

**WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA - MENYEWA
PETAK/LOS/MEJA PASAR ANTARA PEDAGANG
DENGAN KANTOR UPT. PASAR SUNGAILIAT
KABUPATEN BANGKA**

SKRIPSI



Oleh :
MARDI ISNANDA
NIM : 4011 211 055
Konsentrasi : Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUNIJUK
2016**

**WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA - MENYEWA
PETAK/LOS/MEJA PASAR ANTARA PEDAGANG
DENGAN KANTOR UPT. PASAR SUNGAILIAT
KABUPATEN BANGKA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana pada Jurusan Ilmu Hukum – Fakultas Hukum
Universitas Bangka Belitung**



Oleh :
MARDI ISNANDA
NIM : 4011 211 055
Konsentrasi : Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUNIJUK
2016**

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Mardi Isnanda
Nim : 4011211055
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi :

“Wanprestasi Dan Penyelesaiannya dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa – Menyewa Petak/Los/Meja Pasar Antara Pedagang Dengan Kantor UPT. Pasar Sungailiat Kabupaten Bangka”

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Bangka Belitung.

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak dipaksakan.

Penulis



Mardi Isnanda

HALAMAN PERSETUJUAN

**WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA - MENYEWA
PETAK/LOS/MEJA PASAR ANTARA PEDAGANG
DENGAN KANTOR UPT. PASAR SUNGAILIAT
KABUPATEN BANGKA**

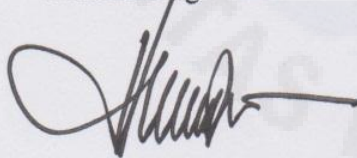
SKRIPSI

OLEH:

Mardi Isnanda
NIM.4011211055
Konsentrasi: Keperdataan

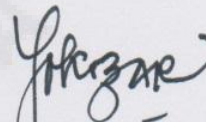
Telah Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama



(Syamsul Hadi. S.H.,M.H.)
NP.606007014

Pembimbing Pendamping



(Yokotani, S.H.,M.H.)
NP.606206003

Mengetahui,
Ketua Jurusan Ilmu Hukum
Fakultas Hukum




(Sigit Nugroho, S.H.,M.H.)
NIP.198402102012121005

HALAMAN PENGESAHAN

**WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA DALAM
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA - MENYEWA
PETAK/LOS/MEJA PASAR ANTARA PEDAGANG
DENGAN KANTOR UPT. PASAR SUNGAILIAT
KABUPATEN BANGKA**

SKRIPSI

Oleh:

Mardi Isnanda
NIM.4011211055
Konsentrasi: Keperdataan

Telah dipertahankan di depan Majelis Penguji
Pada tanggal 5 Agustus 2016
dan dinyatakan LULUS

Majelis Penguji

Ketua

(Dr. Dwi Haryadi, S.H.,M.H)
NIP. 198307172012121004

Anggota 1

(Rio Armanda Agustian, S.H.,M.H)
NP. 608410029

Anggota 2

(Yokotani, S.H.,M.H.)
NP. 606206003

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bangka Belitung**

(Syamsul Hadi, S.H.,M.H)
NP. 606007014

HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO

Karya kecil ini penulis dedikasikan untuk orang - orang yang selalau dekat dalam hidupku, yaitu:

- ❖ Orang tuaku tercinta yang tiada henti - hentinya memberikan kasih sayangnya dan semangat serta dorongan baik moril maupun materil.
- ❖ Saudara - saudara dan adik - adikku yang kusayang yang selalu memberi dukungan dan penyemangat dalam pengerjaan tugas akhir ini.
- ❖ Rekan - rekan seperjuangan teman - teman terbaikku
- ❖ Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung

Jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya(hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah tuhanya.
-Q.S. al- Baqoroh :283 -

Jangan pernah merasa putus asa dalam menghadapi masalah, karena kalau kita percaya akan diri kita sendiri maka kita akan sanggup untuk menghadapinya.

Hidup selalulah membantu orang karena hidup bukan hanya untuk dunia melain -kan hidup akan kekal di Akhirat.
-Ibu tercinta-

Selalu lah berbuat baik dimanapun dan kapanpun, serta jauhi larangan dan jalan perintah Allah SWT.
-Bapak tercinta-

Tidak akan ada masalah yang tidak bisa dihadapi, selama kita yakin kepada Allah SWT, selalu bersyukur dan bersedekahlah, karena hidup didunia cuman sementara.
-Penulis-

ABSTRAK

Mardi Isnanda,

Wanprestasi Dan Penyelesaiannya Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa – Menyewa Petak/Los/Meja Pasar Antara Pedagang Dengan Kantor UPT. Pasar Sungailiat Kabupaten Bangka

Skripsi, Fakultas Hukum, 2016

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa – menyewa, Wanprestasi, Petak/los/meja Pasar

