

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Roda perekonomian merupakan salah satu sarana bagi masyarakat agar dapat hidup dengan sejahtera. Diketahui bahwa Indonesia saat ini sedang berada difase sebagai negara berkembang. Pemerintah juga terus berupaya untuk meningkatkan pembangunan demi terciptanya kemakmuran bagi masyarakat seperti dengan melakukan pengembangan di bidang ekonomi melalui perdagangan, perniagaan, perseroan, industri maupun kegiatan-kegiatan lainnya dalam proyek pembangunan.¹ Implementasi dari pembangunan di bidang ekonomi dapat ditemui dalam transaksi yang terdapat pada pasar.

Berdasarkan jenisnya, maka pasar dibagi menjadi dua yakni pasar tradisional dan pasar modern. Menurut Raditya Wardana, pasar semi modern adalah bangunan pasar yang berpola dengan cara penjual tradisional. Misalnya terdapat transaksi antara penjual dan pembeli yang dilakukan secara langsung disertai proses tawar menawar. Pada bangunan pasar semi modern tersebut, umumnya terdiri atas kios dan toko. Fasilitas yang terdapat pada pasar tersebut berupa lahan parkir, toilet, pengkelompokan tempat layanan, sistem keamanan dan kebersihan yang sistematis.²

Dalam perkembangannya, manusia sebagai makhluk yang memiliki hubungan sosial antara manusia satu dengan manusia yang lain merupakan salah

¹ J. Panglaykim, *Prinsip-Prinsip Kemajuan Ekonomi*, (Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2011), 323.

² Raditya Wardana, "Pengertian Pasar dan Karakteristik yang Membentuknya," Lifepal, February 3, 2022, accessed June 3, 2024, <https://lifepal.co.id/media/pengertian-pasar/>

satu ciri dasar sifat manusia itu sendiri karena tidak dapat hidup sendiri dan saling membutuhkan satu sama lain. Adapun bentuk dari hubungan tersebut dapat kita jumpai dalam hukum perdata khususnya pada perjanjian. Perjanjian dianggap penting karena perjanjian merupakan salah satu lalu lintas hukum sehari-hari.³ Salah satu pelaksanaan perjanjian yaitu Perjanjian antara pedagang dan pengelola pasar yang merupakan instrumen penting untuk menjamin kepastian hukum, menciptakan keteraturan dan kenyamanan, meningkatkan efisiensi dan efektivitas, serta membangun hubungan yang harmonis antara kedua belah pihak.

Dalam konteks hukum, perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian yang menyerahkan pemanfaatan berupa kenikmatan yang timbul dari suatu barang kepada orang lain dengan membayar jumlah tertentu sesuai kesepakatan (umumnya berupa uang).⁵ Perjanjian sewa pada umumnya termasuk dalam kategori perjanjian konsensual. Hal ini dikarenakan pada perjanjian sewa menyewa dua belah partisipan (penyewa dan penyedia sewa) memilih untuk bekerjasama secara *voluntas* atau kehendak dan membuat suatu perjanjian

Sejarah terbentuknya kabupaten Tulang Bawang Barat dimulai dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Tulang Bawang Barat di Provinsi Lampung.⁶ Secara geografis, wilayah tersebut adalah kawasan dataran rendah yang memiliki iklim tropis dengan musim hujan dan kemarau.⁷ Menyadari bahwa sewa menyewa merupakan hal yang penting

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1996), 6.

⁵ Pasal 1548 KUHPdata

⁶ "Sejarah Kabupaten Tulang Bawang Barat," Dinas Komunikasi dan Informatika Tulang Bawang Barat, accessed August 1, 2024, <https://tubaba.go.id/tentang-tubaba/sejarah>

⁷ "Letak Geografi Kabupaten Tulang Bawang Barat," Dinas Komunikasi dan Informatika Tulang Bawang Barat, accessed August 1, 2024, <https://tubaba.go.id/tentang-tubaba/geografi>

di kehidupan bermasyarakat, maka pemerintah kabupaten Tulang Bawang Barat memanfaatkan peluang tersebut dengan menyediakan 412 (empat ratus dua belas) ruko atau kios di Pasar Pulung Kencana untuk disewakan kepada para pedagang agar dapat merasa nyaman ketika melakukan transaksi jual beli guna meningkatkan perekonomian di wilayah Tulang Bawang Barat.⁸

