berakhirnya masa sewa akibat dari keterlambatan pengembalian sewa kios tersebut, jadi saat itu pihak pemberi sewa kepada penyewa memberikan teguran yang kesekian kali agar pembayaran sewa kedepannya tidak terlambat lagi, meskipun awalnya saya dan pemilik kios terjadi sedikit cekcok. Tetapi apapun yang terjadi saya telah memenuhi tuntutan pemberi sewa sebagaimana telah disepakati sebelumnya.”⁵⁹

⁵⁷Ramlah, Pedagang Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 03 Agustus 2020.

⁵⁸Alang, Pemilik Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 06 Agustus 2020.

⁵⁹Nurmiati, Pedagang Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 03 Agustus 2020.

Hal yang serupa juga diungkapkan oleh Hj. Amir selaku penyewa kios dan juga pernah menyewakan kios sebelumnya.

“Saya membenarkan bahwa beberapa hal yang tidak diinginkan terkadang terjadi sehingga mengakibatkan pihak pemilik usaha merasa dirugikan, dan menuntut ganti kerugian kepada pihak penyewa. Padahal, sebelumnya perjanjian dilangsungkan pihak pemberi sewa telah menjelaskan kepada pihak penyewa tentang ketentuan-ketentuan penyewa kios di pasar sentral Pinrang guna memberikan pemahaman secara menyeluruh terhadap ketentuan tersebut.”⁶⁰

2) Faktor Keuangan

Faktor keuangan merupakan faktor yang disebabkan langsung oleh penyewa, yang sifatnya lebih dapat diduga dan diperkirakan sebelumnya. Adapun faktor yang menyebabkan penyewa melakukan wanprestasi dapat disebabkan oleh berbagai alasan. Berdasarkan penelitian lapangan ditemukan beberapa faktor dan yang sering terungkap yaitu masalah kondisi ekonomi keuangan penyewa melakukan wanprestasi. Salah seorang pedagang penyewa kios ibu Lina penjual campuran sembako dan frozen food mengatakan bahwa:

“selama saya menjual saya merasa kesulitan dalam kondisi keuangan, dikarenakan saya terlalu banyak pengeluaran terutama kepada keluarga dan juga tagihan Bank. Dan malah berkurangnya pemasukan dan tabungan saya. Jadi saat itu kenapa saya telah mengingkari perjanjian awal ya karena kondisi keuangan, dimana pendapatan saya awalnya selalu diputar untuk modal usaha bertepatan dengan pembayaran kios bulanan dan penagih kios yang satu. Saat itu saya berfikir jika saya menunda untuk sementara pembayaran sewa kios maka saya juga dapat memutar modal saya untuk dibelikan kembali barang jualan. Bukan berarti saya tidak ingin membayar sewa kios, dan mungkin juga saat itu pemilik merasa kesal kepada saya karena sudah kesekian kali saya terlambat atau sudah jatuh tempo pembayaran, dimana pembayaran harus dibayar sesuai awal pembayaran. Apalagi disituasi seperti saat ini pasar mulai sepi dan otomatis kita sebagai pedagang juga kekurangan pemasukan, dan barang sembako saya juga pun banyak yang rusak karena sudah terlalu lama, dan tidak laku. Sehingga membuat saya malah rugi dan tidak mendapat keuntungan.”⁶¹

⁶⁰Hj. Amir, Pemilik Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 04 Agustus 2020.

⁶¹Lina, Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 03 Agustus 2020.

Dari analisis di atas maka dapat disimpulkan bahwa Faktor keuangan merupakan faktor yang timbul dari penyewa itu sendiri. Faktor ini sangat mempengaruhi dalam lancar atau tidaknya suatu usaha yang dilakukan oleh penyewa. Dalam praktek perjanjian sewa menyewa, faktor keuangan sangat mempengaruhi penyewa dalam memenuhi prestasi. Seperti yang terjadi pada beberapa para penyewa kios. Dengan alasan bahwa mereka sedang mengalami kesulitan keuangan.

