

**TANGGUNG JAWAB PERDATA PENYEWA KIOS BERDASARKAN
PERDA NO. 2 TAHUN 2013 DI KOTA PRABUMULIH**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

Oleh:

FIRDAUS AKBAR

NIM. 02011181419074

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

FAKULTAS HUKUM

INDRALAYA

2018

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
INDRALAYA

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

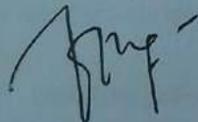
NAMA : FIRDAUS AKBAR
NIM : 02011181419074
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

TANGGUNG JAWAB PERDATA PENYEWA KIOS BERDASARKAN
PERDA NO. 2 TAHUN 2013 DI KOTA PRABUMULIH

Indralaya, Juli 2018

Pembimbing Utama,



Sri Turatmivah, S.H., M.Hum.

NIP. 196511011992032001

Pembimbing Pembantu,



Hj. Mardiana, S.H., M.H.

NIP. 198208112014042001

Mengetahui,



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Nama : Firdaus Akbar
Nim : 02011181419074
Fakultas : Hukum
Program studi : Ilmu Hukum
Program kekhususan : Studi Hukum Perdata
Judul : Tanggung Jawab Perdata Penyewa Kios Berdasarkan Perda
No. 2 Tahun 2013 Di Kota Prabumulih

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi ini benar-benar karya saya sendiri dan bukan merupakan plagiat dari skripsi orang lain. Kecuali yang secara tertulis dijadikan sebagai bahan acuan karya tulis dengan mencantumkan sumber sesuai dengan tata cara penulisan. Apabila dikemudian hari pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berlaku.

Demikian pernyataan plagiat ini saya buat dengan sebenarnya.

Indralaya, Juli 2018

Yang menyatakan,



Firdaus Akbar

NIM. 02011181419074

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"1. Demi Masa

2. Sungguh, Manusia Berada Dalam Kerugian,

3. Kecuali Orang-Orang Yang Beriman dan Mengerjakan Kebajikan Serta Saling Menasehati Untuk Kebenaran dan Saling Menasehati Untuk Kesabaran."

-Q.S. Al-Ashr : 1-3-

"Jika Kamu Tidak Kuat Menanggung Lelahnya Belajar Maka kamu Akan Menanggung Perihnya Kebodohan"

-Imam Syafi'i-

Allah Adalah Raja Sang Maha Segalanya Hanya Kepadanya-lah Kita Sangat Pantas Takut, Janganlah Kita Takut Untuk Berdiri Tegap Melawan Derasnya Arus Para Kaum Perusak Keadilan Umat Manusia. Tetaplah Berdiri Gagah Dan Berani Untuk Mencapai Keadilan Yang Sebenar-Benarnya, Lebih Baik Mati Syahid Untuk Menegakkan Keadilan Dari Pada Hidup Sebagai Penjilat Kaum Atas Untuk Merusak Keadilan.

-Firdaus Akbar-

SKRIPSI INI KUPERSEMBAHKAN KEPADA:

- MAMAKU dan PAPAKU TERCINTA
- NENEKKU NANGSIA TERCINTA
 - ADIK-ADIKKU TERCINTA
- KELUARGA BESAR IBRAHIM CIK ADING
 - KELUARGA BESAR CIK ADING
 - KELUARGA BESAR BAKRI THAIB
 - SAHABAT-SAHABATKU
- ALMAMATERKU YANG KUBANGGAKAN

UCAPAN TERIMAKASIH

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis sampaikan kepada Allah SWT. Karena atas limpahan nikmat, rahmat dan karunia-Nya lah. Berupa iman dan islam, serta kesehatan dan kesempatan, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Kemudian salawat serta salam juga penulis sampaikan kepada suri tauladan kita, yang telah membawa manusia ke jalan yang diridhoi oleh Allah SWT, khataman nabiyyin Rasulullah Muhammad Saw. Beserta keluarga, sahabat dan semua pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi yang berjudul "*Tanggung Jawab Perdata Penyewa Kios Berdasarkan Perda No. 2 Tahun 2013 Di Kota Prabumulih*" merupakan salah satu syarat untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Terwujudnya skripsi ini tentunya tidak lepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, sebagai bentuk rasa syukur, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang setulusnya kepada:

1. Allah SWT atas segala nikmat rizki dan karunianya yang telah diberikan kepada penulis.
2. Kepada Orang Tua Tercinta, Mama Heryanti Puspa Labora, S.H dan Papa Ibrahim Cik Ading, S.H.,M.H. Tiada kata yang pas untuk menggambarkan betapa hebat dan luar biasanya kalian mendukung dan

membimbing penulis dari lahir kedunia sampai penulis menjadi Sarjan Hukum.

3. Nenek Nangsia tersayang dan tercinta yang tidak hentinya mendoakan penulis agar mencapai impian penulis menjadi orang yang sukses dunia dan akhirat.
4. Adek Mutiara Fitri Kencana dan Adek Yolanda Erika Putri kalian adek-adek kakak yang kakak sangat sayangi terimakasih selalu disamping kakak dan mendoakan kakak yang terbaik untuk mencapai cita-cita kakak.
5. Keluarga Besar Ibrahim Cik Ading, Keluarga Besar Cik Ading, dan Keluarga Besar Bakri Thaib terimakasih telah mendukung penulis tanpa henti.
6. Prof. Dr. Ir. H. Anis Sagaff, MSCE selaku Rektor Universitas Sriwijaya beserta segenap unsur pimpinan universitas.
7. Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya beserta segenap unsur pimpinan fakultas.
8. Dr. H. Syarifuddin Pettanasse, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis, yang telah memberikan bimbingan dan arahan perihal kepentingan akademik penulis.
9. Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum. selaku Kepala Bagian Program Kekhususan Hukum Perdata.

10. Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu di tengah padatnya kesibukkan yang beliau miliki untuk memberikan bimbingan, masukan, arahan dan perbaikan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
11. Hj. Mardiana, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Kedua yang telah meluangkan waktu di tengah padatnya kesibukkan yang beliau miliki untuk memberikan bimbingan, masukan, arahan dan perbaikan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
12. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis sehingga akan menjadi bekal bagi penulis kedepannya.
13. Staf Pegawai Akademik, Kemahasiswaan serta Tata Usaha yang telah memberikan pelayanan prima dalam pengurusan administrasi khususnya pada penulisan hingga penyelesaian skripsi ini, dan umumnya sepanjang masa perkuliahan.
14. Staf Pegawai Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan pelayanan prima dalam penulis mencari bahan hukum dalam penulisan skripsi ini.
15. Semua guru-guruku yang telah membekali ilmu dan pendidikan kepada penulis di masa yang lalu, sehingga penulis memiliki kemampuan untuk menyelesaikan masa perkuliahan pada jenjang strata satu ini.

16. Sahabat-sahabatku Afif Gatra, Yogika, Murhan Yasin terimakasih buat doa dan dukungannya selama ini baik, terimakasih juga kalian selalu disampingku dari hal termanis hingga hal-hal yang pahit kita lewati bersama.
17. Teman-teman TK Aisyah Prabumulih, SD N 48 Prabumulih, SMP N 8 Prabumulih, SMA N 6 Prabumulih terimakasih buat dukungannya kepada penulis bisa ketahap sekarang menjadi Sarjana Hukum.
18. Teman-Teman Organisasi, Pramuka SMP N 8 Prabumulih, Tim Kesenian SMA N 6 Prabumulih, Pasbrana SMA N 6 Prabumulih, PPI Kota Prabumulih, B.O Ramah FH Unsri, DPM KM Unsri, dan BG Pali yang telah mendidik saya menjadi leadership yang lebih baik.
19. Keluarga KKN 88 Unsri Terkhusus KKN 88 Unsri desa Talang Cempedak terimakasih buat dukungannya selama ini.
20. Buat sahabat-sahabat seperjuanganku (Rizki, Adi, Muslim, Virgie, Alfalah, Aris, Obis, Mj, Rudi, Barlian, Darma, Arbi, Candra, Alfiyah, Widya, Trada Ayang, Putro, Ade, Septi, Reza, Lia, Yudha, Dedek, Opit, Alcho, Sarah) terimakasih atas semua warna-warni yang telah kalian berikan kepada penulis.
21. Serta seluruh pihak yang turut membantu, yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Semoga Allah SWT membalas kebaikan mereka, Aamiin Yaa Robbal Aalamiin.

Penulis sepenuhnya menyadari, skripsi ini tentunya masih banyak sekali kekurangan didalamnya, penulis memohon maaf. Kritik yang membangun dan saran sangat penulis harapkan untuk meningkatkan kualitas tulisan-tulisan penulis dimasa mendatang. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan nilai positif bagi semua kalangan yang membutuhkan.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Bismillahirrahmanirrahim....

Alhamdulillahirabbil'alamin. Segala puji dan syukur tak lepas-lepasnya terucap dan tercermin dari perilaku baik umat manusia, atas nikmat dan rahmat yang selama ini telah Allah SWT. Ilpahkan kepada kita semua. Solawat serta salam tak luput disampaikan pada Nabi kita, Baginda Muhammad SAW. Beliau dengan kegigihan dan kesabarannya telah membawa umat manusia dari zaman yang jahilliyahkezaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan ini.

Alhamdulillah, akhirnya penulis dapat menyelesaikan karya tulis yaitu berupa skripsi dengan judul "Tanggung Jawab Perdata Penyewa Kios Berdasarkan PERDA No. 2 Tahun 2013 Di Kota Prabumulih" Dalam hal ini penulis mencoba menguraikan, membahas dan menjawab permasalahan yang menjadi fokus pada penelitian ini. Penulisan skripsi ini, dilakukan untuk memenuhi persyaratan agar penulis dapat meraih gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Kampus Indralaya. Semoga Bapak dan Ibu Dosen dapat memberikan penilaian dengan amat baik pada karya tulis ini.

