

**PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH ANTARA PEMBERI JASA
DAN PENERIMA JASA DALAM PEMBANGUNAN KAWASAN
PASAR MODERN PASAR CINDE**

TESIS



**Diajukan untuk sebagai persyaratan memperoleh
gelar Magister Hukum (M.H)**

Oleh:

WINONA SILMY KAFFAH PERMANA

02012682327019

**MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2025**

TESIS

PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH ANTARA PEMBERI JASA DAN PENERIMA JASA DALAM PEMBANGUNAN KAWASAN PASAR MODERN PASAR CINDE

NAMA : WINONA SILMY KAFFAH PERMANA
NIM : 02012682327019

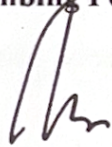
Telah Diuji Tim Penguji Pada Ujian Tesis Dan Dinyatakan Lulus
Pada hari Senin 16 Juni 2025

Palembang,

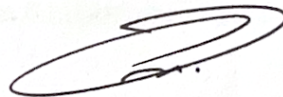
2025

Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,



Prof. Dr. Annalisa Y SH., M.Hum
NIP : 196210251987032002



Dr. Ridwan SH., M.Hum
NIP : 196304121990031002

Mengetahui :
Koordinator Program Studi

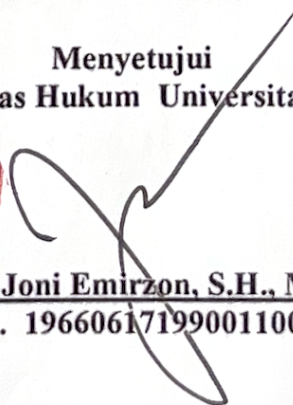


Dr. Irsan, S.H., M.Hum
NIP : 19830117200912004

Menyetujui
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001



HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI

JUDUL TESIS

PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH ANTARA PEMBERI JASA DAN
PENERIMA JASA DALAM PEMBANGUNAN KAWASAN PASAR
MODERN PASAR CINDE

NAMA : WINONA SILMY KAFFAH PERMANA

NIM : 02012682327019

Telah Diuji Tim Penguji Pada Ujian Tesis Dan Dinyatakan Lulus
Pada hari Senin 16 Juni 2025
Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran dan Koreksi dari Tim Penguji

Tim Penguji :

Tanda Tangan

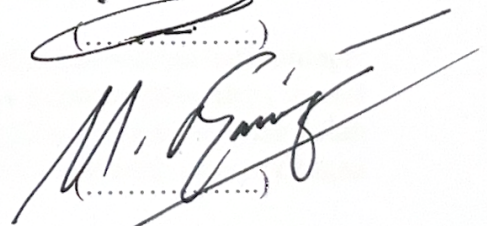
Ketua : Prof. Dr. Annalisa Y SH., M.Hum

()

Sekretaris : Dr. Ridwan SH., M.Hum

()

Anggota : Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum

()

Anggota : Dr. Putu Samawati, S.H., M.H

()

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Winona Silmy Kaffah Permana
Nomor Induk Mahasiswa : 02012682327019
Tempat/Tanggal Lahir : Bekasi, 17 April 2001
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S2
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian/Program Kekhususan : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Hukum (M.H), baik di Universitas Sriwijaya maupun Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri serta mendapatkan bimbingan dari dosen pembimbing tesis;
3. Saya bersumpah bahwa karya tulis ilmiah ini tidak menggunakan jasa atau bantuan orang lain yang memberikan imbalan berupa uang atau lainnya.
4. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulisan dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (footnote) dan daftar pustaka;
5. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang,

2025



Winona Silmy Kaffah Permana

02012682327019

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

فَبِأَيِّ آلَاءِ رَبِّكُمَا تُكَذِّبِينَ (الرحمن)

Maka nikmat Tuhanmu yang manakah yang kamu dustakan? (QS. Ar-Rahman: 23)

“No matter how hard or impossible it is, never lose sight of your goal.”

-Monkey D. Luffy-

Tesis ini dipersembahkan kepada :

- ❖ Allah SWT
- ❖ Almamaterku
- ❖ Keluargaku
- ❖ Teman-temanku

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT., karena dengan rahmat dan kasih-Nya Penulis mampu menyelesaikan tesis yang berjudul **“Perjanjian Bangun Guna Serah Antara Pemberi Jasa dan Penerima Jasa Dalam Pembangunan Kawasan Pasar Modern Pasar Cinde”** tepat pada waktunya. Penulisan tesis ini diajukan dalam rangka memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar pasca sarjana di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa apa yang disajikan dalam tesis ini sangat jauh dari sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Maka dari itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun agar dapat menyempurnakan tesis ini menjadi lebih baik lagi. Penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Semoga kita semua selalu berada dalam lindungan Allah SWT. dan diberkahi hingga akhir hayat.

Palembang, 2025

Penulis

Winona Silmy Kaffah Permana
02012682327019

UCAPAN TERIMA KASIH

Rasa syukur dan apresiasi yang sebesar-besarnya penulis ucapkan kepada semua pihak atas dukungan, masukan, dan bantuan yang diberikan kepada penulis dengan hati ikhlas. Maka dengan sepuh hati dan ketulusan penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Joni Emirzon S.H., M.Hum. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. M. Syaifuddin S.H., M.Hum, sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
3. Ibu Vegitya Ramadhani Putri S.H., S.Ant., M.A., LL.M sebagai Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
4. Bapak Drs. Zulhidayat, SH., M.H. sebagai wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
5. Ibu Dr. Nashriana S.H., M.Hum., sebagai Dosen Pembimbing Akademik
6. Bapak Dr. Irsan S.H., M.Hum., sebagai Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum
7. Ibu Prof. Dr. Annalisa Y SH., M.Hum sebagai Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, memberikan pengarahan, dukungan, dan bantuan dalam menyelesaikan tesis ini;
8. Bapak Dr. Ridwan sebagai Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, memberikan pengarahan, dukungan, dan bantuan dalam menyelesaikan tesis ini;
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan. Semoga Bapak dan Ibu selalu diberikan kesehatan dan keberkahan.
10. Kepada staff dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang tanpa mereka kegiatan perkuliahan mungkin tidak berjalan sebagaimana semestinya

11. Serta semua pihak yang belum disebutkan namanya, dan telah memberikan bantuan dalam bentuk apapun, dari hati terdalam Penulis sangat bersyukur mengucapkan banyak terima kasih

Akhir kata, semoga semua amal baik yang kita lakukan diterima dan dirahmati oleh Allah SWT., dan semoga apa yang telah ditulis dalam tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua yang memerlukannya.

