

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Manusia adalah makhluk sosial yang saling berinteraksi dan saling membutuhkan satu sama lain. Dalam konteks ini, diperlukan suatu kerangka aturan atau peraturan yang menjadi landasan utama dalam menjalankan aktivitas yang dilakukan oleh manusia. Aturan tersebut bertujuan untuk menciptakan keteraturan dalam masyarakat dan dikenal sebagai hukum. Hukum ini lahir dan mengikat kepada setiap warga negara yang berada di bawah yurisdiksi negara.

Secara sosial, hukum memiliki peran penting dan berfungsi sebagai lembaga dalam kemasyarakatan (*Social Institution*) yang mengatur nilai-nilai, norma-norma, dan pola perilaku dengan mempertimbangkan kebutuhan manusia (Soerjono Soekanto, 2013, hal. 4). Pada Pemerintah pusat dan daerah, pelaksanaan hukum dilakukan oleh lembaga-lembaga negara yang berwenang sesuai dengan konstitusi dan peraturan perundang-undangan (Bambang Sugeng & Sujayadi, 2012, hal. 1). Pemerintahan pusat dan daerah adalah entitas yang tak terpisahkan dalam upaya pengelolaan layanan publik dan pemerintahan. Tujuan utama dari pengelolaan layanan publik dan pemerintahan bukan hanya mengalihkan wewenang dan dana dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah.

Namun yang lebih penting lagi adalah meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan sumber daya keuangan daerah untuk meningkatkan layanan dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu prinsip-prinsip seperti desentralisasi, demokratisasi, transparansi, dan akuntabilitas menjadi pendorong utama dalam pengelolaan pemerintahan secara keseluruhan, termasuk pengelolaan keuangan daerah. Berdasarkan struktur, pengelolaan keuangan pada dasarnya merupakan bagian dari pengelolaan pemerintahan, dan salah satu subsistem yang paling penting (HAW.Widjaja, 2007, hal. 145).

Dalam konsep hukum ekonomi yang ada dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (2), menyatakan bahwa “Cabang-cabang produksi yang penting bagi Negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh Negara”.

Sementara itu dalam Pasal 33 ayat (3) di tegaskan juga bahwa “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Hak-hak ekonomi warga negara harus dilindungi untuk mencapai kesejahteraan umum warga negara Indonesia, seperti yang digariskan dalam Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Selain itu, Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mendorong Negara untuk terus berupaya meningkatkan kesejahteraan rakyatnya dengan berbagai cara.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah membahas fungsi negara untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya, baik di tingkat pusat maupun daerah, berdasarkan Pasal 1 angka 1 Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau dari perolehan lain yang sah. Untuk melaksanakan tugas pemerintahan, pemerintah pusat dan daerah membutuhkan sarana dan prasarana. Setiap sarana dan prasarana ini termasuk dalam kategori barang milik negara atau daerah. Selain itu, barang yang diperoleh atau dibeli melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau dari perolehan lain yang sah dianggap barang milik negara.

Selanjutnya, menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 menjelaskan Pemanfaatan adalah pendayagunaan Barang Milik Negara/Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga satuan kerja perangkat daerah dan/atau optimalisasi Barang Milik Negara/Daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan.

Pemanfaatan optimal terhadap Barang Milik Negara/Daerah tidak hanya memberikan manfaat dalam hal pelayanan kepada masyarakat, tetapi juga memberikan manfaat kepada Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dapat dilaksanakan dengan

berbagai bentuk perjanjian, seperti sewa menyewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, atau kerjasama penyediaan infrastruktur.

Kaitannya dengan kewenangan pemerintah Provinsi terkait sewa-menyewa aset, Pemerintah Provinsi Jawa Barat telah melakukan praktik tersebut melalui perjanjian sewa-menyewa. Contohnya adalah perjanjian sewa-menyewa antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan perkumpulan Penggiat Usaha Ekonomi Kerakyatan. Seperti halnya pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan di Area Pasar Induk Caringin Kota Bandung oleh penyewa lapak. Di mana area Pasar tersebut adalah merupakan Barang Milik Negara/Daerah.

Barang Milik Negara/Daerah dapat disewakan selama barang tersebut tidak digunakan, dengan ketentuan bahwa status kepemilikan terhadap barang tetap tidak berubah. Jenis barang yang dapat disewakan mencakup berbagai fasilitas seperti mess, gudang, toko, tanah, dan kendaraan. Proses penyewaan dilakukan melalui penandatanganan surat perjanjian sewa-menyewa.

Jangka waktu sewa dalam praktik ini memiliki batas maksimum sepanjang 5 (lima) tahun, namun dapat diperpanjang sesuai kebutuhan. Perpanjangan ini dapat mencakup kerja sama dalam pengembangan infrastruktur. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa, penting untuk menandatangani surat perjanjian yang mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak secara jelas.

Dalam konteks hukum, perlu diperhatikan apakah pembuatan perjanjian sewa-menyewa ini sesuai dengan asas-asas umum hukum perjanjian. Hal ini mencakup kejelasan objek perjanjian, kesepakatan bersama, serta adanya kebebasan dan kesetaraan antara pihak-pihak yang terlibat. Asas kebebasan berkontrak menjadi hal penting untuk dipertimbangkan guna memastikan bahwa setiap pihak memiliki kebebasan yang adil dalam menetapkan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya. Dengan demikian, kaji ulang terhadap perjanjian sewa-menyewa ini perlu dilakukan untuk memastikan kesesuaian dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku.