Sebagai sebuah tulisan yang menguraikan, membahas dan menjawab tentang suatu permasalahan hukum, tentunya penulis sangat berharap tulisan ini akan memberikan manfaat yang bernilai positif untuk kedepannya. Baik di lingkungan

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan Penelitian.....	12
D. Manfaat Penelitian.....	13
E. Kerangka Teori.....	13
F. Metode Penelitian.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	24
1. Pengertian Tentang Perjanjian.....	24
2. Syarat Sah Perjanjian.....	27
3. Asas-Asas Perjanjian.....	32

4. Jenis-Jenis Perjanjian.....	36
B. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa.....	41
1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa.....	41
2. Para Pihak Perjanjian Sewa-Menyewa.....	43
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	44
4. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa.....	46
C. Tinjauan Umum Wanprestasi.....	48
1. Pengertian Prestasi Dalam Perjanjian.....	48
2. Pengertian Wanprestasi.....	49
3. Akibat Dari Wanprestasi.....	51
D. Tinjauan Umum Perda No. 2 Tahun 2013 Kota Prabumulih.....	55
1. Perda (Peraturan Daerah) Secara Umum.....	55
2. Isi Perda No. 2 Tahun 2013 Kota Prabumulih.....	57

BAB III PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2013 Kota Prabumulih.....	59
1. Tinjauan PERDA No. 2 Tahun 2013 Kota Prabumulih Secara Umum.....	59
2. Isi PERDA No. 2 Tahun 2013 Kota Prabumulih.....	62

B. Tanggung Jawab Perdata Penyewa Kios Yang Telah Menyewakan	
Lagi Kepada Pihak Ke	
Tiga.....	66
1. Pengertian Tentang Tanggung Jawab Perdata.....	66
2. Para Pihak Di Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Pasar Tradisional	
Modern Kota Prabumulih.....	66
a. Pihak Yang Menyewakan Kios.....	66
b. Pihak Penyewa Kios.....	67
3. Hak dan Kewajiban Bagi Para Pihak Di Dalam Suatu Perjanjian Sewa-	
Menyewa.....	70
a. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa.....	70
b. Hak dan Kewajiban Yang Menyewakan Kios.....	71
c. Hak dan Kewajiban Penyewa Kios.....	73
C. Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Pihak UPTB Terhadap Penyewa	
Kios Yang Telah Menyewakan Kembali Tanpa Izin Pihak	
UPTB.....	83
1. Pengertian Pasar Tradisional Modern Kota Prabumulih.....	83
2. Pihak Yang Wanprestasi Disuatu Perjanjian Sewa-Menyewa Kios.....	84
3. Upaya Hukum Dari UPTB Kepada Penyewa Kios Yang Telah	
Wanprestasi.....	88
BAB IV PENUTUP.....	99
A. Kesimpulan.....	99
B. Saran	100

Daftar Pustaka

Lampiran

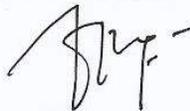
ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “Tanggung Jawab Perdata Penyewa Kios Berdasarkan Perda No. 2 Tahun 2013 di Kota Prabumulih”. Bahwa pedagang yang telah melakukan perjanjian sewa kios kepada pihak pihak UPTB adalah penyewa kios 1 (Pertama) dan sah secara hukum yang berlaku di dalam suatu perjanjian. kenyataannya penyewa kios ini telah melakukan wanprestasi di dalam suatu perjanjian yang telah disepakati antara pihak, dengan cara mengulang sewakan kembali kios kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan izin pihak UPTB dan disini pihak penyewa kios 1 (Pertama) sudah jelas telah melakukan wanprestasi. Penelitian ini dilaksanakan di kota Prabumulih yaitu pada pasar tradisional modern kota Prabumulih. Penulis memperoleh data secara langsung dengan teknik wawancara kepada narasumber terkait tanggung jawab perdata penyewa kios dan memperoleh data dari studi kepustakaan berupa literatur, buku-buku, peraturan perundang-undangan, karya-karya ilmiah, internet dan sumber bacaan lainnya. Maka dengan ini pembahasan skripsi memfokuskan pada rumusan masalah yang Pertama, bagaimana tanggung jawab perdata penyewa kios yang telah menyewakan lagi kepada pihak ke tiga. Kedua, Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh pihak UPTB terhadap penyewa kios yang telah menyewakan kembali tanpa izin pihak UPTB.Pasar Prabumulih.

Kata Kunci: *Tanggung jawab Perdata, Penyewa Kios, Kota Prabumulih.*

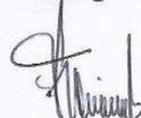
Indralaya, 6 Juli 2018

Pembimbing Utama,



Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP.196511011992032001

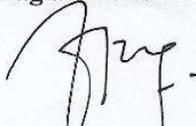
Pembimbing Pembantu,



Hj. Mardiana, S.H., M.H.
NIP.198208112014042001

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan salah satu negara yang sedang berkembang pasti saat ini sedang giat melaksanakan pembangunan di segala bidang. Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata. Selain itu, berhasilnya pembangunan tergantung partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

Manusia merupakan makhluk sosial yang selalu membutuhkan orang lain, Selama hidup manusia telah menjadi anggota masyarakat dan sudah mempunyaipengalaman-pengalaman dalam hubungan sosial atau hubungan antara manusia. Sejak lahir di dunia, manusia sudah berhubungan dengan orang tuanya misalnya, dan semakin meningkat usianya, bertambah luas pulalah pergaulannya dengan manusia lain di dalam masyarakat. ¹

¹Soerjono soekanto,*Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajawali Perss, 2014, hlm.1.

Manusia juga memerlukan banyak kebutuhan untuk bertahan hidup maka dari itu manusia saling melengkapi satu sama lain untuk mencapai kebutuhan hidupnya, Setiap manusia memiliki kebutuhan yang tidak terbatas, dan tidak semua dari kebutuhan itu dapat dihasilkan dari diri sendiri, jadi manusia harus melakukan transaksi jual beli untuk memenuhi kebutuhannya tersebut. Pada umumnya suatu transaksi jual beli melibatkan produk/barang atau jasa dengan uang sebagai alat transaksi pembayaran yang sah dan disetujui oleh kedua belah pihak yang bertransaksi.