3) Faktor lokasi

Kebijakan dalam penentuan lokasi untuk suatu usaha harus mengacu pada kemudahan akses bagi konsumen. Pemilihan lokasi yang tepat akan membawa dampak peningkatan penjualan kepada pembeli. Bagi seorang pembeli, sangat penting untuk memperhatikan apakah lokasi pasar mudah di akses. Lokasi berarti berhubungan dengan di mana kita harus berinteraksi banyak pembeli agar mudah melakukan operasi.

Dari hasil wawancara salah seorang pelaku penyewa kios ibu Nur Livia penjual pakaian mengatakan bahwa:

“selama saya menyewa kios menjual di pasar sentral Pinrang, saya hanya bisa berfikir akan menjual pakaian dikarenakan beberapa keluarga saya juga menjual pakaian, tetapi karena terlalu banyak saingan menjual barang yang sama, sehingga saya sebagai orang baru kesulitan mendapatkan lokasi yang bagus dan ramai. Tetapi karena saya tidak memiliki pendapatan yang lain jadi saya juga harus untuk sementara waktu menyewa kios. Dan pada saat itu berjalan satu tahun saya menjual dengan kondisi yang kurang memuaskan dan juga pakaian juga merupakan bukan kebutuhannya sehari-hari bagi konsumen. Penjual pakaian akan ramai hanya dua kali setahun yaitu pada saat menjelang lebaran idhul adha dan idhul fitri. Mungkin disitu saja saya bisa mendapatkan sedikit penghasilan dari jualan saya. Tetapi tetap saja itu juga akan berhubungan dengan faktor kondisi keuangan saya juga untuk bisa selalu tepat waktu dalam membayar sewa kios.”⁶²

⁶²Nur Livia, Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 04 Agustus 2020.

Hal yang serupa juga diungkapkan oleh ibu Dahlia yang selaku penyewa kios di pasar sentral Pinrang penjual pakaian bersebelahan dengan ibu Nur Livia mengatakan bahwa”

“saya membenarkan bahwa apa yang terjadi pada ibu Nur Livia juga terjadi pada saya. Lokasi yang kami sewa saat ini menurut saya tidak terlalu strategis. Kami sangat kesulitan mendapatkan pemasukan, bahkan saya sendiri biasa juga tidak mendapatkan pembeli dalam sehari. Disisi lain penjual baju juga mendapat keuntungan karena pakaian yang tinggal tidak akan rusak tidak seperti penjual sembako.”⁶³

Dari analisis yang telah dilakukan dapatlah diketahui bahwa tingkat keuangan dan lokasi yang dipilih sangat mempengaruhi terhadap keputusan pedagang penyewa kios. Dengan demikian bahwasannya penentuan lokasi dipasar sentral Pinrang sangat signifikan. Dimana jika lokasi yang ditentukan sangat strategis maka calon penyewa akan memutuskan untuk memilih menyewa kios tersebut, namun jika lokasi yang ditentukan tidak begitu strategis maka calon penyewa akan lebih banyak mempertimbangkan keputusannya.

Lokasi yang tepat akan sangat berpengaruh terhadap jumlah pembeli yang ingin berbelanja. Missal, lokasi yang mudah dijangkau akan mendorong pembeli untuk datang melakukan transaksi. Lokasi merupakan bagian penting dalam menentukan tempat usaha atau bisnis. Karena lokasi usaha biasanya biasa menjadi sasaran atau tujuan yang tepat bagi konsumen, apalagi letak yang strategis merupakan dominasi pada suatu pangsa pasar dalam minat konsumen untuk membeli.