Dasar hukum mengenai sewa-menyewa dapat ditemukan dalam Pasal 1548 KUH Perdata sewa-menyewa, seperti yang diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata (KUH Perdata) Indonesia menjadi dasar hukum yang merinci mengenai sewa-menyewa. Pasal tersebut menyatakan:

"Sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya."

Dari ketentuan ini, dapat dipahami bahwa sewa-menyewa merupakan suatu bentuk persetujuan di mana satu pihak (pemberi sewa) berjanji untuk menyediakan kenikmatan suatu barang atau suatu hak guna atau pemberian suatu barang atau jasa kepada pihak lain (penyewa) selama periode waktu

yang telah ditentukan. Pembayaran harga sewa dilakukan setelah pihak penyewa menyanggupi kewajibannya.

Pasal 1548 KUH Perdata menggarisbawahi bahwa perjanjian sewa-menyewa memiliki ciri khas sebagai perjanjian konsensual. Artinya, perjanjian tersebut dianggap sah dan mengikat sejak terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak. Oleh karena itu, penting untuk menjalin kesepakatan yang jelas dan saling memahami mengenai syarat-syarat perjanjian sewa-menyewa sebelum pelaksanaannya. Hal ini mencakup ketentuan terkait kenikmatan barang, durasi sewa, dan pembayaran harga sewa.

Pasal 1548 KUH Perdata, adalah suatu bentuk persetujuan di mana satu pihak berkomitmen untuk menyediakan kenikmatan dari suatu barang kepada pihak lain selama jangka waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran harga yang disepakati dan dijanjikan oleh pihak kedua. Penting untuk dicatat bahwa perjanjian sewa-menyewa dianggap sebagai perjanjian konsensual, yang berarti bahwa perjanjian ini dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak.

Sebagai perjanjian konsensual, perjanjian sewa-menyewa menjadi sah dan mengikat begitu ada kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat. Hal ini menunjukkan pentingnya adanya kata sepakat yang jelas dan pemahaman bersama terkait ketentuan-ketentuan sewa-menyewa sebelum pelaksanaannya. Pernyataan tersebut membahas perbedaan antara

hubungan hukum dalam perjanjian dan hubungan hukum yang timbul secara otomatis, seperti dalam harta benda kekeluargaan. Dalam konteks hukum waris dan kekayaan keluarga, hubungan hukum antara anak dan kekayaan orang tua timbul secara otomatis, sebagaimana diatur dalam hukum waris.

Namun, dalam perjanjian, hubungan hukum antara pihak yang terlibat tidak dapat timbul secara otomatis. Hubungan ini bergantung pada adanya "tindakan hukum" yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait. Tindakan hukum inilah yang menciptakan hubungan hukum perjanjian, di mana satu pihak memiliki hak untuk menerima prestasi dari pihak lain, sementara pihak lainnya bersedia menanggung kewajiban untuk memberikan prestasi tersebut.

Pasal 1313 KUH Perdata menegaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih yang juga mengikat para pihak. Dalam hal ini, tindakan hukum tersebut adalah elemen kunci yang menciptakan ikatan kontraktual antara pihak-pihak terlibat, namun Pasal 1313 KUH Perdata terlalu umum karena memakai istilah “perbuatan”. Para pakar hukum Indonesia (Subekti, R. Setiawan, Abdulkadir Muhammad, J. Satrio) sepakat bahwa definisi tersebut kurang sempurna, khususnya karena:

1. Tidak menekankan sifat timbal balik perjanjian.
2. Terlalu luas sehingga dapat mencakup perbuatan hukum lain.
3. Tidak menyebutkan tujuan atau objek perjanjian.

4. Oleh karena itu, dalam praktik, ketentuan ini selalu dilengkapi dengan Pasal 1320 KUH Perdata (syarat sah perjanjian) untuk memperjelas unsur-unsurnya. (Subekti, 2002) (Ubaidillah et al., 2010)

Selanjutnya Pasal 1314 KUH, memang tidak mengatur secara eksplisit ke arah perjanjian sewa-menyewa namun ada unsur pertanggungjawaban Perdata menyebutkan bahwa suatu perjanjian dapat dibuat cuma-cuma atau atas beban. Pernyataan ini menyoroti bahwa perjanjian di atas dibuat atas beban seperti menerima dan memberi sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, karena setiap pihak memberikan sesuatu yang memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian.

Selanjutnya, syarat sah perjanjian, menekankan inti dari perjanjian yang memperjelas tujuan Pasal 1313 terutama dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, dapat diuraikan lebih jelas dan rinci sehubungan dengan Pasal 1320 KUH Perdata (KUH Perdata). Berikut adalah penjelasan yang lebih rinci:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya :

Dalam perjanjian sewa-menyewa, para pihak, yaitu penyewa dan pemberi sewa, harus mencapai kesepakatan yang jelas terkait dengan kondisi dan syarat-syarat sewa. Kesepakatan ini mencakup aspek-aspek seperti harga sewa, durasi sewa, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan :

Kecakapan untuk membuat perjanjian sewa-menyewa mencakup kemampuan hukum para pihak. Artinya, penyewa dan pemberi sewa harus memiliki kapasitas hukum yang memadai untuk mengadakan kontrak. Misalnya, mereka harus cukup umur dan tidak dalam kondisi yang dapat mengurangi kapasitas hukum mereka.