Penulis,

Winona Silmy Kaffah Permana
02012682327019

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A.Latar Belakang	1
B.Rumusan Masalah	4
C.Tujuan Penelitian	4
D.Manfaat Penelitian	5
1. Kegunaan Teoritis:	5
2. Kegunaan Praktis	5
E.Kerangka Teori.....	6
1. <i>Grand Theory</i> (Teori Keadilan Hukum).....	7
2. <i>Middle Range Theory</i> (Teori Kepastian Hukum)	9
3. <i>Applied Theory</i> (Teori Hukum Perjanjian dan Teori Penyelesaian Sengketa)	12
F. Metode Penelitian	18
1. Jenis Penelitian.....	18
2. Pendekatan Penelitian	18
3. Jenis Dan Sumber Bahan-Bahan Penelitian.....	20
4. Teknik Analisis Bahan-Bahan Hukum	22
5. Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan-Bahan Hukum.....	23
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	25
BAB II PERJANJIAN BANGUN GUNA SERAH PADA PASAR CINDE	26
SEBAGAI CAGAR BUDAYA	26
A.Bangun Guna Serah sebagai Bentuk Perjanjian.....	26
1. Konsep Perjanjian Bangun Guna Serah.....	26

2. Para Pihak dalam Perjanjian Bangun Guna Serah	36
3. Mekanisme Perjanjian Bangun Guna Serah	38
B. Pasar Cinde sebagai Pasar Modern Cagar budaya.....	44
1. Sejarah Pasar Cinde.....	44
2. Pasar Cinde sebagai Aset Daerah dan Cagar Budaya	45
3. Konsep Pasar Cinde sebagai Pasar Modern.....	47
C. Mekanisme Penyelesaian Sengketa secara perdata.....	52
1. Sengketa Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Skema Gugatan Perdata	52
2. Penyelesaian Sengketa Perdata secara Non Litigasi	54
3. Penyelesaian Sengketa Perdata secara Litigasi.....	56
BAB III BANGUN GUNA SERAH DALAM SKEMA PEMBANGUNAN.....	57
A. Tanggung Jawab Pemberi jasa Terhadap Masyarakat Pembeli Lapak dalam Perjanjian Bangun Guna Serah Pembangunan Kawasan Modern Pasar Cinde	57
1. Mekanisme Bangun Guna Serah antara Pemberi Jasa dan Penerima Jasa	57
2. Hal-hal yang melanggar perjanjian BGS pasar cinde	60
3. Bentuk-bentuk kerugian yang dialami Pembeli Lapak	71
B. Penyelesaian Sengketa Perjanjian Bangun Guna Serah antara Penerima jasa dan Pemberi jasa Tentang Perjanjian Pembangunan Kawasan Modern Pasar Cinde.....	82
1. Penyelesaian Sengketa secara Musyawarah dan Mufakat	82
2. Penyelesaian Sengketa melalui Arbitrase	83
3. Penyelesaian Sengketa melalui Mekanisme Peradilan	84
C. Konsep Bangun Guna Serah dalam Pembangunan Konstruksi di masa mendatang...88	
1. Pelaksanaan Perjanjian Bangun Guna Serah pada lahan milik negara.....	88
2. Penerapan Perjanjian pada Aset Daerah yang telah didirikan bangunan	91
BAB IV PENUTUP	95
A. Kesimpulan.....	95
B. Rekomendasi	97
DAFTAR PUSTAKA.....	99

ABSTRAK

Pasar cinde merupakan pusat perbelanjaan dan menjadi salah satu pasar tertua di Kota Palembang, pada tahun 2016 dibuatlah perjanjian untuk merevitalisasi pasar cinde, namun hingga sekarang Pembangunan Kawasan pasar modern pasar Cinde belum selesai hingga sekarang sehingga banyak Masyarakat yang dirugikan karena telah membeli kios namun tidak terdapat bangunan. Tujuan dari penelitian ini adalah mencari tau dan menganalisis tanggungjawab atas kerugian tersebut, menganalisis penyelesaian sengketa dari permasalahan pasar cinde, dan Menyusun rekomendasi konsep perjanjian bangun guna serah dalam pembangunan konstruksi di masa mendatang. Penelitian ini menggunakan metode normatif yang didukung data empiris, dengan pendekatan perundang-undangan, analitis, konseptual, dan kasus. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari sumber primer, sekunder, dan tersier, yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Teknik analisis dilakukan dengan penafsiran gramatikal, sedangkan kesimpulan ditarik secara deduktif, dari kaidah umum ke kasus konkret. Temuan dari penelitian ini adalah terdapat kesalahan dalam prosedural dalam Pembangunan pasar cinde seperti tidak terlaksananya tender, Pembangunan di lahan yang tidak kosong, dan pengrusakan cagar budaya Kota Palembang

Kata Kunci : Perjanjian, Build Operate Transfer, Pasar Cinde

Palembang, 2025

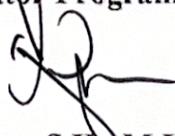
Pembimbing Pertama,

Pembimbing Kedua,


Prof. Dr. Annalisa Y SH., M.Hum
NIP : 196210251987032002


Dr. Ridwan SH., M.Hum
NIP : 196304121990031002

Mengetahui :
Koordinator Program Studi


Dr. Irsan. S.H., M.Hum
NIP : 19830117200912004

ABSTRACT

The *Cinde* market is a shopping center and is one of the oldest markets in the city of Palembang. In 2016 an agreement was made to revitalize the *Cinde* market, but until now the development of the modern market area of the *Cinde* market has not been completed, which causes many people are disadvantaged because they have bought kiosks but there are no buildings yet. This study aimed to find out and analyze the responsibility for these losses, analyze the dispute resolution of the *Cinde* market problem, and prepare recommendations for the concept of building agreements to be handed over in future construction development. This study used a normative method supported by the empirical data, with legislative, analytical, conceptual, and case approaches. The legal materials used primary, secondary, and tertiary sources collected through literature studies. The analysis technique was carried out by grammatical interpretation, while conclusions were drawn deductively, from general rules to concrete cases. The findings of this study are that there are procedural errors in the development of the *Cinde* market such as the non-implementation of tenders, development on land that is not vacant, and destruction of the cultural heritage of Palembang City.