Sebagai wadah dari transaksi jual beli tersebut maka muncullah pasar untuk mempertemukan para pelaku ekonomi ini. Berdasarkan Peraturan Daerah (yang selanjutnya disebut PERDA) No.2 Tahun 2013 tentang Perlindungan, Pemberdayaan Pasar Tradisional dan Pengendalian Toko Modern di Kota Prabumulih bahwa pasar Tradisional merupakan wadah membangun dan mengembangkan perekonomian bagi usaha kecil, menengah dan koperasi sebagai pilar perekonomian yang disusun berdasarkan atas asas kekeluargaan maka dipandang perlu perlindungan dan pemberdayaan pasar tradisional dan penataan pasar modern agar pasar tradisional dapat berkembang dan bersaing secara serasi, selaras serta bersinergi ditengah-tengah pesatnya pertumbuhan pasar modern di kota Prabumulih. Pada pasar inilah terjadi interaksi manusia untuk memungkinkan pertukaran hak (kepemilikan) barang dan jasa dengan membuka kios untuk melakukan kegiatan perdagangan.

kios biasanya digunakan sebagai tempat, lokasi, dan/atau wilayah atas kepemilikan tertentu. Berdasarkan Pasal 1 angka (6) PERDANo. 2 Tahun 2013 di Kota Prabumulih bahwa pasar adalah area tempat jual beli barang dan atau tempat bertemunya penjual dan pembeli dengan jumlah penjual lebih dari satu baik yang disebut sebagai pasar tradisional maupun pasar modern dan/atau pusat perbelanjaan, pertokoan, perdagangan maupun sebutan lainnya.

Maka dari itu pelaku ekonomi terutama para pedagang harus memenuhi syarat berdagang sesuai peraturan yang berlaku yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 25 PERDA No. 2 Tahun 2013 di Kota Prabumulih yang berbunyi sebagai berikut : “Izin Usaha Pengelolaan Pasar Tradisional, Izin Usaha Pusat Perbelanjaan Dan Izin Usaha Toko Modern adalah Izin untuk dapat melaksanakan usaha Pengelolaan pasar Tradisional, pusat perbelanjaan toko modern yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah”.

Pasar tradisional Modern pada umumnya kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah-buahan, sayur-sayuran, telur, daging, kain, kue-kue, barang elektronik serta barang-barang lain yang biasa digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Berdasarkan Keterangan Pasal 1 angka 29 PERDA No. 2 Tahun 2013 di Kota Prabumulih Usaha ini sering di kenal “Usaha Mikro Kecil dan Menengah yang selanjutnya disebut UMKM adalah kegiatan ekonomi yang berskala Mikro Kecil dan Menengah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro Kecil dan Menengah”.

Pada umumnya pasar tradisional modern di Indonesia Khususnya di Kota Prabumulih memiliki asas dan tujuan sebagai mana telah diatur dalam Pasal 2 PERDA No. 2 Tahun 2013 di Kota Prabumulih yang mengatur tentang asas pasar tradisional modern yang menyatakan bahwa : “Penyelenggaraan perlindungan, pemberdayaan pasar tradisional dan penataan, serta pengendalian pasar modern, dilaksanakan berdasar asas : a. Kemanusiaan; b. Keadilan; c. Kesamaan kedudukan; d. Kemitraan; e. Ketertiban dan Kepastian Hukum; f. Kelestarian lingkungan; g. Kejujuran usaha; dan h. Persaingan sehat (fairness)”.

Adapun mengenai tujuan pasar tradisional modern diatur dalam Pasal 3 PERDA No. 2 Tahun 2013 di kota Prabumulih sebagai berikut:

“Penyelenggaraan Pasar Tradisional dan Pasar Modern, bertujuan untuk :

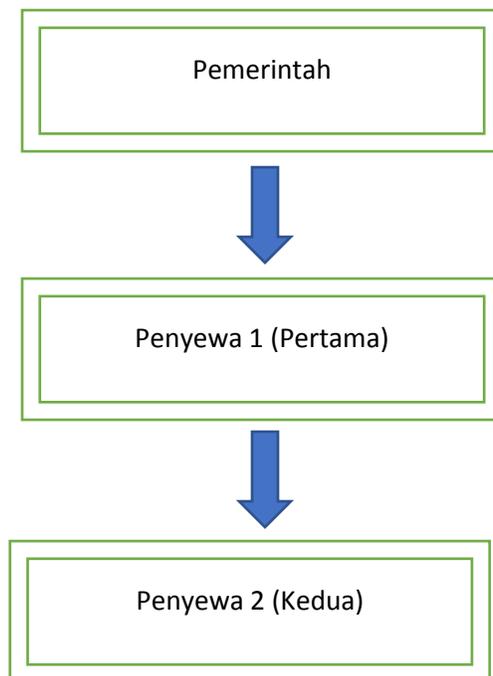
- a. Memberikan perlindungan kepada Usaha Mikro, Kecil Menengah dan Koperasi serta Pasar Tradisional;
- b. Memberdayakan Pengusaha Mikro, Kecil Menengah dan Koperasi serta Pasar Tradisional pada umumnya, agar mampu berkembang, bersaing, tangguh, maju, mandiri, dan dapat meningkatkan kesejahteraannya;
- c. Mengatur dan menata keberadaan dan pendirian pasar modern di suatu wilayah tertentu agar tidak merugikan dan mematikan pasar tradisional, mikro, kecil, menengah dan koperasi yang telah ada dan memiliki nilai historis dan dapat menjadi aset pariwisata;