3. Suatu hal tertentu :

Objek perjanjian sewa-menyewa haruslah suatu hal tertentu. Dalam konteks ini, hal tertentu tersebut adalah properti atau aset yang akan disewa, seperti rumah, tanah, kendaraan, atau tempat usaha. Penentuan objek yang jelas dan spesifik menjadi krusial untuk keberlakuan perjanjian.

4. Suatu sebab yang halal :

Sebab yang halal dalam perjanjian sewa-menyewa dapat merujuk pada tujuan yang sah dan tidak melanggar hukum atau norma-norma moral. Sebagai contoh, tujuan menyewa tempat usaha untuk menjalankan bisnis yang sah dan halal.

Dengan memastikan bahwa keempat syarat tersebut terpenuhi, perjanjian sewa-menyewa dianggap sah dan mengikat. Para pihak kemudian memiliki kewajiban untuk melaksanakan perjanjian sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Penting untuk mencatat bahwa kejelasan, kesepakatan, dan ketentuan yang jelas dalam perjanjian sewa-menyewa menjadi kunci untuk mencegah perselisihan yang akan terjadi suatu kendala

atau permasalahan antara kedua belah pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian.

Dalam contoh kasus yang diambil penulis perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh penyewa lapak pasar di Pasar Caringin Bandung dengan Pemerintah Provinsi Jawa Barat, penulis lebih rinci mengambil salah satu contoh kasus mengenai perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh penyewa lapak pasar di Pasar Caringin Bandung dengan Pemerintah Provinsi Jawa Barat sesuai dengan surat perjanjian yang dilakukan pada tanggal 15 Mei tahun 2018 tentang perjanjian sewa-menyewa barang milik negara (BMD), dimana pihak penyewa atas nama Perkumpulan Penggiat Usaha Ekonomi Kerakyatan Caringin Bandung menyewa sebuah lahan untuk dijadikan tempat usaha berupa lapak, dimana lahan tersebut merupakan aset atau barang milik Provinsi Jawa Barat.

Sesuai perjanjian antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan Perkumpulan Penggiat Usaha Ekonomi Kerakyatan Caringin Bandung tersebut yang berisikan 15 Klausul Pasal perjanjian sewa menyewa yang mengikat kedua belah pihak, perjanjian berlaku secara harmonis tidak ada suatu permasalahan karena dapat di selesaikan secara musyawarah, namun pada 2 Maret 2020 terjadi pandemi Covid-19 yang menyebabkan kerugian terhadap banyak pihak termasuk penyewa, dalam hal ini penyewa terpaksa memohon keringanan untuk penundaan pembayaran sewa karena keadaan darurat yang di sini sesuai Pasal 11 pada perjanjian sewa menyewa antara penyewa dengan pemerintah mengenai *Force Majeur* yang nantinya akan

di bayarkan kemudian dengan waktu pembayaran yang di sepakati kedua belah pihak, namun setelah jatuh tempo pembayaran yang di sepakati pihak penyewa masih belum bisa membayar dengan alasan situasi ekonomi dan perdagangan masih belum pulih karena situasi pandemi COVID-19.

Dalam kasus tersebut menunjukkan dampak pandemi COVID-19 terhadap perjanjian sewa-menyewa antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Perkumpulan Penggiat Usaha Ekonomi Kerakyatan di Pasar Caringin Bandung. Dalam situasi ini, fleksibilitas, kerjasama, dan itikad baik usaha dari kedua belah pihak dapat menjadi kunci dalam menangani dampak pandemi disertai upaya penyelesaian terhadap pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa.

Pernyataan tersebut menjelaskan konsep pelaksanaan perjanjian, kendala yang mungkin timbul, dan konsekuensi dari ketidakmampuan untuk memenuhi kewajiban dalam konteks perjanjian. Beberapa poin dapat diperinci sebagai berikut:

1. Pelaksanaan Perjanjian :

Melaksanakan perjanjian berarti memenuhi kewajiban sebagaimana yang dijanjikan atau disepakati dalam perjanjian. Ini mencakup melakukan tindakan atau menahan diri dari tindakan tertentu yang diwajibkan oleh perjanjian.

2. Kewajiban Terhadap Pihak yang Berhak :

Kewajiban dalam pelaksanaan perjanjian diarahkan kepada pihak yang berhak menerima prestasi. Pelaksanaan perjanjian memiliki tujuan untuk memenuhi kepentingan pihak yang berhak atas pelaksanaan tersebut.

3. Kelalaian, Kesengajaan, dan Force Majeur:

Tidak semua perjanjian dapat terlaksana seperti yang dijanjikan. Kelalaian, kesengajaan (itikad tidak baik), atau kondisi *Force Majeur* (keadaan di luar kendali manusia) dapat menjadi hambatan dalam pelaksanaan perjanjian.

4. Wanprestasi:

Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. Ini bisa disebabkan oleh kelalaian, kesengajaan, atau kondisi force majeure. Wanprestasi adalah suatu tindakan yang melibatkan ketidakpenuhan suatu kewajiban dalam perjanjian.