Keywords : *Agreements, Build Operate Transfer, Cinde Market*

Palembang,

2025

Advisor I,



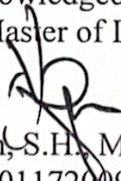
Prof. Dr. Annalisa Y SH., M.Hum
NIP : 196210251987032002

Advisor II,



Dr. Ridwan SH., M.Hum
NIP : 196304121990031002

Acknowledged by,
Coordinator of the Master of Law Study Program

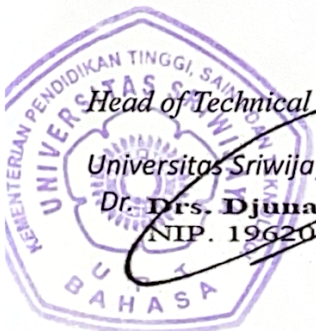


Dr. Irsan, S.H., M.Hum.
NIP. 198301172009121004

Head of Technical Implementation Unit for Language

Universitas Sriwijaya

Dr. Drs. Djunaidi, MSLS
NIP. 196203021988031004



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian Bangun Guna Serah atau yang bisa disingkat dengan perjanjian BGS merupakan salah satu alternatif yang dapat digunakan oleh pemerintah apabila belum terdapat anggaran yang dapat digunakan untuk membangun fasilitas atau bangunan daerah. Selain perjanjian BGS terdapat juga perjanjian yang mirip yaitu perjanjian Bangun Serah Guna (BSG), terdapat perbedaan sedikit dalam hal pengoprasionalan bangunan. Dalam BGS penerima jasa memberikan lahan kosong lalu dibangun dan dioperasikan sesuai jangka waktu oleh pemberi jasa, diakhir jangka waktu pemberi jasa akan memberikan kembali bangunan tersebut ke penerima jasa. Namun dalam BSG pemberi jasa hanya membangun hingga jangka waktu selesai dan langsung dikembalikan kepada penerima jasa. Setelah dikembalikan penerima jasa bebas memberi ke pihak mana untuk pengoprasionalan. Sebagai contoh terdekat yaitu perjanjian BGS yang dilakukan pada pembangunan pasar cinde, dalam hal ini Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan menunjuk pihak ketiga yaitu PT X sebagai pihak yang akan membangun dan merevitalisasi pasar cinde.

Perjanjian BGS ini juga biasa dikenal dengan Perjanjian *Build Operate Transfer* (BOT). BOT adalah suatu bentuk kerjasama di mana salah satu pihak (investor) menyediakan dana untuk membangun dan mendanai pembangunan

fasilitas baru. Perjanjian BOT merupakan konsep di mana proyek dibangun sepenuhnya dengan biaya dari perusahaan swasta, beberapa perusahaan swasta, atau melalui kerjasama dengan BUMN. Setelah pembangunan selesai, proyek tersebut dioperasikan oleh kontraktor, dan setelah periode pengoperasian yang telah ditentukan dalam perjanjian BOT, proyek akan dialihkan kepada pemerintah sebagai pemiliknya. Perjanjian BOT adalah suatu bentuk kerjasama antara pemegang hak atas tanah dengan investor, di mana pemegang hak memberikan izin kepada investor untuk membangun fasilitas selama periode perjanjian BOT, dan setelah jangka waktu perjanjian berakhir, kepemilikan bangunan tersebut akan dialihkan kepada pemegang hak atas tanah.¹

Namun dalam pelaksanaan perjanjian BGS pasar cinde tersebut terdapat beberapa permasalahan mulai dari pasar cinde merupakan cagar budaya yang tidak boleh sembarangan diubah hingga tidak adanya pelaksanaan tender yang dilakukan dalam memilih PT X sebagai pemberi jasa. Selain itu dengan berjalannya Pembangunan pemberi jasa belum juga menyelesaikan bangunannya sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Hal tersebut memicu beberapa permasalahan. Salah satunya adalah dugaan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pemberi jasa.

Permasalahan hukum yang muncul adalah terkait dengan konsep wanprestasi seperti apakah dalam kasus terdapat hubungan hukum kontraktual

¹ Ima Oktorina, Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan Dengan Sistem Bot Dalam Revitalisasi Pasar Tradisional, Semarang : Universitas Diponegoro , 2010, Hlm. 12.

dan terjadinya wanprestasi, dapat diajukan gugatan atas perbuatan melawan hukum. Dalam hukum, wanprestasi memiliki arti sebagai tidak mempunya untuk melaksanakan sesuatu atau kewajiban yang disebabkan oleh kesalahan salah satu pihak atau yang biasa disebut dengan debitur, baik secara sengaja dilakukan maupun dilakukan secara lalai. Selanjutnya wanprestasi dalam hukum perjanjian dapat dikatakan dimana salah satu pihak gagal atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan apa yang telah disepakati kedua belah pihak.

Wanprestasi dalam perjanjian dapat terjadi didalam perjanjian manapun, dalam hal ini wanprestasi yang akan peneliti lakukan merupakan wanprestasi pada perjanjian yang dilakukan antara Penerima jasa (Pemerintah Provinsi Sumatra Selatan) dengan Pemberi jasa (PT X). Permasalahan wanprestasi tersebut berisikan terkait dengan perjanjian kerja sama bangun guna serah yang selanjutnya disebut disingkat dengan BGS Pembangunan Kawasan pasar modern Pasar Cinde antara Penerima jasa dan PT X . Pihak Penerima jasa menganggap Pemberi jasa tidak memenuhi prestasinya. Setelah pembatalan perjanjian tersebut kedua belah pihak berusaha menyelesaikan dengan Upaya hukum yang ditempuh.

Berdasarkan latar belakang yang penulis uraikan di atas, perselisihan wanprestasi perjanjian dapat terjadi dimanapun dan oleh siapapun, dalam hal ini antara Penerima jasa dengan Pemberi jasa, sehingga membuat penulis memutuskan mengangkat topik tersebut dengan judul Perjanjian Bangun Guna

Serah Antara Pemberi Jasa Dan Penerima Jasa Dalam Pembangunan Kawasan Pasar Modern Pasar Cinde.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab pemberi jasa atas perbuatan yang menimbulkan kerugian terhadap penerima jasa dalam Perjanjian Bangun Guna Serah Pembangunan Kawasan Pasar Modern Pasar Cinde?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa dalam Perjanjian Bangun Guna Serah antara pemberi jasa dan penerima jasa tentang Pembangunan Kawasan Modern Pasar Cinde?
3. Bagaimana Konsep Perjanjian Bangun Guna Serah dalam Pembangunan Konstruksi di masa mendatang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tulisan ini memiliki tujuan untuk menganalisis membahas, serta melakukan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk menganalisis tanggung jawab atas perbuatan yang menimbulkan kerugian dalam Perjanjian Bangun Guna Serah Pembangunan Kawasan Pasar Modern Pasar Cinde
2. Untuk menganalisis bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa dalam Perjanjian Bangun Guna Serah antara pemberi jasa dan penerima jasa tentang Pembangunan Kawasan Modern Pasar Cinde

3. Untuk Menyusun rekomendasi Konsep Perjanjian Bangun Guna Serah dalam Pembangunan Publik di masa mendatang

D. Manfaat Penelitian

Selanjutnya ada manfaat-manfaat yang diharapkan peneliti, antara lain :

1. Kegunaan Teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu yang bermanfaat terhadap perkembangan ilmu hukum terutama yang berkaitan dengan hukum perdata khususnya dibidang Hukum Perjanjian.

