

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pasar Sentral bagi masyarakat kota Pinrang dalam melakukan transaksi dimana penjual dan pembeli terjadi dalam tukar menukar. Umumnya pasar merupakan permintaan dan penawaran pada jenis barang atau jasa tertentu termasuk modal, tenaga kerja, serta uang. Dimana pasar terdapat berbagai sistem prosedur, hubungan sosial dan infrastruktur tempat menjual barang jasa, dan tenaga kerja untuk orang-orang dengan imbalan uang. Barang dan jasa yang dijual menggunakan alat pembayaran yang sah. Kegiatan ini merupakan bagian dari perekonomian .

Dalam konsep pasar setiap struktur yang memungkinkan pembeli dan penjual untuk menukar jenis barang, jasa, dan informasi. Pertukaran barang atau jasa untuk uang disebut dengan transaksi. Ada dua peran di pasar, pembeli dan penjual. Pasar memfasilitasi perdagangan dan memungkinkan distribusi dan alokasi sumber daya dalam masyarakat. Di mana salah satu konsep yang sering terjadi dengan adanya sistem menyewakan kios atau gardu di pasar, pedagang yang memiliki lebih dari satu kios selalu mencari pemasukan untuk menambah kas atau pendapatan sendiri. Dengan menyewakan tempat atau kios untuk disewakan kepada masyarakat yang bertujuan untuk mempermudah pedagang lain dalam mencari penghasilan. Dengan demikian timbulah suatu perjanjian sewa menyewa kios di pasar.

Sewa-menyewa merupakan hak yang dikategorikan sebagai hak perorangan, hal tersebut dikarenakan hak untuk sewa muncul dari adanya suatu perikatan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain, sehingga hak ini hanya dapat dipertanggung jawabkan terhadap orang yang ingin berkontrak sesuai dengan

asas *privity of contrac*. Tujuan dari perjanjian sewa-menyewa adalah untuk memberikan kenikmatan atas suatu benda dalam arti hanya hak memakai saja, bukan hak milik atas suatu benda. Karena hal tersebutlah perjanjian sewa menyewa hanya memberikan hak perorangan bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut.¹

Keputusan menyewa adalah pemilihan dari dua atau lebih alternatif pilihan keputusan menyewa, artinya bahwa seseorang dapat membuat keputusan, haruslah tersedia alternatif pilihan lain. Keputusan untuk menyewa dapat mengarah kepada bagaimana proses dalam mengambil keputusan tersebut.

Pedagang lain dalam hal ini berwenang dalam mengelola kios demi kepentingan diri pribadi. Dalam kepentingan ini, pedagang dapat mengalihkan kepada masyarakat atau pedagang untuk mendapatkan suatu kios dengan izin dan membayar sewa menyewa. Oleh sebab itu muncullah suatu perikatan pedagang antara pedagang yang di sebut sebagai perjanjian. Perjanjian tersebut sering kita dengar dengan perjanjian sewa menyewa.²

Sewa menyewa maksudnya perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa atau perjanjian yang lain, Mungkin akan timbul perbuatan yang disebut wanprestasi. Wanprestasi tersebut adalah apabila

¹Novi Rianti, "Stan Pasar Jaminan Berdasarkan Perjanjian Tentang Pemberian Hak Memakai Ruang (STAN) di Bank Central Asia," *Jurnal Ilmiah Hukum* 26, no. 2, 2019, h. 192.

²Raymundus I Wayan Way, "Lokasi dan Harga Berpengaruh terhadap Keputusan Pedagang menyewa Kios (Studi Kasus Pada Pasar Kemiri Muka Kota Depok)," *Journal Of Public Administration* 4, no. 2, 2018, h. 31.

si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, atau tidak melaksanakan kewajibannya.³ Dalam pasal 1239 kitab undang undang⁴ hukum perdata diterangkan bahwa tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, Apabila si berutang tidak memiliki kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan Penggantian biaya, ganti rugi. Akan tetapi, dalam pasal 1241 kitab undang undang hukum perdata ditentukan, apabila perikatan tidak dilaksanakannya, maka si berpiutang boleh juga dikuasakan supaya dia sendirilah mengusahakan pelaksanaannya atas biaya si berutang.

Setelah melakukan observasi awal di Pasar Sentral Pinrang dalam sewa menyewa kios terdapat tiga masalah yang terjadi, dimana dari ketiga pedagang mengalami hal yang berbeda pertama dimana penyewa awalnya telah melakukan kesepakatan bahwa kios yang akan disewakan telah dibeli dan dibayar tunai oleh si pedagang tetapi setelah beberapa bulan pemilik kios tadinya malah menagih si penjual dengan alasan bahwa si A harus membayar sewa tempat tersebut. Adapun asal muasal pedagang menyewa kios, awalnya penyewa hanya melakukan perjanjian perikatan dengan lisan tidak ada hitam di atas putih. Sehingga pada akhirnya tidak ada bukti yang dapat di perlihatkan, karena pada awalnya penyewa hanyalah manusia biasa yang tidak mengenal adanya sistem hukum sehingga gampang percaya. Dan pada akhirnya prosedur yang seharusnya terjadi malah ditiadakan oleh penyewa. Tetapi pada akhirnya penyewa sadar bahwa kios tersebut telah dibuatkan sertifikat sebagai bukti. Tetapi pada akhirnya penyewa tetap gigih akan menagih sewa kios

³Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* (Cet. V; Jakarta: Rajawali Pers, 2010), h. 91.