- d. Menjamin terselenggaranya kemitraan antara pelaku usaha pasar tradisional, mikro, kecil, menengah dan koperasi dengan pelaku usaha pasar modern berdasarkan prinsip kesamaan dan keadilan dalam menjalankan usaha di bidang perdagangan;
- e. Mendorong terciptanya partisipasi dan kemitraan publik serta swasta dalam penyelenggaraan usaha di bidang pasar antara pasar tradisional dan pasar modern;
- f. Memberikan rasa aman dan kepastian hukum bagi usaha mikro kecil, menengah, koperasi serta pasar tradisional dan pasar modern dalam melakukan kegiatan usaha;
- g. Mewujudkan sinergi yang saling memerlukan dan memperkuat serta saling menguntungkan antara pasar modern dengan pasar tradisional, serta mikro, kecil, menengah dan koperasi agar dapat tumbuh berkembang lebih cepat sebagai upaya terwujudnya tata niaga dan pola distribusi Nasional yang mantap, lancar, efisien dan berkelanjutan;
- h. Menciptakan kesesuaian dan keserasian lingkungan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah”.

Pasar tradisional modern adalah tempat para pedagang yang ingin berjualan. Para pedagang yang ingin berdagang harus sepengetahuan pihak Unit Pelaksana Teknis Badan (yang selanjutnya disebut UPTB) dan melengkapi beberapa

persyaratan yang diajukan oleh pihak pasar itu sendiri. Dalam senyatanya hal ini masih ada saja penyewa kios Pasar Tradisional Modern (yang selanjutnya disebut PTM) yang menyewa kios kepada pihak UPTB (Unit Pelaksana Teknis Badan) mengulang sewakan kembali kios tersebut kepada pihak lain.²

Contoh Bagannya :



Padahal, setiap pedagang yang ingin melakukan kegiatan jual beli di pasar harus adanya persetujuan dari pihak UPTB yang telah disepakati agar bisa melakukan UMKM (Usaha Mikro Kecil dan Menengah).

² Hasil Survei Dengan Cipto dan Sindir, Pasar Tradisional Modern kota Prabumulih Mengenai Sewa Kios, 7 Maret 2018 pukul 14:00 WIB.

Dalam hal diatas bertentangan dengan Pasal 14 ayat (4) PERDA No. 2 Tahun 2013 Tentang Perlindungan, Pemberdayaan Pasar Tradisional dan Penataan Serta Pengendalian Toko Modern di Kota Prabumulih menyatakan bahwa: “(4) UMKM sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memanfaatkan ruang usaha sesuai dengan peruntukan yang disepakati”.

Bertentangan dengan Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa:
³“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, ataupun melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan pengantian biaya, rugi, serta bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa”.

Dalam hal inidimana UPTB mempunyai wewenang untuk mengatur perdagangan secara baik di pasar yang telah diatur dalam PERDA No. 2 Tahun 2013 tentang Perlindungan, Pemberdayaan Pasar Tradisional dan Penataan serta Pengendalian Toko Modern di Kota Prabumulih. Dan jika Perda ini ingin lebih efektifitasberjalan sebagaimana mestinya di sini juga harus adakesadaran rakyat bahwa rakyat adalah sumber bagi segala – hukum dan dalam peradaban yang telah maju, kata Savigny, para sarjana hukum mewakili dan merumuskan kesadaran hukum

³ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, Bandung:Fokus Media, 2014, hlm. 380.

rakyat⁴. Penulis juga melihat dari permasalahan tersebut selain sudah di atur dalam perda juga permasalahan itu timbul karena ada suatu perjanjian.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal⁵. Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata, Pertama, syarat kesepakatan dan kecakapan, merupakan unsur subjektif karena berkenaan dengan diri orang atau subjek kedua syarat objek tertentu dan kuasa yang diperbolehkan merupakan unsur objektif.⁶ Dengan terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya.⁷ Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang perikatan itu paling banyak lahir dari perjanjian, tetapi ada juga perikatan yang lahir dari undang-undang.⁸

Eksistensi perjanjian sebagai salah satu sumber perikatan dapat kita temui landasannya pada ketentuan Pasal 1233 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “Tiap-tiap perikatan dilahirkan, baik karena perjanjian baik karena undang-undang”. Ketentuan tersebut dipertegas lagi dengan rumusan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

⁴ Purnadi Purbacaraka, *Disiplin Hukum. Alumni, Bandung*, 1981 hlm. 22

⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung : Mandar Maju, 2000, hlm.4.

⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian Buku II*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 90.

⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 160.

⁸ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1987, hlm. 3.

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu sanggup pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUH Perdata mengenai perjanjian sewa-menyewa.⁹

Sewa-menyewa juga merupakan perjanjian timbal balik bagi masing-masing pihak yang menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balikseringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Yang dimaksud dengan mempunyai hubungan antarayang satu dengan yang lain adalah bahwa bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut, yang satu mempunyai hak, maka pihak yang lain disanaberkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban.¹⁰ Sehingga dalam hal ini terjadi adanya keseimbangan antara pihak penyewa dan yang menyewakan.