2. Kegunaan Praktis

Terdapat harapan-harapan dari hasil penelitian kepada pihak terkait khususnya terhadap mahasiswa untuk :

a. Bagi Pemerintah Provinsi Sumatra Selatan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan kepada pemerintah dalam menyusun kebijakan yang lebih baik terkait perjanjian dengan pihak swasta dalam hal ini adalah Pemberi jasa, khususnya dalam hal mitigasi risiko wanprestasi, serta pemerintah diharapkan dapat memperbaiki regulasi yang ada agar lebih jelas dan tegas dalam menegakkan kewajiban bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Selain itu, penelitian ini dapat mendorong pemerintah untuk lebih akuntabel dalam melakukan evaluasi dan monitoring terhadap pelaksanaan perjanjian.

b. Bagi Perusahaan Pemberi jasa

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi Pemberi jasa untuk memperbaiki praktik bisnis dan manajemen risiko dalam menjalankan perjanjian dan dapat mendorong Pemberi jasa untuk lebih inovatif dalam mencari solusi terhadap permasalahan yang timbul akibat wanprestasi, sehingga dapat meminimalisir kerugian bagi semua pihak.

c. Bagi Pembeli lapak Kawasan Pasar Modern Pasar Cinde

Penelitian ini diharapkan memberi dampak kepada Pembeli lapak Kawasan Pasar Modern Pasar Cinde, khususnya mendapat ilmu dan informasi terkait alasan dan akibat dari berhentinya Pembangunan Kawasan Pasar Modern Pasar Cinde serta memiliki pemahaman terkait Hukum Perjanjian serta memahami pentingnya perjanjian dan konsekuensi hukum yang mungkin timbul akibat wanprestasi, sehingga dapat lebih bijak dalam berinteraksi dengan pihak-pihak terkait.

E. Kerangka Teori

Setiap penelitian yang ada tentunya diperlukan teori-teori yang mendukung atau relevan dengan topik yang akan dibahas. Teori-teori tersebut tentunya memiliki prioritas secara langsung terkait dengan inti

permasalahan yang akan dibahas.² Selanjutnya terdapat kerangka teori yang digunakan dalam penelitian, antara lain :

1. *Grand Theory* (Teori Keadilan Hukum)

Keadilan hanya dapat dipahami jika dilihat sebagai tujuan yang ingin dicapai melalui sistem hukum. Proses untuk merealisasikan keadilan dalam hukum merupakan suatu perjalanan yang dinamis dan memerlukan waktu. Upaya ini sering dipengaruhi oleh berbagai kekuatan yang bersaing dalam konteks tatanan politik untuk mewujudkannya. Beberapa orang mungkin melihat keadilan sebagai hasil dari naluri yang diharapkan memberi manfaat bagi mereka. Konsep keadilan yang mutlak dianggap sebagai isu universal yang berlaku untuk semua manusia, alam, dan lingkungan, sehingga tidak boleh dimiliki atau dikuasai oleh segelintir individu atau kelompok.³

Untuk beberapa kalangan, keadilan terkadang diukur dari mulai sejauh mana manfaat yang didapatkan oleh beberapa kalangan ataupun individu. Namun sebenarnya keadilan dapat dipahami melalui norma yang berlaku umum untuk mengatur hubungan antar manusia dalam masyarakat. Dalam konteks hukum positif di Indonesia, hukum terdiri atas seperangkat prinsip dan peraturan yang mengatur interaksi antara individu dalam masyarakat, baik dalam hubungan kekerabatan, keluarga, maupun dalam

² Rizkan Zulyadi, *Kerangka Teori Dalam Penelitian Hukum*, Medan Enam Media, 2020, Hlm. 51

³ Teguh Prasetyo, *Keadilan Bermartabat: Perspektif Teori Hukum*, Thafa Media, Yogyakarta, 2015, Hlm. 23-24

lingkup negara. Hukum tersebut mengatur kehidupan sosial berdasarkan nilai-nilai yang ada atau tujuan bersama yang ingin dicapai.⁴

Teori keadilan menurut Aristoteles membagi keadilan menjadi tiga yaitu⁵ :

- a. Keadilan legal, yaitu perlakuan yang sama terhadap semua orang sesuai dengan hukum yang berlaku itu berarti semua orang harus dilindungi dan tunduk pada hukum yang ada tanpa pandang bulu.
- b. Keadilan komutatif, mengatur hubungan yang adil antara orang yang satu dan yang lain atau antara warga negara yang satu dengan warga negara yang lain.
- c. Keadilan distributif, keadilan berkaitan dengan masyarakat dan suatu distribusi yang adil adalah distribusi yang didalamnya ada proporsi antara hal-hal yang didistribusikan dengan orang yang menjadi sasaran distribusi itu.

Teori keadilan akan menjadi landasan dalam menjawab permasalahan terkait pemberian sanksi terhadap apabila tidak melaksanakan ketetapan undang undang yang berlaku. Hal ini karena setiap warga negara memiliki hak yang sama untuk memperoleh keadilan dalam putusan pengadilan. Namun, keadilan sering kali diartikan secara berbeda oleh masing-masing individu.⁶

⁴ Budiono Kusumohamidjojo, *Filsafat Hukum: Problematik Ketertiban Yang Adil*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hlm. 56-57.

⁵ Ansori, Abdul Ghofur, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran Dan Pemaknaan*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2006, Hlm. 89.

⁶ Muladi, Barda Nawawi Arief, *Teori-Teori Dan Kebijakan Pidana*, Pt Alumni, Bandung, 1992, Hlm. 64-65.

Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) antara pemberi jasa dan penerima jasa dalam pembangunan kawasan Pasar Modern Pasar Cinde dapat dikaji melalui teori keadilan Aristoteles yang mencakup keadilan legal, komutatif, dan distributif. Keadilan legal tercermin dari kepatuhan para pihak terhadap peraturan perundang-undangan dan prinsip kerja sama yang sah menurut hukum sebagai bentuk kontribusi terhadap kepentingan umum. Keadilan komutatif tampak dalam hubungan timbal balik antara pemerintah dan pihak swasta, di mana isi perjanjian harus mencerminkan kesetaraan dan keseimbangan hak serta kewajiban kedua belah pihak tanpa adanya pihak yang dirugikan. Sementara itu, keadilan distributif menekankan pentingnya pembagian manfaat pembangunan secara proporsional, termasuk perlindungan hak pedagang lama dan masyarakat sekitar, agar semua pihak yang terlibat menerima bagian yang sesuai dengan kontribusi dan kepentingannya dalam proyek tersebut.