Pasar Pulung Kencana merupakan salah satu aset yang dimiliki oleh pemerintah kabupaten Tulang Bawang Barat yang bertujuan untuk membantu masyarakat dalam meningkatkan perekonomian baik sebagai pelaku usaha maupun pengguna (konsumen). Pasar tersebut dikelola oleh pemerintah melalui Dinas Koperasi Perindustrian dan Perdagangan Tulang Bawang Barat yang dibangun sejak tahun 2018 hingga 2021 dengan total anggaran mencapai Rp 105,34 miliar.⁹ Pasar Pulung Kencana merupakan salah satu destinasi wisata niaga yang terdapat di kabupaten Tulang Bawang Barat dengan dilengkapi arsitektur beton ekspose *Go Green* dan ramah lingkungan yang digagas oleh arsitek kelas dunia yakni Andra Matin pasar modern yang berkarakter dan berbudaya.

Konsep Pasar Pulung Kencana tidak hanya bersifat fungsional bagi berdagang dan membeli kebutuhan, namun pasar juga tersebut dibangun dengan keunggulan-keunggulan lainnya yang dapat memukau para pengunjung. Beberapa

⁸ Hasil Wawancara dengan Helmi Ali, S.E, selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Pasar Pulung Kencana, pada hari Kamis tanggal 09 Mei 2024 pukul 10.00 WIB

⁹ Juniardi, "Empat Tahun Pembangunan Pasar Pulung Kencana Habiskan Anggaran Rp. 105 Miliar Lebih," Sinar Lampung, January 7, 2022, accessed March 27, 2024, <https://sinarlampung.co/empat-tahun-pembangunan-pasar-pulung-kencana-habiskan-anggaran-rp105-miliar-lebih/>

keunggulan Pasar Pulung Kencana dengan konsep *Go Green* dan *suistenable* sebagai berikut:¹⁰

1. Andramatin merancang Arsitektur Pasar Pulung Kencana yang unik yang menghasilkan gaya arsitektur sederhana, fokus, konsisten, persisten, dan berkarakter.
2. Ramah lingkungan karena atap bangunan pasar yang digunakan untuk menangkap dan menampung air dapat digunakan kembali untuk memenuhi kebutuhan MCK pasar.¹¹

Sebelum menjadi pasar yang menampilkan gaya semi modern dan *aesthetic* dengan mempertahankan ciri khas tradisional dalam operasionalnya, pasar tersebut pernah mengalami kebakaran sebanyak dua kali dalam kurun waktu yang cukup singkat. Akibat dari kebakaran tersebut tentunya berdampak secara signifikan terhadap para pedagang yang berada di Pasar Pulung Kencana. Peristiwa kebakaran yang terjadi di Pasar Pulung Kencana pertama terjadi pada tanggal 7 Mei 2018 yang mengakibatkan kerugian materiil ditaksir mencapai kurang lebih sebanyak Rp. 1,7 miliar dan telah menghancurkan kurang lebih sebanyak 156 (seratus lima puluh enam) kios dan 470 (empat ratus tujuh puluh) hamparan/los yang terdapat di Pasar Pulung Kencana.¹² Sedangkan, kebakaran kedua terjadi pada tanggal 9 Agustus 2018 yang mengakibatkan sebanyak 60 unit kios dan 45 unit

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ "Sukses Bangun Destinasi Budaya, Tubaba Kini Bangun Destinasi Niaga," Kejar Fakta, Septembar 7, 2021, accessed June 3, 2024, <https://lampung.kejarfakta.co/ekonomi/27046/sukses-bangun-destinasi-budaya-tubaba-kini-bangun-destinasi-niaga>

¹² "Pasar Pulung Kencana Terbakar, Pemda Tubaba Tungga Forensik Polda," Kupastuntas, August 9, 2018, accessed June 3, 2024, <https://www.kupastuntas.co/2018/08/09/pasar-pulung-kencana-terbakar-pemkab-tubaba-tunggu-forensik-polda>

hamparan/lapak milik para pedagang ludes terbakar dan menyebabkan kerugian materiil ditaksir sebanyak ratusan juta.¹³