⁴Rudi Hidana dkk, *Etika Profesi dan Aspek Hukum Bidang Kesehatan*, (Cet. I; Bandung: Widina Bhakti Persada, 2020), h. 75.

begitupun penyewa akan tetap membayar sewa kios demi mempertahankan kios tersebut. Karna si A tidak dapat Melawan dan diancam Akan digusur akhirnya si A terpaksa membayar demi mempertahankan tempat kios tersebut.

Sedangkan penyewa 2 atau si B mengalami wanprestasi terhadap kios yang disewa karena adanya keterlambatan si penyewa dalam membayar sewa kios sehingga membuat pemilik kios merasa di rugikan.

Dan si penyewa ke 3 atau si C mengalami wanprestasi juga tetapi masalahnya si C mengingkari perjanjian awal yang awalnya sewa seharusnya dibayar setiap perbulan malah dibayar selang seling, kadang membayar bulan ini tetapi bulan depan tidak di bayar, dengan alasan bahwa ekonomi melemah sehingga tidak dapat membayar sewa kios sesuai perjanjian awal. Maka dalam perjanjian tersebut terjadi wanprestasi sehingga dapat merugikan penyewa kios. sedangkan pada saat perjanjian awal setiap selesai satu bulan si penyewa harus membayar sewa secara tunai sesuai harga kios. Dari masalah ini si penyewa kecewa terhadap si penyewa dan kesal.

Persoalan yang menjadi objek pembahasan penyelesaian sengketa sewa menyewa kios mengenai bentuk perjanjian pedagang antara pedagang di Pasar Sentral Pinrang, perlindungan hukum terhadap para pedagang yang lain, hak dan kewajiban masing-masing pihak.⁵ Peneliti mengupayakan agar sengketa yang terjadi di kawasan Pasar Sentral Pinrang tidak terjadi lagi seperti kekerasan dan pertikaian sesama pedagang agar upaya sengketa sewa menyewa kios yang dilakukan pedagang terhadap wanprestasi yang dilakukan pedagang, dapat dilakukan dengan cara musyawarah mufakat atau negoisasi.

⁵Kadek Januarsa Adi Sudarman “Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Perjanjian Sewa Menyewa Mobil (Studi Kasus PT.Bali Radiance),” *Jurnal Analisis Hukum* 1, no. 2, 2018, h. 3.

Atas dasar uraian tersebut di atas, pada akhirnya membuat penulis berkeinginan untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Pedagang Wanprestasi dalam Sewa Menyewa Kios Di Pasar Sentral Pinrang.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, dengan sub pokok masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1.2.1 Bagaimana Penyelesaian Wanprestasi Non Litigasi Pedagang dalam Sewa Menyewa Kios Di Pasar Sentral Pinrang?
- 1.2.2 Apa Faktor yang menyebabkan terjadinya Wanprestasi Pedagang Dalam Sewa Menyewa Kios Di Pasar Sentral Pinrang?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- 1.3.1 Untuk mengetahui Penyelesaian Wanprestasi Non Litigasi Pedagang dalam Sewa Menyewa Kios Di Pasar Sentral Pinrang
- 1.3.2 Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan terjadinya Wanprestasi Non Litigasi Pedagang dalam Sewa Menyewa Kios Di Pasar Sentral Pinrang

1.4 kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

- 1.4.1 Kegunaan Teoritis
 - 1.4.1.1 Sebagai tambahan pemikiran, wawasan, kekayaan ilmu pengetahuan dalam keilmuan hukum ekonomi Islam pada umumnya diharapkan dapat memberikan penjelasan secara rinci tentang sewa menyewa kios wanprestasi terhadap penyelesaian sengketa secara non-litigasi. Sehingga dapat

memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan prakteknya di bidang hukum masyarakat.

1.4.1.2 Kegunaan ilmiah yaitu Sebagai salah satu referensi bagi peneliti lain dan informasi untuk melakukan penelitian selanjutnya.

1.4.2 Kegunaan Praktis

1.4.2.1 Bagi peneliti

Penelitian ini sangat bermanfaat untuk menambah wawasan dan juga sebagaisarana untuk menyampaikan informasi terkait dengan pelaksanaan sewa menyewa kios.

1.4.2.2 Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan serta kesadaran kepada masyarakat untuk mengetahui bagaimana proses perjanjian yang sebenarnya terjadi dalam sewa menyewa kios maupun bahan masukan serta dapat dijadikan referensi untuk penelitian-penelitian dalam bidang yang sama dimasa yang akan datang.