2. *Middle Range Theory* (Teori Kepastian Hukum)

Kepastian hukum menjadi salah satu dari tujuan hukum, yang merupakan bagian dari Upaya atau usaha dalam mencapai keadilan. Implementasi konkret dari kepastian hukum itu sendiri adalah menerapkan atau menegakan hukum terhadap suatu Tindakan tanpa adanya memandang identitas dari pelaku. Dengan adanya kepastian hukum tentunya setiap individu dapat memperkirakan konsekuensi apa yang akan dihadapi apabila melakukan Tindakan atau perbuatan hukum tertentu. Kepastian tersebut

penting untuk menegakkan prinsip kesetaraan di mata hukum tanpa adanya perbedaan atau diskriminasi.⁷ Menurut Gustav Radbruch mengemukakan empat (4) hal pokok yang berkaitan dengan makna kepastian hukum, yaitu:⁸

1. Hukum Positif

Hukum itu bersifat positif, yang berarti bahwa hukum positif merupakan perundang-undangan.

2. Dasar Fakta

Hukum harus didasarkan pada fakta, artinya harus sesuai dengan kenyataan.

3. Kejelasan Rumusan

Fakta-fakta harus dirumuskan secara jelas untuk menghindari salah tafsir dan memudahkan pelaksanaan.

4. Stabilitas Hukum

Hukum positif sebaiknya tidak mudah diubah.

Gustav Radbruch berpendapat bahwa kepastian hukum merujuk pada kepastian mengenai hukum itu sendiri. Masyarakat dapat mengetahui dengan jelas terkait dengan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa adanya kepastian hukum maka masyarakat menjadi rancu karena tidak memiliki panduan yang jelas mengenai apa yang dapat dan tidak dapat

⁷ Bodenheimer Dalam Satjipto Rahardjo, 2006, Ilmu Hukum, Bandung : Pt. Citra Aditya Bakti, Hlm. 277

⁸ Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, Tujuan Hukum, Gramedia, Pustaka Utama, Jakarta, Hlm 56

dilakukan menurut hukum dan tidak dapat menilai tindakan mana yang benar dan mana yang salah, terlebih lagi terhadap perbuatan atau hal yang dilarang hukum atau tidak. Ia menganggap kepastian hukum sebagai hasil dari hukum, khususnya dari perundang-undangan. Apabila dikaitkan dengan Teori Kepastian hukum maka diharapkan adanya kepastian dan tindak lanjut secara hukum antara hubungan kontraktual antara pihak Antara Penerima jasa dan Pemberi jasa.

Teori kepastian hukum Gustav Radbruch, yang menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu dari tiga nilai dasar hukum selain keadilan dan kemanfaatan, dapat dikorelasikan dengan perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) dalam pembangunan kawasan Pasar Modern Pasar Cinde sebagai bentuk perjanjian kerja sama antara pemberi jasa (pemerintah) dan penerima jasa (pihak swasta). Dalam konteks ini, kepastian hukum menuntut agar perjanjian BGS dibuat secara tertulis, jelas, dan berdasarkan aturan hukum yang berlaku, sehingga memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi kedua belah pihak serta pihak ketiga yang terdampak, seperti pedagang dan masyarakat sekitar. Dengan demikian, keberadaan perjanjian yang sah dan dapat dilaksanakan memberikan jaminan terhadap hak dan kewajiban para pihak, mencegah potensi konflik di kemudian hari, serta menciptakan stabilitas dalam pembangunan infrastruktur publik yang transparan dan akuntabel.

3. *Applied Theory* (Teori Hukum Perjanjian dan Teori Penyelesaian Sengketa)

a. Teori Perjanjian

Pendekatan dalam sistem norma hukum yang digunakan pada Hukum perdata / Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1313 KUHPerdata menjelaskan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁹ Perjanjian adalah bagian daripada hukum kekayaan. Berarti, semua perjanjian pada dasarnya saling berkaitan dengan kekayaan yang tentunya bernilai ekonomi. Seperti yang diatur dalam pasal 1332 KUHPerdata bahwa sesuatu yang dapat dijadikan objek perjanjian adalah semua benda yang dapat diperdagangkan. Sehingga perjanjian menjadi salah satu kegiatan untuk memperoleh dan mengalihkan kekayaan dari dan untuk seseorang.

Dalam KBBI yang dinamakan perjanjian memiliki definisi yaitu persetujuan antara dua (2) pihak ataupun lebih, baik dilakukan secara tertulis maupun lisan, yang mana pada setiap pihak yang berjanji untuk memenuhinya suatu isi dari persetujuan tersebut. R. Subekti mendefinisikan perjanjian adalah suatu kejadian hukum dimana seseorang yang berkomitmen kepada

⁹ Muhammad Riandi Nur Ridwan, Yana Sukma Permana, Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, Jurnal Ilmu Hukum "The Juris" Volume 4, Nomor 2, Desember 2022 Hlm. 442

orang lainnya, atau Dimana dua (2) orang saling berkomitmen untuk menjalankan suatu tindakan tertentu.¹⁰ Selain terdapat 10 macam perjanjian antara lain, perjanjian timbal balik, perjanjian Cuma-Cuma, perjanjian atas beban, perjanjian bernama, perjanjian tidak bernama, perjanjian campuran, perjanjian obligator, perjanjian kebendaan, perjanjian konsensualisme, dan perjanjian yang sifatnya istimewa.¹¹

Perjanjian sejatinya merupakan tindakan atau suatu perbuatan yang mengikatkan dirinya kepada orang lain, yang menghasilkan suatu hubungan hukum. Menurut Pasal 1313 KUHPdata dapat diartikan sebagai suatu tindakan yang menimbulkan efek atau akibat hukum walaupun tidak secara eksplisit dijelaskan dan disebutkan sebagai suatu perbuatan hukum. Keberadaan atau ketiadaan kata "hukum" setelah kata "perbuatan" tidak mengubah arti bahwa perjanjian merupakan suatu bentuk perbuatan hukum. Konsep "perbuatan hukum" lazimnya dikenal dalam sistem hukum *Civil Law* seperti di Indonesia, dimana perjanjian atau kontrak dianggap sebagai salah satu macam perbuatan hukum.

Maka dari itu, apabila suatu definisi perjanjian masih menggunakan kata "perbuatan" saja, hal tersebut tidak mengindikasikan bahwa perjanjian tersebut bukan merupakan perbuatan hukum yang memiliki konsekuensi

¹⁰ Joni Emirzon dan Muhammad Sadi, 2024, Hukum Kontrak Teori dan Praktik, Prenada Media : Jakarta, hlm. 12

¹¹ *Ibid.*, hlm. 53

atau akibat hukum, dikarenakan esensi dari perjanjian itu sendiri sudah mencakup perbuatan hukum yang diwujudkan dalam bentuk tindakan nyata. Meskipun pengertian pada pasal 1313 KUHPerdara tidak begitu detail dan terperinci, namun sudah jelas bahwa setidaknya terdapat satu pihak yang berjanji kepada pihak lainnya dalam perjanjian tersebut.¹² Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila dapat memenuhi empat (4) syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Sepakat antara para pihak yang mengikatkan dirinya, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal.¹³