Kedudukan pihak penyewa dan yang menyewakan diperkuat dengan adanya dasar hukum yang terdapat di dalam Pasal 1548 KUH Perdata yang berbunyi :“Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama

⁹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 39.

¹⁰J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung , Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 43.

suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”.¹¹

Dari definisi sewa menyewa tersebut diatas, maka dapat ditelaah bahwa :

1. Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu persetujuan timbal balik antarapihak yang menyewa dengan pihak penyewa, di mana pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu kepada penyewa yang berkewajiban membayar sejumlah harga sewa.
2. Pihak yang menyewakan menyerahkan sesuatu barang kepada si penyewa untuk sepenuhnya dinikmati atau dipakai dan bukan untuk dimiliki.¹²
3. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga yang tertentu pula.

Dalam Pasal ayat (1) KUH Perdata menyatakan Bahwa: ¹³“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, ataupun melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan pengantian biaya, rugi, serta bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan menaati perjanjian ulang sewa”.

¹¹R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1986, hlm. 340.

¹²Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandung, 1981, hlm. 49.

¹³R.Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*, Bandung: Fokus Media, 2014, hlm. 380.

Dari ketentuan yang berlaku dari Pasal 1559 KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa:

1. mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan di dalam perjanjian sewa menyewa atau disetujui oleh para pihak.¹⁴
2. Jika pihak penyewa mengulang sewakan obyek sewa dalam masa sewa maka pihak yang menyewakan obyek sewa dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi. Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut maka perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga demi hukum. Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui tentang istilah mengulang sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa. Meskipun demikian perbuatan-perbuatan tersebut boleh dilakukan oleh penyewa jika sebelumnya telah diperjanjikan sebelumnya.¹⁵

Dalam perjanjian sewa kios kenyataannya si penyewa mengulang sewakan kembali kios tanpa izin pihak UPTB. Pasar Prabumulih sebagai pemilik kios. Berdasarkan uraian diatas maka penulis ingin membahas skripsi diatas dengan judul:**TANGGUNG JAWAB PERDATA PENYEWA KIOS BERDASARKAN PERDA NO.2 TAHUN 2013 DI KOTA PRABUMULIH**

¹⁴ R.Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermas, 2001, hlm. 164.

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, 1991, hlm.50.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah mengenai status hukum dan tanggung jawab perdata penyewakios, maka untuk menarik benang merah dalam penelitian ini, penulis membuat 2 (Dua) rumusan masalah, sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab perdata penyewa kios yang telah menyewakan lagi kepada pihak ketiga ?
2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh pihak UPTB terhadap penyewa kios yang telah menyewakan kembali tanpa izin pihak UPTB ?

C. Tujuan Penelitian

Selaras dengan rumusan masalah di atas, tulisan ini memiliki tujuan sebagai berikut, yaitu:

1. Untuk mengetahui tanggung jawab perdata penyewa kios yang telah menyewakan lagi kepada pihak ke tiga.
2. Untuk mengetahui upaya apa yang dapat dilakukan oleh UPTB terhadap penyewa kios yang telah menyewakan kembali tanpa izin UPTB.

D. Manfaat Penelitian

Dalam menulis skripsi ini, tentunya Penulis sendiri menginginkan supaya skripsi ini akan memberikan manfaat kedepannya bagi semua pihak. Dalam hal kebermanfaatan tulisan ini sendiri Penulis membagi ke dalam beberapa aspek kebermanfaatan, yaitu:

1. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kesadaran bagi penyedia Kios liar.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kesadaran kepada pemerintah untuk lebih memfokuskan lagi terhadap penataan pasar tradisional agar konsumen dapat berbelanja dengan nyaman.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Pengertian perjanjian (*overeenkomst*), menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah sesuatu perbuatan di mana seseorang atau beberapa orang mengikatkan dirinya kepada seorang atau beberapa orang lain. Selain itu juga perjanjian yang dilaksanakan terletak pada lapangan harta kekayaan.¹⁶ Perumusan ini erat hubungannya dengan pembicaraan tentang syarat-syarat perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap

¹⁶ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Kencana, 2014, hlm. 221-222.

satu orang atau lebih. Syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut:¹⁷

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 1548 sampai Pasal 1600 KUH Perdata¹⁸ Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUH Perdata menyatakan bahwa:¹⁹“Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakng telah disanggupi pembayarannya”.Perjanjian sewa-menyewa juga menjelaskan tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang berdasarkan Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata Menyatakan bahwa:²⁰“Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang, yang disewanya, ataupun melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan pengantian biaya, rugi, serta bunga, sedangkan pihak

¹⁷ R. Soeroso, *Perbandingan Hukum Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007, hlm. 85.

¹⁸ Irmina Tutik Sundari, *Pelaksana Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangun Sekolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan*, Jurnal Hukum, 25 Januari 2016, hlm. 4.

¹⁹ Klagenan, Sewa-Menyewa, <http://myklagenan.blogspot.co.id/2009/10/sewa-menyewa.html>, Diakses pada tanggal 3 April 2018 pukul 09:37 WIB.

²⁰*Ibid.*

yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan menaati perjanjian ulang sewa”.

2. Teori Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “wanprestatie” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Persetujuan ini mempunyai kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sebagai mana yang diatur di dalam Pasal 1338 KUH Perdata.²¹ Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “Pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi”.²²

R. Subekti mengemukakan bahwa “wanprestasi” itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.
2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.