Adapun faktor-faktor yang mempengaruhi atau perlu dipertimbangkan dalam pemilihan tempat atau lokasi diantaranya adalah sebagai berikut: a. Akses, misalnya lokasi yang dilalui atau mudah dijangkau oleh pembeli. b. visibilitas, misalnya lokasi yang dapat dilihat dengan jelas dari sudut lorong. c. Ekspansi, yaitu tersedianya tempat yang cukup luas untuk perluasan usaha dikemudian hari, agar barang dagangan

⁶³Dahlia, Penyewa Kios Pasar Sentral, *Wawancara* di Lakukan di Pasar Sentral Pinrang Pada Tanggal 04 Agustus 2020.

terlihat rami oleh pembeli. d. Lingkungan, yaitu suasana sekitar yang mendukung jasa yang ditawarkan kepada pembeli. e. Persaingan, yaitu lokasi pesaing.⁶⁴

Disini dapat disimpulkan bahwanya apabila lokasi yang ditentukan strategis namun lokasi tidak dapat dijangkau oleh pedagang maka calon penyewa akan mengurungkan niatnya untuk menyewa kios tersebut. Maka penentuan lokasi dan penentuan harga kios haruslah sesuai dengan kebutuhan calon penyewa.

4.3. Analisis hukum ekonomi islam dalam penyelesaian wanprestasi dalam sewa menyewa kios

Ekonomi Islam merupakan praktek muslim terhadap tantangan Ekonomi pada masa tertentu mereka dibantu oleh Al-Qur'an dan sunnah, akal (*ijtihad*) dan pengalaman yang menjalankan suatu kegiatan Ekonomi yang beretika yang memuat kaidah-kaidah hukum Islam dalam kegiatannya dan dalam penerapannya hanya untuk ketaatan kepada Allah SWT.⁶⁵

Fiqih Islam menghimpun materi-materi hukum *ijārah* yang merupakan hasil-hasil *ijtihad* para ulama-ulama itu tidak mutlak mengikat generasi-generasi ummat Islam berikutnya. Oleh karenanya, untuk menghadapi perkembangan hidup pada masa-masa setelah para ulama itu, dimungkinkan bahkan diperlukan adanya *ijtihad* baru. Dalam masyarakat yang telah mengalami perkembangan kehidupan sekarang ini, timbul berbagai macam masalah baru yang antara lain menyangkut perjanjian *ijārah*, baik yang berupa perjanjian sewa menyewa alat-alat teknik modern, maupun yang berupa berbagai macam perjanjian kerja, yang kesemuanya memerlukan ketentuan *ijtihad* yang baru pula.⁶⁶

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian para pihak harus melakukan apa yang telah dijanjikan atau apa yang telah menjadi kewajibannya dalam perjanjian tersebut.

⁶⁴Agustina, *Manajemen Pemasaran* (Cet. I, Malang: Universitas Brawijaya Press (UB Press), 2011), h.107.

⁶⁵M. Faruq an-Nabahan, *Sistem Ekonomi Islam (Pilihan Setelah Kegagalan Sistem Kapitalis dan Sosialis)*, (Yogyakarta: UII Press, 2002), h. 19.

⁶⁶Basyir Ahmad Ahzar, *Hukum Islam Wakaf, Ijarah, Syirkah*, (Cet. I, Bandung: Alma' Arif, 1997), h. 43.

Kewajiban untuk memenuhi apa yang dijanjikan itulah disebut sebagai pemenuhan prestasi, sedangkan apabila salah satu pihak atau bahkan kedua belah pihak tidak melakukan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya maka itulah yang disebut sebagai wanprestasi.

Wanprestasi dapat diartikan sebagai tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan debitur baik karena kesengajaan atau kelalaian. Menurut J. Satrio, wanprestasi adalah suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya. Selain itu Yahya Harahap mendefinisikan wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi, atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Dalam suatu kegiatan bisnis atau perjanjian sering terjadi wanprestasi atau tidak terpenuhinya hak atau kewajiban oleh salah satu pihak yang ada dalam perjanjian tersebut. Hal itu juga sering terjadi dalam kegiatan sewa menyewa. Salah satunya terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kios di pasar sentral Pinrang. Dalam perjanjian ini bentuk wanprestasi yang sering terjadi adalah sering terjadinya keterlambatan pembayaran uang sewa lapak yang dilakukan oleh para pedagang yang menyewa lapak. Dimana para pedagang sering membayar uang sewa tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian. Maka dalam hal ini para pedagang gagal memenuhi kewajibannya sebagai penyewa.

Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka ia berada dalam kondisi wanprestasi yang dapat menyebabkan adanya pembatalan perjanjian dan dalam hal tertentu dapat juga menimbulkan tuntutan ganti kerugian bagi pihak yang dirugikan. Atau dapat pula tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian.

Penyelesaian apabila terjadi perselisihan akibat salah satu pihak tidak memenuhi prestasi dalam suatu perjanjian atau perikatan yaitu dapat dilakukan dengan cara musyawarah dan perdamaian (sulh{u) antara kedua belah pihak.

Penyelesaian perselisihan dengan melalui musyawarah initya adalah penyelesaian permasalahan secara dialogis antara kedua belah pihak yang bersengketa dengan mengutamakan asas kekeluargaan. Islam sangat menganjurkan umatnya untuk menyelesaikan perselisihan melalui cara musyawarah untuk mufakat. Dengan penyelesaian perselisihan bisnis dengan musyawarah, maka akan tetap terjalin hubungan kekeluargaan, dan silaturahmi di antara para pihak yang berselisih, serta lebih menghemat waktu dan biaya.⁶⁷

Selain dengan musyawarah penyelesaian perselisihan dapat pula dilakukan dengan cara perdamaian (*ṣulh*{u}). *ṣulh*{u} adalah suatu usaha untuk mendamaikan dua pihak yang berselisih, bertengkar, saling dendam, dan bermusuhan dalam mempertahankan hak, dengan usaha tersebut diharapkan akan berakhir perselisihan. Dengan kata lain, sebagaimana diungkapkan oleh Wahbah Zuhaily *ṣulh*{u} adalah akad untuk mengakhiri semua bentuk pertengkaran/perselisihan.⁶⁷

Oleh karena itu berdasarkan banyaknya pedagang yang melakukan wanprestasi pihak pemilik kios memberikan solusi untuk meminimalisirkan jumlah sewa kios dengan cara penambahan waktu jatuh tempo dari sewa kios. Pihak pemilik kios dengan tegas mengatakan bahwa melihat situasi dan kondisi saat ini tidak memungkinkan bahwa para penyewa kios akan lancar membayar sewa kios diakibatkan adanya pandemi seperti saat ini. Maka dari itu pihak penyewa memberikan keringan kepada para penyewa kios dengan mendapatkan pengurangan pembayaran sewa kios.

Selain itu dengan adanya saat ini pandemic di Indonesia para pedagang terutama akan merasa penurunan pada pendapatan dan berdampak pada peerekonomian masyarakat, dengan begitu pemerintah memberikan berupa kompensasi kepada masyarakat berupa bantuan blt Usaha mikro kecil menengah

⁶⁷Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 252.

⁶⁷Abdul Rahman, Ghazaly Ghufroon, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), h. 195.

(UMKM) sebesar 2.400.000,- sekali terimah, bisa diliat bahwa bantuan dari pemerintah cukup membantu para pedagang lainnya.

Dengan demikian penulis dapat menarik kesimpulan bahwa penyelesaian kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa kios di pasar sentral Pinrang antara kedua belah pihak sudah sesuai dengan apa yang telah dijelaskan dalam teori penyelesaian kasus wanprestasi dalam hukum Islam. Karena kedua belah pihak sudah saling sepakat untuk menyelesaikan kasus wanprestasi ini dengan musyawarah untuk mencapai mufakat dan perdamaian(*ṣulh*{u}) seperti yang disyariatkan dalam Al-Qur'an.