Akibat kejadian tersebut, Pemerintah Daerah memberikan bantuan kepada para pedagang yang terkena dampak kebakaran di Pasar Pulung Kencana. Salah satu pedagang bernama Iwan yang terdampak pada kebakaran tersebut mengatakan bahwa bantuan yang diberikan oleh pemda kepada para korban berupa uang tunai sebesar Rp 2.000.000.00,- per pedagang. Namun, bantuan tersebut dinilai tidak memadai oleh para pedagang karena tidak sebanding dengan kerugian yang mereka alami. Dengan demikian, para pedagang merasa tidak puas dengan jumlah ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah.¹⁴

Minimnya bukti legalitas pada perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan antara para pedagang dan pengelola pasar di Pasar Pulung Kencana, menyebabkan para pedagang mengalami kesulitan untuk menuntut ganti rugi yang lebih besar atau sepadan kepada pihak pengelola pasar maupun pemerintah. Ketidakadilan yang dirasakan para pedagang tersebut tentunya berpotensi menimbulkan konflik sosial dan keresahan di masyarakat.

Berangkat dari latar belakang tersebut, penelitian ini hendak mengkaji bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang terjadi di Pasar Pulung Kencana, Kabupaten Tulang Bawang Barat antara pedagang dengan pengelola pasar (BLUD) yang dilakukan secara lisan. Mengingat terdapat perbedaan antara

¹³ "Polisi Berhasil Mengidentifikasi Penyebab Kebakaran Pasar Pulung Kencana," Warta9, August 9, 2018, accessed June 3, 2024, <https://warta9.com/polisi-berhasil-mengidentifikasi-penyebab-kebakaran-pasar-pulung-kencana/>

¹⁴ Endra, Zulkarnain, "2 Kali Terbakar, Pedagang Pasar Pulung Kencana Rugi Ratusan Juta Rupiah," August 9, 2018, accessed June 3, 2024, <https://lampung.tribunnews.com/2018/08/09/2-kali-terbakar-pedagang-pasar-pulung-kencana-rugi-ratusan-juta-rupiah>.

subyek hukum dalam perjanjian yang dilakukan oleh perorangan/badan hukum dengan Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) baik dari aspek kedudukan dan kepastian hukum, tujuan operasional, maupun pengaturan hukumnya. Dengan demikian, kebijakan tersebut menjadi sorotan Penulis karena perjanjian lisan memiliki akibat hukum yang berbeda dengan perjanjian yang dilakukan secara tertulis terutama dalam hal kekuatan pembuktian jika terjadi suatu sengketa di kemudian hari.

B. Rumusan Masalah

Berangkat dari latar belakang tersebut, tulisan ini akan mengkaji dan menganalisis tentang:

1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios secara lisan antara Pedagang dengan Pengelola Pasar di Pasar Pulung Kencana?
2. Bagaimana pelaksanaan dan penyelesaian ganti rugi antara pedagang dan pengelola pasar yang mengalami kerugian?

C. Tujuan Penelitian

1. Memahami dan mengkaji pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios secara lisan yang terjadi di Pasar Pulung Kencana;
2. Mengetahui dan menganalisis peran budaya lokal dalam menyelesaikan wanprestasi antara Pedagang dengan Pengelola Pasar di Pasar Pulung Kencana.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang dilakukan oleh Penulis, baik di perpustakaan Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta, e-library perguruan

tinggi lainnya, maupun jurnal dari internet. Penulis tidak menemukan adanya penelitian terdahulu yang secara spesifik membahas terkait bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan di Pasar Pulung Kencana kabupaten Tulang Bawang Barat antara pedagang dengan pengelola pasar yang dilakukan secara lisan terutama dalam hal kekuatan pembuktian jika terjadi suatu sengketa dikemudian hari.

Namun, berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan Penulis, terdapat beberapa penelitian yang memiliki relevansi akan tetapi dengan ruang lingkup kajian yang berbeda, seperti:

1. Tesis yang ditulis oleh Dona Sujatno.¹⁵ Tesis tersebut memiliki fokus kajian terhadap salah satu bentuk perjanjian timbal balik yakni perjanjian sewa menyewa kios di Serba Oto Palem Semi, dimana permasalahan pokoknya pada tesis ini berfokus terkait bentuk perjanjian sewa menyewa kios apakah telah memenuhi bentuk baku atau standar, bagaimana komposisi antara hak dan kewajiban para pihaknya serta bagaimana jalan yang ditempuh para pihak jika terjadi sengketa dikemudian hari.