5. Konsekuensi Wanprestasi:

Konsekuensi dari wanprestasi dapat mencakup gugatan hukum, tuntutan ganti rugi, atau negosiasi ulang terkait perjanjian. Pihak yang mengalami wanprestasi mungkin bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat ketidakpenuhan kewajiban mereka.

Pernyataan tersebut menggarisbawahi pentingnya pemahaman aspek-aspek yang terkait dengan pelaksanaan perjanjian. Adanya kesadaran bahwa realitas pelaksanaan perjanjian tidak selalu sesuai dengan harapan kedua belah pihak kenyataan, mengenai hal ini pelaksanaan perjanjian tidak selalu sesuai dengan harapan, wanprestasi dalam kasus ini terjadi karena suatu kewajiban (prestasi) dalam perjanjian tidak terpenuhi (R. Subekti, 2014, hal. 44–45).

Tujuan dari penulisan hukum ini adalah untuk mengetahui dasar hukum dan konsekuensi hukum dari wanprestasi yang dilakukan oleh pedagang atau penyewa dalam perjanjian sewa-menyewa yang melibatkan barang milik daerah atau milik negara di Provinsi Jawa Barat. Perjanjian sewa-menyewa ini dibuat antara penyewa dan Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat sebagai pemberi hak sewa dengan Penggiat Usaha Ekonomi Kerakyatan (penyewa) sebagai penyewa, dan juga upaya dan solusi yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat untuk mengatasi masalah ini, yang tentunya dapat menjadi aspek dari penelitian skripsi.

Dari pemaparan tersebut, penulis berminat untuk meneliti dan menganalisis suatu isu hukum dalam format skripsi dengan judul **WANPRESTASI PENYEWA TERHADAP PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA ASET DAERAH MILIK PEMERINTAH PROVINSI JAWA BARAT DI HUBUNGAN DENGAN BUKU III KUH PERDATA.**

Berdasarkan Pemaparan mengenai kasus dan pengangkatan judul, penulis juga memperhatikan originalitas penelitian yang di tujukan agar hasil dari penelitian yang di buat oleh penulias tidak memiliki kesamaan dengan penelitian orang lain dalam kata lain tidak menjiplak atau dengan sengaja meniru hasil karya orang lain. Selain itu penulis juga memberikan data berupa table yang di upayakan memberikan persamaan atau perbedaan topik sebagai perbandingan dengan hasil karya ilmiah orang lain sebagai berikut :

NO	PENULIS, TAHUN, DAN JUDUL PENELITIAN	METODE PENELITIAN	PERSAMAAN DALAM PENELITIAN	PERBEDAAN DALAM PENELITIAN (ORIGINALITAS KARYA PENULIS)
1	Kamelia Kursina Lubis, 2017, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa Kios Antara Pedagang dan Perusahaan Daerah Pasar”.	Penelitian ini adalah penelitian juridis normatif yaitu penelitian, Menggunakan teknik pengumpulan data primer atau studi lapangan.	Pembahasan mengenai Perjanjian secara umum mengenai sewa-menyewa.	Secara rinci membahas mengenai wanprestasi yang berkaitan dengan wanprestasi yang di sebabkan dengan adanya keadaan mendesak atau di

				luar kendali kedua belah pihak “<i>Force Majeur</i>”. • Perbedaan lokasi dan para pihak terlibat dalam perjanjian sewa menyewa. • Topik bahasan dalam perjanjian sewa-menyewa mengenai Barang/Aset Daerah/Negara milik Provinsi Jawa Barat.
2	Dwi Azizah Raditiani, 2011, “Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa Menyewa	Menggunakan metode penelitian Yuridis normatif yang melihat permasalahan dengan menitikberatkan pada data sekunder.	• Pembahasan mengenai Perjanjian secara umum mengenai sewa-menyewa.	• Secara rinci membahas mengenai wanprestasi yang berkaitan dengan wanprestasi yang di

	Barang Milik Daerah Antara Pemerintah Kota Surabaya Dengan Perusahaan Advertising Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara Atau Daerah”.		• Pemakaian Barang/Aset Milik Daerah/Negara.	sebabkan dengan adanya keadaan mendesak atau di luar kendali kedua belah pihak “Force Majeur”. • Perbedaan lokasi dan para pihak terlibat dalam perjanjian sewa menyewa. • Topik bahasan dalam perjanjian sewa-menyewa mengenai Barang/Aset Daerah/Negara milik Provinsi Jawa Barat, di sini penulis memiliki objek yang di teliti berupa lahan yang di gunakan sebagai lapak jual
--	---	--	--	--

				beli oleh Pedagang di Pasar Caringin Kota Bandung yang di sini tanah tersebut adalah Barang/Aset Milik Provinsi Jawa Barat.
3	Haeruni Handayani, 2020, “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Tugas Dan Fungsi Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Pengawasan Aset Pemerintah Kota Makassar Yang Belum Memiliki Sertifikat Hak Milik”.	Penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu dengan memberikan suatu gambaran menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.	Karya dari penulis Haeruni Handayani berbeda dengan tema yang di angkat oleh penulis, di sini karya Haeruni Handayani hanya membahas Pelaksanaan Tugas Dan Fungsi Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Terhadap Pengawasan Aset Pemerintah,	• Secara rinci membahas mengenai wanprestasi yang berkaitan dengan wanprestasi yang di sebabkan dengan adanya keadaan mendesak atau di luar kendali kedua belah pihak “Force Majeur”. • Perbedaan lokasi dan para pihak terlibat dalam