²¹ Irmina Tutik Sundari, *Pelaksana Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangun Sekolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan*, Jurnal Hukum, 25 Januari 2016, hlm. 4.

²² Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur, hlm. 17.

3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat.

4. Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

3. Teori Hak dan Kewajiban

Konsep kewajiban biasanya dilawankan dengan konsep hak. Termasuk hak yang di maksud di sini adalah hak hukum (*legal right*), yang harus didefinisikan dari titik pandang *pure theory of law*.²³ Dalam lingkup hukum, kita berbicara tentang “hak dan kewajiban”, dan bukan “kewajiban dan hak”, seperti halnya dalam lingkup moral, di mana penekanan yang lebih besar diberikan kepada kewajiban; dan tidak berbicara tentang hak sebagai sesuatu yang berbeda dari hukum. Namun hak adalah hukum, hukum dalam arti kata subyektif yang berlawanan dengan “hukum” dalam pengertian obyektif, yakni suatu tatanan hukum atau sistem norma.²⁴

Lantaran pengaruh dari ilmu hukum Romawi, kita biasanya membedakan hak atas sesuatu (*jus ad rem*) dan hak terhadap seorang (*jus in personam*). Perbedaan ini menyesatkan, karena setiap hak atas sesuatu juga merupakan hak terhadap seseorang. Jika dalam upaya mempertahankan perbedaan ini (Jerman: *Sachenrecht* dan *Personenrecht*), yang pertama didefinisikan sebagai hak individu untuk mengatur sesuatu, berarti kita mengabaikan bahwa hak ini hanya ada dalam kewajiban hukum

²³Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta: Konstitusi Press, 2012, hlm 60.

²⁴Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni(Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif)*, Bandung: Nusa Media, 2011, hlm. 143.

individu lain untuk mentolerir pengaturan ini, Karena itu hak atas sesuatu juga merupakan hak terhadap seseorang.

Hubungan antara individu adalah yang sangat penting, dan hubungan ini berimplikasi dalam hak atas sesuatu. Ia terwujud dalam kewajiban individu lain untuk mentolerir pengaturan sesuatu oleh individu tertentu. Hubungan dengan sesuatu memiliki arti penting sekunder, karena ia hanya berfungsi untuk menjelaskan definisi dari hubungan pertama.²⁵ Menurut Kelsen (yang dikutip oleh Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at), pembedaan ini sesungguhnya juga bersifat ideologis berdasarkan kepentingan melindungi kepemilikan privat dalam hukum perdata.²⁶

4. Teori Perlindungan Hukum

Awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.²⁷

²⁵ *Ibid*, hlm. 148.

²⁶ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Op. Cit.*, hlm. 61.

²⁷ Haryadi, *Skripsi (Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015 Pengujian Terhadap Pasal 29 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan)*, Indralaya: Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2017, hlm. 20.

Menurut pendapat Soetjipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam kepentingannya. Selanjutnya dikemukakan pula bahwa salah satu sifat dan sekaligus merupakan tujuan dari hukum adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat tersebut harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum.²⁸

Perlindungan Hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:²⁹

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Diatur dalam peraturan perundang-undangan untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan batasan dalam melakukan kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

F. Metode Penelitian

²⁸ Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, 1983. hlm. 121.

²⁹ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum normatif didukung data lapangan. Yang dimaksud dengan penelitian hukum normatif adalah hukum doctrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, acapkali hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.³⁰

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, penelitian yang berusaha untuk mengkaji dan mendalami serta mencari jawaban tentang apa yang seharusnya dari setiap permasalahan. Dan penelitian hukum mengenal beberapa pendekatan yang digunakan untuk mengkaji setiap permasalahan. Jenis-jenis pendekatan yang pantas untuk digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yaitu pendekatan Undang-undang (*Statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).³¹ Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan permasalahan hukum yang sedang diteliti.

Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan Pasal 14 ayat (4) PERDA No. 2 Tahun 2013 Tentang Perlindungan, Pemberdayaan, Pasar Tradisional dan

³⁰Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 118.

³¹*Ibid.*, hlm. 163-166.

Penataan Serta Pengendalian Toko Modern di kota Prabumulih dalam hal ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara Pasal 14 ayat (4) PERDA No. 2 Tahun 2013 Kota Prabumulih dengan Undang-Undang lainnya atau PERDA dengan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan Undang-Undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan permasalahan yang sedang diteliti.³²

3. Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier yaitu:

A. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari:³³

- a. Norma atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945.
- b. Peraturan Dasar, Batang Tubuh Undang-Undang Dasar 1945.
- c. Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah
- d. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,
- e. Perda Kota Prabumulih No. 2 Tahun 2013 Tentang Perlindungan, Pemberdayaan, Pasar Tradisional dan Penataan Serta Pengendalian Toko Modern

³²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2005, hlm.113.

³³Amiruddin dan Zainal Asikin., *Op. cit.*, hlm. 118-119.

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil penelitian, pendapat pakar hukum³⁴ buku-buku, literatur, atau tulisan dituangkan dalam artikel dan jurnal tentang sewa menyewa, perikatan dan Perjanjian, serta dokumen lain yang terkait dengan pembahasan yang akan ditulis, yang diperoleh secara langsung dari instansi-instansi atau lembaga-lembaga terkait, maupun melalui *website* atau internet.

C. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum) ensiklopedia.³⁵

4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Untuk menyelesaikan permasalahan penelitian ini, karena penelitian hukum adalah penelitian hukum normatif sepenuhnya menggunakan data sekunder (bahan kepustakaan), penyusunan kerangka teoretis yang bersifat tentative (skema) dapat ditinggalkan, tetapi penyusunan kerangka konseptual, dapat dipergunakan perumusan-perumusan yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan yang

³⁴Amiruddin dan Zainal Asikin., *loc. Cit.*

³⁵Amiruddin dan Zainal Asikin., *loc. Cit.*

menjadi dasar penelitian.³⁶ Studi kepustakaan dilakukan dengan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan, meneliti bahan pustaka, membaca buku-buku dan sumber-sumber lainnya yang berhubungan dengan masalah ini, serta menyeleksi bermacam-macam bahan yang mengandung sudut pandang yang berbeda-beda dan bertentangan satu sama lain. Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari hasil penelitian kepustakaan dan didukung studi lapangan maka dilakukan pengelolaan bahan-bahan hukum yang didapatkan dengan cara mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis dan didukung studi lapangan melalui wawancara dengan pihak UPTB, Penyewa kios 1 (Pertama), Penyewa kios 2 (Dua). Sistematisasi berarti membuat klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis dan didukung studi lapangan untuk memudahkan pekerjaan analisis dan kinstruksi.³⁷

5. Analisis Bahan Hukum

Metode yang digunakan untuk menganalisis bahan pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu dengan melakukan uraian secara deskriptif dari data primer, sekunder dan tertier yang telah dikumpulkan mengenai permasalahan yang berkaitan pada penelitian ini berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode deskriptif kualitatif bertujuan untuk memahami, menggambarkan,

³⁶Amiruddin dan Zainal Asikin., *Op. cit.*, hlm. 120.

³⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Pers 2007, hlm. 251.

mencatat dan menginterpretasikan suatu kondisi atau fenomena yang sedang terjadi atau berlangsung.³⁸

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam skripsi ini dilakukan secara deduktif, yaitu suatu proses atau cara penarikan kesimpulan yang berangkat dari suatu hal yang bersifat umum ke hal yang bersifat khusus.³⁹ Penarikan kesimpulan ini dilakukan untuk memperoleh jawaban setiap permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Tentang Perjanjian

³⁸Burhan Bungin, "*Analisis Data Penelitian Kualitatif*", Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 66.

³⁹Soetandyo Wignjosoebroto, "*Hukum Konsep dan Metode*", Malang: Setara Pres, 2013, hlm. 91.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Agus Yudha Hernoko. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ahmad Miru. 2014. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Jakarta: Rajawali perss.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. 2016. *Pengantar Metode Peneletian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Barhan Bugin. 2010. *Analisi Data Penelitian Kualitatif*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Budi Agus Riswandi. 2005. *Aspek Hukum Internet Banking*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hans Kelsen. 2011. *Teori Hukum Murni (Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif)*. Bandung: Nusa Media.
- Jimly Asshidiqqie dan M. Ali Safa'at. 2012. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Jakarta: Konstitusi Press.
- J. Satrio. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi. 2014. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mariam Darus Badruzaman. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muchin. 2003. *Perlindungan dan Kepasatian Hukum*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Muntoha. 2010 *Otonomi Daerah dan Perkembangan Peraturan Daerah Bernuansa Syariah*. Yogyakarta: Safiria Insania Perss.
- Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group.

R.Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta.

R. Subekti. 2014. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek*.
Bandung: Fokus Media.

-----, 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermas.

-----, 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

R. Subekti dan R.Tijtrosudibio. 1986. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
Jakarta:
Pradnya Paramita.

R. Soeroso. 2007. *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafik.

Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Perss.

Soerjono Soekanto dan Budi sulistyowanti. 2014. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta:
Rajawali Pers.

Soetandyo Wingjosebroto. 2013. *Hukum Konsep dan Metode*. Malang: Setara Perss.

Soetjipto Rahardjo. 1983. *Permasalahan Hukum Di Indonesia*. Bandung: Alumni.

Suharnoko. 2014. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana
Prenadamedia Group.

Taryana Soenandar. 2018. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya
Bakti.

Titik Triwulan Tutik. 2014. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta:

Kencana.

Wirjono Prodjodikoro. 2000. *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.

Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perda Kota Prabumulih No.2 Tahun 2013 Tentang Perlindungan, Pemberdayaan, Pasar Tradisional dan Penataan Serta Pengendalian Toko Modern.

Jurnal

Irmina Tutik Sundari. “*Pelaksanaan Pemberian Hak Sewa Tanah Untuk Bangun Sekolah Swasta Dalam Mewujudkan Perlindungan Hukum Di Kota Tangerang Selatan*”. Jurnal Hukum. Diakses pada tanggal 25 Januari 2016, Pukul 21.24 WIB.

Internet

Ade Sanjaya, *Pengertian Prestasi Wanprestasi Definisi Dalam Hukum Perdata Menurut Para Ahli dan Macam Macamnya Pengertian Prestasi Wanprestasi Definisi Dalam*, <http://www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-prestasi-wanprestasi.html>. diakses pada tanggal 1 April 2018 pukul 10.18 WIB.

Klagen,*Sewa-Menyewa*,<http://myklagen.blogspot.co.id/2009/10/sewa>

menyewa.html, diakses pada tanggal 3 April 2018 pukul 09.37 WIB.