Sedangkan, dalam penelitian ini, Penulis berfokus untuk mengkaji permasalahan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan di Pasar Pulung Kencana Kabupaten Tulang Bawang Barat antara pedagang dengan pengelola pasar yang dilakukan secara lisan dan mengkomparasi sedikit pengaturan perjanjian lisan dengan negara lain.

¹⁵ Dona Sujanto, “Analisis Yuridis Perjanjian Sewa menyewa Kios Di Serba Oto Palem Semi” (Thesis, Universitas Indonesia, 2008).

2. Skripsi yang ditulis oleh Desri Rama Doni.¹⁶ Skripsi tersebut memiliki fokus kajian terhadap perjanjian sewa menyewa mobil yang terjadi di Kota Dumai Provinsi Riau antara pihak penyewa (perseorangan) dengan pihak penyedia jasa yakni PT Dodi Salma Tour & Travel (badan hukum) dengan menggunakan asas kekeluargaan dan penyelesaian wanprestasi dilakukan dengan cara non-litigasi seperti negosiasi maupun mediasi.

Sedangkan, dalam penelitian ini, Penulis berfokus untuk mengkaji permasalahan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan di lokasi yang berbeda yakni di Pasar Pulung Kencana kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung antara pedagang dengan pengelola pasar. Perbedaan lainnya juga terdapat pada obyek penelitian, dimana penelitian sebelumnya berfokus pada sewa menyewa mobil (benda bergerak), sedangkan Penulis menggunakan obyek penelitian berupa ruko atau kios (benda tidak bergerak) di pasar tradisional.

3. Skripsi yang ditulis oleh Evi Rohmatul Aini.¹⁷ Skripsi tersebut memiliki fokus kajian terhadap kesesuaian isi perjanjian sewa menyewa ditinjau dari pengaturan hukum perdata dan hukum islam serta penyelesaian sengketa terhadap wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kos syafinah. Sedangkan, dalam penelitian ini, Penulis berfokus untuk mengkaji permasalahan yang timbul dari pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang

¹⁶ Desri Rama Doni, “Tinjauan Yuridis Tentang Perjanjian Sewa menyewa Antara Sipenyewa Dengan PT Dodi Salma Tour & Travel Tahun 2022” (Skripsi, Universitas Islam Riau, 2022).

¹⁷ Evi Rohmatul Aini, “Perjanjian Sewa – Menyewa Kamar Kos Syafinah Secara Lisan Di Kelurahan Pucangan Kartasura Ditinjau Dari Hukum Perdata Dan Hukum Islam” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2019).

dilakukan di Pasar Pulung Kencana kabupaten Tulang Bawang Barat antara pedagang dengan pengelola pasar yang dilakukan secara lisan ditinjau dari pengaturan hukum perdata.

Perbedaan dapat dilihat dari obyek pada penelitian terdahulu berupa obyek perjanjian tersebut adalah kamar kos di daerah Kartasura, sedangkan Penulis menggunakan obyek penelitian berupa kios atau ruko di pasar tradisional. Kemudian, para pihak dalam perjanjian terdahulu merupakan penyewa (perorangan) dengan penyedia kosan (perorangan), sedangkan para pihak dalam penelitian yang dilakukan oleh Penulis merupakan Pedagang (perseorangan) dengan Pengelola Pasar (Badan Layanan Umum Daerah).

Berdasarkan pemaparan dari seluruh penelitian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini berbeda dengan penelitian yang sebelumnya telah ada. Walaupun telah ada penelitian yang membahas tentang perjanjian sewa menyewa secara lisan serta penyelesaian sengketa terhadap adanya salah satu pihak yang wanprestasi, tetapi belum ada penelitian yang membahas secara spesifik mengenai permasalahan yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa antara pedagang (perseorangan) sebagai pihak penyewa dengan Badan Layanan Umum Daerah sebagai pihak penyedia jasa. Oleh sebab itu, topik penelitian yang Penulis angkat ini benar-benar asli dan dibuat berdasarkan itidak baik. Dalam hal terdapat penelitian yang sama di luar pengetahuan Penulis, maka hal tersebut bukanlah suatu kesengajaan.