			sedangkan penulis membahas mengenai terjadinya wanprestasi dan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Barang/Aset Milik Daerah/Negara Milik Provinsi Jawa Barat	perjanjian sewa menyewa. • Topik bahasan yang di ambil penulis berbeda, dengan hasil karya Haeruni Handayani, di sini penulis mengambil perjanjian sewa-menyewa mengenai Barang/Aset Daerah/Negara milik Provinsi Jawa Barat. Sedangkan karya Haeruni Handayani membahas peran dan fungsi dari Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kota Makasar yang
--	--	--	---	--

				belum memiliki sertifikat Hak Milik.
--	--	--	--	---

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang penelitian di atas, peneliti mengidentifikasi beberapa permasalahan terkait dengan obyek penelitian yang di teliti, yaitu:

1. Bagaimana Wanprestasi Penyewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Aset Milik Daerah Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan pihak Penyewa Aset Milik Daerah Provinsi Jawa Barat ?
2. Bagaimana akibat hukum Wanprestasi Penyewa Aset Milik Daerah dengan Pemerintah Provinsi Jawa Barat di kaitkan dengan Buku III KUH Perdata?
3. Bagaimana langkah-langkah dan solusi yang dapat di upayakan untuk menyelesaikan kasus Wanprestasi Penyewa Aset Milik Daerah dalam perjanjian sewa-menyewa Aset Milik Daerah Pemerintah Provinsi Jawa Barat?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini tidak terlepas hanya sebuah pemecahan masalah saja, di sini Peneliti memiliki maksud dan tujuan, adapun tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk memahami, mengevaluasi, dan menganalisis bagaimana Wanprestasi Penyewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Aset Milik Daerah Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan pihak Penyewa Aset Milik daerah Pemerintah Provinsi Jawa Barat;
2. Untuk memahami, mengevaluasi, dan menganalisis konsekuensi hukum dari Wanprestasi Penyewa Aset Milik Daerah dengan Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang terkait dengan ketentuan dalam Buku III KUH Perdata;
3. Untuk memahami, mengevaluasi, dan menganalisis upaya serta solusi yang dapat diambil dalam menyelesaikan kasus ketidakpuhan kewajiban Penyewa Aset Milik Daerah dalam perjanjian sewa-menyewa Aset Milik Daerah Pemerintah Provinsi Jawa Barat.

D. Kegunaan Penelitian

Dari hasil penelitian ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat serta memberikan kegunaan kepada para pembaca, baik sebagai referensi teoritis maupun panduan praktis, dengan rincian sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
 - a. Memberikan sumbangan dan manfaat sebagai bahan masukan dan pemikiran dalam ranah ilmu hukum, khususnya pada

bidang Hukum Perdata, Hukum Pemerintahan Daerah, Hukum Keuangan Negara, dan perangkat hukum terkait perjanjian sewa menyewa aset milik daerah antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan penyewa Aset Daerah.

- b. Meningkatkan pemahaman akademis, terutama bagi penulis dan mahasiswa Fakultas Hukum, mengenai berbagai aspek terkait dengan wanprestasi penyewa Aset Daerah dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Aset Daerah milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat.
- c. Menjadi bahan literatur dan referensi penting dalam bidang Hukum Perdata.

2. Secara Praktis

- a. Memberikan manfaat sebagai acuan dan literatur bagi mahasiswa yang akan melakukan penelitian lebih lanjut mengenai perjanjian sewa-menyewa terhadap barang milik daerah atau negara.
- b. Memberikan panduan bagi instansi pemerintahan dan masyarakat, dengan tujuan:
 - 1) Memberikan pemahaman dan batasan-batasan dalam menyusun perjanjian sewa menyewa aset milik daerah bagi Pemerintah Provinsi Jawa Barat.
 - 2) Memahami mekanisme pemanfaatan aset daerah melalui perjanjian sewa menyewa bagi masyarakat.

- 3) Merangsang Pemerintah Pusat untuk meningkatkan pengawasan dan merumuskan peraturan yang lebih relevan guna mengoptimalkan perjanjian sewa menyewa aset milik daerah demi kepentingan kesejahteraan masyarakat.

E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia tidak berdiri atas dasar kekuasaan sewenang-wenang atau tanpa dasar dalam pembuatan kebijakan atau peraturan. Sebaliknya, Indonesia adalah negara yang mengedepankan prinsip kepastian hukum, sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum”, lalu dalam Pasal 28C ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan “Setiap orang berhak untuk memajukan dirinya dalam memperjuangkan haknya secara kolektif demi membangun masyarakat, bangsa, dan Negaranya”. Sementara itu, Pasal 28D ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan “Setiap warga Negara berhak untuk memperoleh kesempatan yang sama dalam Pemerintahan”.