Pasal 1338 KUHPerdara menjelaskan bahwa berbagai bentuk perjanjian yang dibuat secara sah “berlaku sebagai undang-undang” bagi mereka yang membuatnya. Ini menunjukkan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan tentunya mengikat kedua belah pihak. Dalam suatu perjanjian-perjanjian yang mana kedua pihak terikat untuk suatu waktu yang tidak tertentu, dibolehkan pengakhiran atau penyelesaiannya oleh salah satu pihak dengan tidak usah menyebutkan sesuatu alasan, seperti yang terdapat dalam perjanjian kerja dan perjanjian penyuruhan (pemberian kuasa).¹⁴

¹² Ahmadi Miru Dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 Bw)*, Raja Grafindo Persada : Jakarta, Hlm. 63

¹³I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih Dan Cokorde Istri Dian Laksmi Dew, Ahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Jurnal Risalah Kenotariatan* Volume 5 Nomor 1 2024 , Hlm. 15

¹⁴ Subekti, 2011, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet 31*, Pt Intermasa : Jakarta, Hlm 139

Teori Hukum Perjanjian menurut R. Subekti, yang menekankan bahwa perjanjian merupakan kesepakatan antara dua pihak yang menimbulkan akibat hukum dan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak, relevan dalam menganalisis Perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) antara pemberi jasa dan penerima jasa dalam pembangunan kawasan Pasar Modern Pasar Cinde, karena perjanjian tersebut menjadi dasar hukum utama yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak secara tegas

b. Teori Penyelesaian Sengketa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia atau KBBI sengketa memiliki arti yaotu suatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertengkaran, perbantahan.¹⁵ Takdir Rahmadi memiliki pendapat bahwa sengketa merupakan situasi dan kondisi dimana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan menurut persepsi mereka saja.¹⁶ Penyelesaian sengketa dapat dibagi menjadi dua secara garis besar yaitu penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau litigasi dan penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau bisa dikatakan non litigasi.¹⁷

1. Penyelesaian Sengketa melalui Pengadilan / Litigasi

¹⁵ *Anonymous*. Kamus Besar Bahasa Indonesia (Kbbi), <https://kbbi.web.id/sengketa> Diakses Pada 28 November 2022 Pukul 20.15

¹⁶ Takdir Rahmadi, 2017, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Raja Grafindo Persada : Jakarta, Hlm. 1.

¹⁷ Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase)*, Visimedia, Jakarta, Hlm. 7.

Penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi dapat dilakukan secara konvensional yang dilakukan melalui jalur pengadilan (jalur litigasi). Para pihak dapat mengajukannya ke Pengadilan Negeri khususnya pada bidang perdata. Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa putusan dari pengadilan memiliki tiga (3) macam kekuatan yang merupakan keistimewaan dari penyelesaian sengketa litigasi, yaitu putusan dari pengadilan mempunyai kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial atau kekuatan untuk dilaksanakan.¹⁸

2. Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan / Non Litigasi

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan atau non litigasi dibagi menjadi dua (2) bagian yaitu Alternatif penyelesaian Sengketa (APS) dan Arbitrase. Kedua cara penyelesaian tersebut menjadi salah satu bentuk penyelesaian sengketa yang berkembang belakangan ini, dikarenakan ketidakpuasan terhadap penyelesaian sengketa melalui pengadilan / litigasi.¹⁹ Istilah "alternatif penyelesaian" adalah terjemahan dari istilah bahasa Inggris "alternative dispute resolution," yang sering disingkat sebagai ADR. Namun, beberapa kalangan

¹⁸ Rosita, Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi), *Al-Bayyinah : Journal Of Islamic Law*, Volume Vi Nomor 2 Tahun 2017, <https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/albayyinah/article/view/20/17>, Hlm. 101.

¹⁹ Dewa Nyoman Rai Asmara Putra Dan I Putu Rasmadi Arsha Putra, Akibat Hukum Pendaftaran Penyelesaian Sengketa Alternatif, *Adhaper*, Volume 6 Nomor 1 Edisi Januari – Juni Tahun 2020, <https://jhaper.org/index.php/jhaper/article/view/102>, Hlm. 74.

akademis di Indonesia menerjemahkan "*alternative dispute resolution*" sebagai "pilihan penyelesaian sengketa."

Takdir Rahmadi menjelaskan bahwa perbedaan antara kedua istilah ini bersifat sosial semantik semata, tetapi yang lebih penting adalah membahas cakupan konseptual dari istilah "*alternative dispute resolution*." *Alternative Dispute Resolution* (ADR) adalah cara yang dapat dipergunakan dalam menyelesaikan sengketa non litigasi. Mekanisme *Alternative Dispute Resolution* / ADR dalam penyelesaian sengketa bersifat konsensual atau kooperatif, terdapat 3 (tiga) macam bentuk ADR, yaitu negosiasi, mediasi, dan konsiliasi²⁰

Berdasarkan penjelasan yang telah dijabarkan diatas tentunya apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian dapat menyebabkan perselisihan atau sengketa. Perselisihan atau sengketa tersebut dapat diselesaikan melalui beberapa macam cara seperti yang dijelaskan didalam teori penyelesaian sengketa. Fungsi dari teori penyelesaian sengketa dalam penulisan tesis ini diharapkan memberikan suatu gambaran mengenai cara penyelesaian sengketa litigasi maupun non litigasi serta memberikan solusi dalam menangani kasus wanprestasi dalam perjanjian. Teori hukum perjanjian dan teori penyelesaian sengketa menunjukkan pentingnya kekuatan mengikat perjanjian serta

²⁰ Meirina Nurlani, Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Bisnis Di Indonesia, Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan, Volume 3 Nomor 1, Desember 2021, Hlm. 28

ketersediaan mekanisme penyelesaian sengketa yang efisien untuk menjaga keberlanjutan proyek dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

F. Metode Penelitian

Adapun Metode Penelitian yang akan digunakan peneliti di dalam penulisan tesis ini, antara lain :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian normatif dan didukung dengan data empiris. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan oleh peneliti dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.²¹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan metode penelitian yang dimaksudkan untuk melakukan pendekatan terhadap isu hukum yang tengah diteliti dan kemudian dikaji dari bermacam-macam sudut pandang hukum yang memiliki hubungan dengan isu hukum yang diteliti oleh peneliti. Dalam penelitian ini, pendekatan penelitian yang akan digunakan oleh peneliti adalah sebagai berikut :

²¹ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hlm. 13.

a. Pendekatan *statute approach* atau disebut juga dengan pendekatan perundang-undangan. Pada pendekatan perundang-undangan digunakan guna menelaah perundang-undangan yang berkaitan dengan tesis yang akan dituliskan oleh peneliti.²²

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual dalam penelitian hukum adalah suatu metode yang menganalisis permasalahan hukum dengan mengacu pada konsep-konsep hukum yang mendasarinya. Pendekatan ini berlandaskan pada pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan dan doktrin dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan gagasan-gagasan yang membentuk pemahaman tentang hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi.²³

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mengkaji penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang diterapkan dalam praktik. Pendekatan ini umumnya digunakan untuk menganalisis kasus-kasus yang sudah memiliki putusan.

²² Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2007, Hlm. 136.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2007, Hlm.35.

Meskipun kasus-kasus tersebut bersifat empirik, dalam penelitian normatif, kasus-kasus ini dapat dianalisis untuk memberikan gambaran mengenai dampak penerapan norma dalam aturan hukum dalam praktik, serta hasil analisisnya dapat digunakan sebagai bahan masukan (input) dalam penjelasan hukum.²⁴

3. Jenis Dan Sumber Bahan-Bahan Penelitian

Jenis Bahan Penelitian yang digunakan oleh peneliti :

- a. Pada penelitian normatif bahan pustaka menjadi data dasar yang dalam penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, data sekunder tersebut meliputi buku-buku sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Pemerintah.²⁵ Sehingga, pada penelitian tesis ini peneliti menggunakan data sekunder, yaitu data yang bersumber dari bahan hukum maupun data yang telah diolah terlebih dahulu. Data yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.²⁶ Pada penelitian hukum ini terdapat bahan-bahan hukum yang mencakup beberapa hal, antara lain :

- a. Sumber Bahan Hukum :

²⁴ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, Hlm. 321

²⁵ Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta : Pt. Raja Grafindo Persada, Hlm. 24.

²⁶ Amiruddin Dan Asikin, H.Zainal, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Pt. Raja Garfindo Persada

1) Sumber Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan serta putusan-putusan hakim.²⁷ Dalam hal ini peneliti menggunakan naskah perjanjian untuk sumber bahan hukum primer dan beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu :

- a) Norma dasar atau kaidah dasar, yaitu Pancasila;
- b) Peraturan dasar, yaitu Undang-Undang Dasar Republik Indonesia (UUD RI 1945);
- c) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH-Perdata);
- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa;

2) Sumber Bahan Hukum Sekunder

²⁷ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, Hlm. 67.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti Rancangan Undang-Undang (RUU), buku tentang hukum dan jurnal maupun artikel penelitian hukum.²⁸

Bahan hukum sekunder yang peneliti digunakan dalam penelitian ini meliputi naskah perjanjian, buku, jurnal, dan artikel ilmiah yang berkaitan dengan hukum perjanjian

3) Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum pelengkap yang bersifat memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder. Bahan hukum tersier dapat dicontohkan seperti : Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, indeks kumulatif dan seterusnya.²⁹ Bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini meliputi internet dan ensiklopedia.

4. Teknik Analisis Bahan-Bahan Hukum

Terhadap bahan-bahan hukum yang telah peneliti kumpulkan, sehingga akan dilakukan analisis terhadap bahan-bahan hukum yang telah

²⁸Johnny Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2008, Hlm. 61.

²⁹ Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, *Op. Cit.*, Hlm. 54.

dikumpulkan serta diolah oleh peneliti. Berikut teknis yang akan peneliti gunakan untuk melakukan penafsiran bahan hukum, yaitu :

a. Penafsiran Gramatikal

Teori penafsiran gramatikal atau interpretasi Bahasa merupakan Penafsiran difokuskan kepada interpretasi teks yang memuat kaidah hukum di dalamnya, penafsiran gramatikal dilakukan dengan menekankan pada makna yang sesuai dengan penggunaan bahasa sehari-hari atau makna teknis-yuridis yang umum atau dianggap sudah mapan. Pada negara yang telah menganut sistem hukum kodifikasi, seperti yang dijelaskan oleh ahli Sudikno Mertokusumo, teks undang-undang memiliki kepentingan yang sangat besar. Namun, penafsiran yang hanya berdasarkan aspek gramatikal dianggap kurang memadai, terutama ketika menyangkut norma hukum yang sedang diperdebatkan.³⁰

5. Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan-Bahan Hukum

a. Teknik pengumpulan

Teknik pengumpulan bahan yang digunakan oleh peneliti merupakan metode studi kepustakaan. Metode studi kepustakaan tersebut merupakan metode dengan penelusuran bahan-bahan seperti perundang-undangan yang berlaku, jurnal-jurnal, buku-buku,

³⁰ Afif Khalid, Penafsiran Hukum Oleh Hakim Dalam Sistem Peradilan Di Indonesia, *Jurnal Al'adl*, Volume Vi Nomor 11, Januari-Juni 2014 <https://Media.Neliti.Com/Media/Publications/225122-Penafsiran-Hukum-Oleh-Hakim-Dalam-Sistem-F0c52582.Pdf>, Hlm.12

dan hasil dari penelitian yang telah diselesaikan pihak lain serta melakukan penelusuran dibantu dengan teknologi seperti melalui internet yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas di dalam tesis.³¹

b. Pengolahan bahan hukum

Setelah bahan hukum terkumpul, langkah berikutnya adalah pengolahan bahan hukum melalui beberapa tahapan sebagai berikut .³²

- 1) Editing: Proses ini melibatkan pemeriksaan ulang bahan hukum yang telah diperoleh untuk melengkapi kekurangan yang mungkin ada serta menyederhanakan formulasi bahan hukum yang ditemukan agar lebih mudah dipahami.
- 2) Sistematisasi: Tahapan ini mencakup seleksi bahan hukum, klasifikasi berdasarkan kategori yang relevan, dan penyusunan bahan hukum secara sistematis dan logis, dengan memastikan adanya hubungan dan keterkaitan antar bahan hukum.
- 3) Detesis: Proses ini melibatkan penggambaran hasil penelitian berdasarkan bahan hukum yang telah

³¹ Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010, Hlm. 60.

³² Mukti Fajar Dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Hlm. 181.

dikumpulkan, serta melakukan analisis terhadap informasi yang diperoleh.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Peneliti dalam penelitian ini menggunakan teknik penarikan kesimpulan secara deduktif. Penarikan kesimpulan deduktif adalah penalaran hukum yang berlaku umum pada kasus individual dan konkrit yang dihadapi. Selanjutnya dilakukan sebuah penerapan yang konkrit demi melakukan penyelesaian hukum yang sedang dihadapi. Sehingga didapatkan kesimpulan sebagai jawaban terhadap masalah hukum yang diteliti.³³ Sehingga secara umum Metode deduktif tersebut merupakan cara menarik kesimpulan data yang diperoleh dari yang bersifat umum ke data yang bersifat khusus, kemudian ditariklah suatu kesimpulan.³⁴

³³ Amiruddin Dan Zaenal Asikin, 2010, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, Hlm. 166