Perjanjian yang terjadi di Pasar Sungailiat Kabupaten Bangka adalah perjanjian sewa – menyewa Petak/los/meja pasar yang terjadi antara UPT. Pasar sebagai yang menyewakan dan pedagang sebagai penyewa, dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa sering terjadinya pelanggaran – pelanggaran yang ditimbulkan dari pihak itu sendiri dan dikhawatirkan dapat merugikan kedua pihak maupun orang lain. Masalah yang dibahas adalah bentuk – bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa petak/los/meja pasar dan bagaimana cara mengatasi apabila terjadi sengketa. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah metode normatif empiris yang meneliti fenomena empiris dilapangan, dari fakta – fakta tersebut kemudian ditarik kesimpulan dan diinterpretasikan berdasarkan nilai – nilai yuridis yang berlaku. Sumber data yang diperoleh yaitu dengan wawancara dan studi pustaka. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa masih banyak pedagang yang melakukan wanprestasi, karena masih banyak ditemukannya adanya penyalahgunaan hak sewa yang dilakukan oleh pedagang sebagai penyewa resmi yang tidak sesuai dengan isi perjanjian sewa – menyewa yang telah disepakati kedua pihak, dan Jika terjadinya perselisihan atau sengketa , para pihak dapat melakukan penyelesaiannya dengan alternatif penyelesaian sengketa yaitu negoisasi, mediasi, dan litigasi. Sesuai prosedur Perundang – Undangan yang berlaku.

ABSTRACT

Mardi Isnanda,

Breach Of Contract And The Solution In The Implementation Of Kiosk Lease Agreement Between Merchant And The Market's Technical Implementation Unit Office Sungailiat Bangka Regency

Essay, The Faculty Of Law, 2016

Keyword : The Covenants, Lease, Breach Of Contract, Kiosk

The Covenants that happened in The Traditional market of Sungailiat, Bangka regency are known as the agreement of kiosk lease between the market's Technical Implementation Unit Office as The Leaseholder and The Merchant who rent the kiosk as in the implementation of the agreement often be found some fouls between parties themselves and to be feared could adverse both sides or other parties. The Issue to be discussed in the kinds of Breach of Contract in the implementation of kiosk lease agreement, and the sollutions to disputes that occur. The method that has put to use in this essay is the empirical normative method who investigate the empirical fenomena on the field, from that facts then the researcher conclude it and implemented it based on the Applicable Jurisdiction. The Source of Data obtained through interviews and Literature Reviews. Based on The Research, there are still many Merchants who did the Breach Of Contracts, because of some rental rights abuse by merchants that Discovered as the official tenant that it's not in accordance with the agreement between both sides, and if the Disputes occur, the parties could compile the settlement with alternative Disputes Sollutions, such as Negotiation, Mediation, and Litigation. according to the procedures applicable legislation.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb.

Puji syukur penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT. Yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya penyusun dapat mengerjakan dan menyelesaikan tugas akhir yang telah sekian lama membutuhkan kata akhir, dan selama itu pula merupakan proses pembelajaran, pendewasaan, serta penentuan jati diri, sehingga penulisan hukum dengan judul “ WANPRESTASI DAN PENYELESAIANNYA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA – MENYEWAWA PETAK/LOS/MEJA PASAR ANTARA PEDAGANG DENGAN KANTOR UPT. PASAR SUNGAILIAT KABUPATEN BANGKA” yang disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelah keserjanaan di bidang Ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.

Dari lubuk hati yang paling dalam pula, penyusun mengucapkan terima kasih yang tiada terhingga atas bantuan, nasihat, bimbingan dan dorongannya yang tiada ternilai dari semua pihak yang membantu penyusunan menyelesaikan penulisan hukum sebagai tugas akhir dari penyusun, kepada semua pihak yang terlihat dalam penulisan hukum ini yaitu:

1. Bapak Dr. Ir. Muh Yusuf. MSi Rektor Universitas Bangka Belitung.
2. Bapak Syamsul Hadi. SH., M.H. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung, Sekaligus selaku Pembimbing Utama yang telah

memberikan bimbingan, bantuan dan saran – saran hingga terselesainya skripsi ini.

3. Bapak Toni, S.H.,M.H Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung sekaligus selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan ilmu selama perkuliahan dan dalam hal yang lainnya.
4. Bapak Sigit Nugroho, S.H.,M.H selaku Ketua Jurusan Fakultas Hukum yang telah memberikan bantuan dalam pembuatan skripsi ini.
5. Ibu Yokotani, S.H.,M.H selaku pembimbing Pendamping yang telah bersedia meluangkan waktunya, membimbing serta memberikan pengarahan, saran guna menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
6. Bapak – bapak dan Ibu – ibu dosen yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan penulisan skripsi ini.
7. Para staf dan karyawan Universitas Bangka Belitung yg telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Masra Ali, S.E beserta para staf dan karyawan Kantor UPT. Pasar Pemerintah Kabupaten Bangka yang telah banyak membantu penyusunan selama mengadakan penelitian.
9. Para pedagang pasar Sungailiat yang telah banyak membantu penyusunan selama mengadakan penelitian.
10. Teman – teman seperjuangan dan tercinta yang telah banyak memotivasi, membantu penyusunan dan selama mengadakan penelitian.