Dalam Pasal 33 Ayat (1) dan (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur aktivitas ekonomi Indonesia sebagai berikut: Perekonomian dibentuk sebagai usaha bersama yang didasarkan pada asas kekeluargaan, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 33 Ayat (1). Sebaliknya, sesuai dengan Pasal 33 Ayat (4), demokrasi ekonomi

membentuk struktur perekonomian nasional dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip seperti kebersamaan, efisiensi, keadilan, keberlanjutan, berwawasan lingkungan, dan kemandirian. Selain itu, mereka menjaga keseimbangan antara kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945 tidak hanya menetapkan kerangka perekonomian dan memberikan wewenang kepada negara untuk mengelola sistem perekonomian Indonesia. Lebih dari itu, pasal ini mencerminkan peran moral dan budaya dalam konstitusi Republik Indonesia di bidang kehidupan ekonomi. Pelaksanaannya menekankan sistem perekonomian nasional yang berbasis asas kekeluargaan, diiringi dengan pemberian wewenang kepada negara untuk mengelola, dengan demokrasi ekonomi sebagai dasarnya. Prinsip-prinsip seperti kebersamaan, efisiensi, keadilan, keberlanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional turut dikedepankan.

Pasal ini tidak hanya memberikan panduan mengenai struktur dan kewenangan perekonomian, tetapi juga mencerminkan visi, keyakinan, dan tekad yang kokoh serta konsisten yang dipegang oleh para pemimpin pemerintahan untuk mencapai tujuan bersama dengan masyarakat dan pihak lainnya.

Negara dapat dipandang sebagai suatu kumpulan individu yang hidup dan bekerja sama untuk mencapai tujuan bersama. Tujuan akhir setiap

negara adalah menciptakan kebahagiaan bagi rakyatnya. Terlepas dari ideologi yang dianut, setiap negara memiliki peran dan fungsi yang sangat penting, seperti : (Miriam Budiardjo, 2001, hal. 39–46)

1. Menjalankan penegakan hukum (*law and order*) untuk mencapai tujuan bersama dan mencegah konflik dalam masyarakat. Dalam konteks ini, negara berperan sebagai "*stabilisator*".
2. Mengupayakan kesejahteraan dan kemakmuran rakyatnya, yang saat ini dianggap sangat penting, terutama bagi negara-negara yang baru berdiri.
3. Menyediakan pertahanan untuk melindungi dari ancaman luar. Untuk tujuan ini, negara dilengkapi dengan alat-alat pertahanan.
4. Menegakkan keadilan melalui sistem peradilan yang ada. Seluruh fungsi negara tersebut diselenggarakan oleh pemerintah untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan bersama.

Secara umum, sebuah negara yang berpegang pada prinsip-prinsip negara ukum memiliki tiga prinsip utam yang berperan penting, yaitu supremasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum yang sesuai dengan ketentuan hukum (*due process of law*).

Menurut Anthony Allot, seperti yang diungkapkan oleh Salim H.S. dan Erlies Septiana Nurbani, (H. S. & Nurbani, 2013, hal. 184) “Efektivitas hukum tergantung pada kemampuannya untuk mencegah tindakan yang

tidak diinginkan dan mengurangi kekacauan. Hukum yang efektif secara umum mampu merealisasikan apa yang telah dirancang. Ketika terjadi kegagalan, kemungkinan besar akan ada koreksi yang dilakukan dengan tegas. Oleh karena itu, ketika hukum harus diterapkan dalam konteks yang berbeda, hukum tetap mampu menyelesaikan permasalahan tersebut”

Sistem hukum tidak hanya terbatas pada serangkaian aturan dan peraturan yang tertulis, tetapi mencakup ranah yang lebih luas yang melibatkan struktur, lembaga, dan proses yang mengatur serta terkait dengan hukum yang hidup dalam kehidupan sehari-hari masyarakat (*living law*) dan budaya hukum (*legal structure*).

Menurut Lawrence Friedman, unsur-unsur yang membentuk sistem hukum meliputi struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum mencakup badan eksekutif, legislatif, dan yudikatif, serta lembaga-lembaga terkait seperti Kejaksaan, Kepolisian, Pengadilan, Komisi Judisial, Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), dan lainnya. Substansi hukum mengacu pada norma, peraturan, dan undang-undang yang ada.

Menurut Lawrence Friedman, elemen-elemen sistem hukum terdiri dari struktur hukum (*legal structure*), substansi hukum (*legal substance*), dan budaya hukum (*legal culture*) (Lawrence Friedman, 1984, hal. 6). Struktur hukum mencakup badan eksekutif, legislatif, dan yudikatif serta lembaga-lembaga terkait seperti Kejaksaan, Kepolisian, Pengadilan,

Komisi Judisial, Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK), dan lain-lain. Sedangkan substansi hukum melibatkan norma, peraturan, dan undang-undang.

Budaya hukum merujuk pada pandangan, kebiasaan, dan perilaku masyarakat terkait dengan nilai-nilai dan harapan terhadap sistem hukum yang berlaku. Dengan kata lain, budaya hukum mencakup sikap sosial tentang bagaimana hukum diterapkan, dilanggar, atau dilaksanakan. Tanpa budaya hukum, sistem hukum itu sendiri tidak akan efektif. Setiap masyarakat, negara, dan komunitas memiliki budaya hukum yang unik. Pendapat dan sikap terhadap hukum selalu ada, meskipun tidak semua orang di suatu komunitas memiliki pandangan yang sama.