³⁴Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2007,Hlm. 54.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdul Kadir Muhammad, 2013, Hukum Perjanjian , PT Alumni: Bandung.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW) , Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Amiruddin dan Asikin, H. Zainal, 2004, Pengantar Metode Penelitian Hukum , Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Amiruddin dan Zaenal Asikin, 2010, Pengantar Metode Penelitian Hukum , Jakarta: Rajawali Pers.
- Asikin Zainal, 2012, Pengantar Tata Hukum Indonesia , Rajawali Press: Jakarta.
- Bambang Sunggono, 2003, Metode Penelitian Hukum , Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo, 2006, Ilmu Hukum , Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Djoko Imbawani Atmadjaja, 2016, Hukum Perdata , Setara Press: Malang.
- Gunawan Widjaya.2005, Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullendrecht) Dalam Hukum Perdata. PT. Rajagrafindo Persada : Jakarta
- Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, 2012, Tujuan Hukum, Gramedia, Pustaka Utama, Jakarta
- Hendri Jayadi, 2023, Buku Ajar Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Teknik Negosiasi, Publika Global Media, Yogyakarta
- Ima Oktorina, 2010, Kajian Tentang Kerjasama Pembiayaan dengan Sistem BOT dalam Revitalisasi Pasar Tradisional, Semarang : Universitas Diponegoro
- Jimmy Joses Sembiring, 2011, Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan (Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase) , Visimedia, Jakarta.
- Johnny Ibrahim, 2008, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif , Bayu Media Publishing: Malang.
- Joko Sriwidodo Dan Kristiawanto, 2021, Memahami Hukum Perikatan, Penerbit Kepel Press, Yogyakarta

- Lukman Santoso Az, 2019, Aspek Hukum Perjanjian, Penebar Media Pustaka : Yogyakarta
- Moh. Kusnardi, Pengantar 2013. Hukum Tata Negara Indonesia, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris , Pustaka Pelajar: Yogyakarta.
- Nindyo Pramono, 2003, Hukum Komersil, Pusat Penerbitan Ut, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, Penelitian Hukum , Prenada Media Group: Jakarta.
- Rahmad, Takdir, 2010, Mediasi Peyelelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat, Rajawali Press, Jakarta,
- Ratna Artha Windari, 2014, Hukum Perjanjian, Graha Ilmu, Yogyakarta
- Resti Putri Lestari, 2019, “Strategi Pengembangan Pasar Tradisional Dalam Meningkatkan Kepuasan Pedagang, Sumatra Utara
- R. Subekti, 2005, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta
- R. Subekti, 2008. Pokok Pokok Hukum Perdata, PT Intermasa, Jakarta
- Salim, 2008, Hukum Perjanjian, Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian, Sinar Gafika, Jakarta
- Satjipto Rahardjo, 2006, Ilmu Hukum , Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1985, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat , Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat , Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Subekti, 2011, Pokok-Pokok Hukum Perdata , cet. 31, PT Intermasa: Jakarta.
- Takdir Rahmadi, 2017, Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat , Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Wawan Muhwan Hariri, 2011, Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Prikatan Dalam Islam, Pustaka Setia, Bandung

JURNAL

- Afif Khalid, 2014, Penafsiran Hukum Oleh Hakim Dalam Sistem Peradilan Di Indonesia, Jurnal AL'ADL, Volume VI Nomor 11, Januari-Juni 2014, <https://media.neliti.com/media/publications/225122-penafsiran-hukum-oleh-hakim-dalam-sistem-f0c52582.pdf>.
- Alyani Mahfuzh dan Kholis Roisah, 2021, Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kios (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 18/PDT.G/2016/PN.KPG), Jurnal Notarius, Volume 14 Nomor 2
- Ella Alfianita, Andy Fefta Wijaya, Sisswidiyanto, "Revitalisasi Pasar Tradisional Dalam Perspektif Good Governance (Studi Di Pasar Tumpang Kabupaten Malang), Jurnal Administrasi Publik (Jap), Volume. 3, Nomor 5
- Husni Thamrin, Kajian *Build Operate Transfer* (Bot) Dalam Hukum Perjanjian Di Indonesia, Jurnal Ilmu Hukum "The Juris" Vol. I, No. 2, Desember 2017
- I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih dan Cokorde Istri Dian Laksmi Dew, 2024, Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata , Jurnal Risalah Kenotariatan, Volume 5 Nomor 1 2024.
- Indah Sari, Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Volume 11 No. 1, September 2020
- I Wayan Bandem dan I Wayan Wisadnya, 2020, Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang-Piutang , Raad Kertha, Volume 03 Nomor 01 Tahun 2020.
- Maralutan Siregar dan Tan Kamello, Pemisahan Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perspektif Hukum Materiil dan Penerapan di Pengadilan, *Locus Journal of Academic Literature Review*, Volume 2 Issue 6, Juni 2023
- Mario Julyano Dan Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, Jurnal Crepido, Volume 01, Nomor 01, Juli
- Muhammad Riandi Nur Ridwan,Yana Sukma Permana, 2022, Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian, Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS" Volume 4, Nomor 2, Desember
- Meirina Nurlani, 2021, Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Sengketa Bisnis Di Indonesia, Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan, Volume 3 Nomor 1

- Muhammad Hajir Susanto, Fattah Nur Muizz, Muhammad Habibi Miftakhul Marwa, 2021, Penerapan alternatif penyelesaian sengketa wanprestasi atas premi pemegang polis di PT. Asuransi Jasindo Yogyakarta, *orobudur Law Review*, Volume 3 Nomor 2
- Namira Diffany Nuzan dan Fernanda Naulisa Situmorang, Menelaah Lebih Dalam Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, *Jurnal Kewarganegaraan*, Volume 8 Nomor 1 Juni 2024
- Rahmad Purwanto W, Implementasi Kebijakan Pengelolaan Aset Daerah (Kajian Pengelolaan Aset Daerah Dan Barang Milik Daerah Berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 Oleh Badan Pengelolaan Aset Daerah/Bpad) , *Jurnal Mimbar Administrasi* Volume.21, Nomor 1 April 2024
- Rosita, 2017, Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi Dan Non Litigasi) , *Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law*, Volume VI Nomor 2 Tahun 2017, <https://jurnal.iain-bone.ac.id/index.php/albayyinah/article/view/20/17>.
- Yana Sukma Permana & Muhammad Riandi Nur Ridwan, Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian , *Jurnal Ilmu Hukum "The Juris"*, Vol. 4, No. 2, Des. 2022.
- Widjaja Martokusumo, Revitalisasi Sebuah Pendekatan Dalam Meremajakan Kawasan, *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, Volume 19 Nomor 3 Tahun 2008

UNDANG-UNDANG

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Lembaran Negara Nomor 138

Peraturan Pemerintah RI Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas PP No. 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 33

INTERNET

WIPO, Efficient Alternative Dispute Resolution (ADR) for Intellectual Property disputes <https://www.wipo.int/export/sites/www/amc/en/docs/euro.pdf>, diakses pada 28 Maret 2025 Pukul 20.00

WAWANCARA

Wawancara, Ibu Yani, Biro Hukum Sekretaris Daerah Provinsi Sumatera Selatan