11. Semua pihak yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan dalam penyusunan penulisan hukum (skripsi) ini.

Semoga segala bantuan dari Bapak/ibu/saudara yang telah diberikan kepada penyusun akan mendapatkan imbalan yang berlipat – lipat dari Allah SWT. Aamiin.

Penyusun juga menyadari bahwa penulisan hukum (skripsi) ini tidak terlepas dari kekurangan – kekurangannya, untuk itu dengan segala kerendahan hati segala kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat penyusun harapkan.

Akhirnya harapan penyusun semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Sungailiat,27 Juni 2016
Penyusun

Mardi Isnanda
NIM.4011211055

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERYATAAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR GAMBAR	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
D. Kerangka Teori.....	8
1. Teori Perjanjian.....	8
2. Teori Kepatuhan.....	13
E. Metode Penelitian.....	14
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Pendekatan Deskriptif.....	15

3. Sumber Data.....	16
4. Tehnik Pengumpulan Data.....	17
5. Analisis dan Pengelolaan Data.....	17
BAB II PERJANJIAN, SEWA – MENYEWA,	
WANPRESTASI, PETAK/LOS/MEJA PASAR	19
A. Perjanjian	19
1. Pengertian Perjanjian	19
2. Objek Perjanjian.....	20
3. Subjek Perjanjian	22
4. Asas – asas Dalam Perjanjian	24
5. Lahirnya Perjanjian	26
7. Syarat Sahnya Perjanjian.....	27
8. Ruang Lingkup Perjanjian.....	29
a. Prestasi.....	29
b. <i>Overmacht (force majeure, daya paksa)</i>	30
c. Ganti – Rugi.....	32
B. Sewa – Menyewa	33
1. Pengertian Sewa – Menyewa	33
2. Kewajiban Para Pihak	34
3. Mempersewakan Kembali.....	35
4. Berakhirnya Sewa – Menyewa.....	36
C. Wanprestasi	38
D. Petak/Los/Meja Pasar.....	41

BAB III WANPRESTASI DAN PENYELESAIANYA DALAM	
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA - MENYEWA	
PETAK/LOS/MEJA PASAR ANTARA PEDAGANG	
DENGAN KANTOR UPT.PASAR(STUDI KASUS	
PASAR SUNGAILIAT KABUPATEN BANGKA)	42
A. Bentuk – bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan	
perjanjian sewa-menyewa petak/los/meja pasar antara	
pedagang dengan kantor UPT. Pasar Sungailiat	
Kabupaten Bangka	45
B. Penyelesaian sengketa wanprestasi yang terjadi	
antara pedagang pasar dengan kantor UPT. Pasar	
dalam perjanjian sewa – menyewa petak/los/meja	
pasar Sungailiat Kabupaten Bangka.....	63
BAB IV PENUTUP	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran	72
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Struktur Kantor UPT. Pasar	44
Tabel 3.2 Jumlah Petak/los/meja Pasar Sungailiat Alamat : Kecamatan sungailiat Kabupaten Bangka	48
Tabel 3.3 Kios Kelontong Pasar Bawah Sungailiat	54
Tabel 3.4 Kios Sembako Pasar Bawah Sungailiat	55
Tabel 3.5 Kios Buah Pasar Bawah Sungailiat	55
Tabel 3.6 Kios Telur Pasar Bawah Sungailiat	55
Tabel 3.7 Kios Makanan Pasar Bawah Sungailiat	56
Tabel 3.8 Kios Tempe Pasar Bawah Sungailiat	56
Tabel 3.9 Kios Pasar Bawah Sungailiat	57
Tabel 3.10 Kios Bumbu Pasar Bawah Sungailiat	58
Tabel 3.11 Kios Parut Kelapa dan Kios Rupa – Rupa Pasar Bawah Sungailiat	58
Tabel 3.12 Meja Ikan Pasar Bawah Sungailiat	59
Tabel 3.13 Meja Sayur Pasar Bawah Sungailiat	60
Tabel 3.14 Meja Daging Sapi Pasar Bawah Sungailiat	60
Tabel 3.15 Meja Daging Ayam Pasar Bawah Sungailiat	61
Tabel 3.16 Meja Sayur Kampung Pasar Bawah Sungailiat	61

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 3.1	
Prosedur Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Antara Pedagang dengan Kantor UPT. Pasar Sungailiat Kabupaten Bangka	70