Sebagai makhluk sosial, manusia selalu terlibat dalam perbuatan hukum (*rechtshandeling*) dan hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) (Soeroso, 2006, hal. 49), baik secara sadar maupun tidak sadar. Hubungan hukum menetapkan hak dan kewajiban yang diatur oleh peraturan perundang-undangan, sehingga pelanggarannya dapat mengakibatkan tuntutan hukum di pengadilan (Dirjosisworo, 2001, hal. 131). Setiap hubungan hukum menciptakan hak dan kewajiban, sementara setiap anggota masyarakat memiliki kepentingan yang berbeda-beda dan seringkali bertentangan. Untuk mengurangi konflik, hukum hadir untuk mengatur dan melindungi kepentingan tersebut melalui perlindungan hukum. Perlindungan hukum adalah bentuk perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum melalui berbagai perangkat hukum, baik dalam

bentuk preventif maupun represif, serta dapat bersifat tertulis atau tidak tertulis.

Perlindungan hukum selalu terkait erat dengan konsep Negara Hukum (*Rechtstaat* atau *Rule of Law*) karena kedua konsep tersebut lahir dari kebutuhan untuk memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Konsep *rechtstaat* pertama kali muncul pada abad ke-19 dan dicetuskan oleh Julius Stahl. Hampir bersamaan dengan itu, muncul pula konsep negara hukum (*Rechtstaat* atau *Rule of Law*) yang diperkenalkan oleh A.V. Dicey. Menurut A.V. Dicey (Kurdie, 2005, hal. 19), terdapat tiga ciri penting dari negara hukum yang dikenal sebagai Negara Hukum, yaitu:

1. Supremasi hukum menandakan bahwa tidak ada ruang untuk tindakan sewenang-wenang; dengan kata lain, seseorang hanya dapat dihukum jika melanggar hukum.
2. Kesetaraan di hadapan hukum berlaku bagi semua individu, baik mereka adalah warga biasa atau pejabat pemerintah.
3. Hak-hak manusia dijamin dalam undang-undang dan keputusan pengadilan.

Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum sebagai usaha untuk melindungi kepentingan individu dengan memberikan wewenang kepada individu tersebut untuk mengambil tindakan yang dapat memenuhi kebutuhannya (Raharjo, 2003, hal. 121). Di sisi lain, Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa Perlindungan Hukum adalah langkah-langkah untuk

melindungi atau memberikan bantuan kepada subyek hukum, dengan memanfaatkan alat-alat hukum (Hadjon, 2011, hal. 11).

Perlindungan hukum memiliki keterkaitan yang erat dengan kepastian hukum. Menurut Van Apeldoorn, “tujuan hukum adalah untuk mengatur tata tertib masyarakat secara damai dan adil”. Pendapat Van Apeldoorn ini dapat dianggap sebagai suatu pendekatan tengah di antara dua pandangan lainnya. Satu pandangan menganggap hukum hanya berlandaskan etika (*ethics*), dengan meyakini bahwa fungsi hukum hanyalah untuk menegakkan keadilan (Djinjang, 1989, hal. 11).

Aristoteles adalah tokoh pertama yang mengemukakan pandangan ini dalam karyanya “*Ethica Nicomacheia and Rethorica*”. Baginya, hukum memiliki fungsi yang suci, yaitu memberikan kepada setiap individu apa yang seharusnya ia terima (Djinjang, 1989, hal. 14). Selanjutnya, menurut Komariah Emong Sapardjaja, kehidupan manusia dalam masyarakat tidak hanya diatur oleh hukum, tetapi juga dipengaruhi oleh moralitas individu, nilai-nilai agama, norma-norma sosial, etika, adat kebiasaan, dan berbagai kaidah sosial lainnya (Sapardjaja, 2002, hal. 1–2).

Menurut Kelsen, hukum dapat diartikan sebagai sebuah sistem norma. Norma-norma ini mengacu pada pernyataan yang menekankan apa yang seharusnya dilakukan (*das sollen*), yang mencakup beberapa peraturan tentang tindakan yang harus diambil. Norma-norma ini merupakan hasil dari tindakan manusia yang disengaja dan dipertimbangkan secara cermat.

Undang-Undang, yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum, berfungsi sebagai panduan bagi perilaku individu dalam kehidupan bermasyarakat, baik dalam interaksi dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat secara keseluruhan. Aturan-aturan ini menetapkan batasan bagi masyarakat dalam cara mereka berinteraksi dengan individu lainnya, serta menentukan tindakan yang dapat dilakukan atau tidak dapat dilakukan oleh individu. Kehadiran dan penerapan aturan-aturan ini menciptakan kepastian hukum dalam masyarakat (Marzuki, 2008, hal. 158).

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mencerminkan 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut : (Dwika, 2011)

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*): Yang dilihat dari sudut pandang yuridis menggarisbawahi pentingnya kejelasan dan konsistensi dalam penerapan hukum.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*): Yang dilihat dari sudut pandang filosofis, di mana keadilan diartikan sebagai prinsip kesetaraan hak bagi semua individu di mata hukum.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*): Menyoroti nilai-nilai utilitarianisme, di mana hukum diharapkan dapat memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat secara keseluruhan yang mengevaluasi efektivitas dan kegunaan hukum dalam mencapai tujuan-tujuan sosial yang diinginkan.

Tujuan hukum yang mendekati realitas adalah mencapai kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme cenderung lebih mengutamakan kepastian hukum, sementara Kaum Fungsionalis lebih memperhatikan aspek kemanfaatan hukum. Dapat dinyatakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” artinya bahwa hukum yang terlalu keras dapat menyebabkan ketidakadilan, namun keadilan adalah yang dapat memperbaikinya. Oleh karena itu, meskipun keadilan bukanlah satu-satunya tujuan dari hukum, namun keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting (Dominikus, 2010, hal. 59).

Menurut Utrecht, konsep kepastian hukum memiliki dua dimensi. Pertama, adanya aturan yang berlaku umum memungkinkan individu mengetahui batasan-batasan perbuatan yang diperbolehkan atau dilarang. Kedua, kepastian hukum juga berarti memberikan perlindungan kepada individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah. Dengan adanya aturan yang berlaku umum tersebut, individu dapat mengetahui batasan-batasan yang diberlakukan atau tindakan apa yang dapat dilakukan oleh Negara terhadap individu (Syahrani, 1999, hal. 53–54).

Ajaran kepastian hukum ini berakar dari aliran Yuridis-Dogmatik yang bertumpu pada pemikiran positivistic di ranah hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai entitas otonom. Menurut pandangan ini, hukum dianggap sebagai kumpulan aturan yang eksis secara terpisah. Bagi para penganut pandangan ini, tujuan hukum semata-mata adalah untuk menjamin terciptanya kepastian hukum. Kepastian hukum diwujudkan oleh hukum

melalui pembentukan aturan yang bersifat umum. Keberadaan aturan-aturan hukum yang bersifat umum menunjukkan bahwa tujuan hukum tidak berkaitan dengan pencapaian keadilan atau kemanfaatan, tetapi semata-mata bertujuan untuk memberikan kepastian (Ali, 2002, hal. 82–83).

Kepastian hukum adalah jaminan yang diberikan kepada individu terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti individu dapat mengantisipasi hasil yang diharapkan dalam situasi tertentu. Masyarakat menginginkan kepastian hukum karena hal tersebut menciptakan ketertiban. Hukum bertugas untuk menciptakan kepastian hukum karena tujuannya adalah ketertiban sosial. Namun, masyarakat juga menginginkan manfaat dari pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum dibuat untuk kepentingan manusia, oleh karena itu pelaksanaan atau penegakan hukum harus memberikan manfaat bagi masyarakat. Meskipun demikian, hukum tidak selalu sama dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang tanpa kecuali, dan bersifat egaliter. Sebagai contoh, hukum menyatakan bahwa setiap pelaku pencurian harus dihukum, tanpa memandang status sosial atau latar belakang individu tersebut. Dalam konteks ini, prinsip kepastian hukum secara khas berhubungan erat dengan konsep positivisme hukum

Pembangunan ekonomi di Indonesia merupakan bagian penting dalam penyusunan konsep kehidupan ekonomi yang diinginkan, yang mencakup kehidupan berbangsa dan bernegara dengan masyarakat yang menikmati kesejahteraan dalam kerangka keadilan sosial. Pembangunan ekonomi

dianggap sebagai salah satu strategi utama dalam mencapai tujuan tersebut. Konsep ini tergambar dalam Pasal 33 ayat (1) dan (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pasal 33 ayat (1) menegaskan bahwa “Perekomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan atas asas kekeluargaan” sementara Pasal 33 ayat (4) menekankan bahwa “Perekonomian nasional diorganisir berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, keadilan, keberlanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”.

Hampir setiap aspek kehidupan saat ini diatur oleh berbagai peraturan hukum, yang mengatur tingkah laku manusia melalui standar yang ditetapkan. Hukum mencakup hampir semua aspek kehidupan manusia, dan campur tangan hukum semakin meluas ke berbagai bidang kehidupan masyarakat. Hal ini menyebabkan pentingnya memperhitungkan efektivitas penerapan hukum. Dengan demikian, hukum dapat menjadi institusi yang berfungsi dengan baik dalam masyarakat. Pertumbuhan dan perkembangan setiap daerah, serta peningkatan jumlah penduduk, tidak hanya meningkatkan konsumsi masyarakat terhadap barang-barang kebutuhan rumah tangga, tetapi juga mempengaruhi bagaimana lahan kosong yang dimiliki pemerintah dimanfaatkan.

Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, “Perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Secara visual, perjanjian merupakan serangkaian kata-kata

yang berisi janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dalam perjanjian, terdapat penjelasan mengenai hak dan kewajiban dari setiap pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut (Badrulzaman, 1962, hal. 252–254).

Perjanjian atau *verbinten*is adalah suatu hubungan terkait kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberikan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi tertentu dan pada saat yang sama mewajibkan pihak lain untuk melaksanakan prestasi tersebut (Harahap, 1986, hal. 6–7). Definisi ini mencakup unsur-unsur yang membentuk konsep perjanjian, yaitu hubungan hukum yang berkaitan dengan kekayaan antara dua orang atau lebih, di mana satu pihak memiliki hak dan pihak lain memiliki kewajiban terkait prestasi tertentu. Dengan demikian, perjanjian dapat dijelaskan sebagai “Hubungan hukum yang diatur dan diakui oleh hukum, yang melibatkan interaksi antara pihak-pihak yang terlibat”. Lebih lanjut, pengertian perjanjian adalah “suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu tindakan tertentu” (R. Subekti, 2014, hal. 80).

Dalam perjanjian, hubungan hukum tidak terbentuk secara otomatis seperti dalam konteks kekayaan keluarga. Dalam hukum waris, misalnya, hubungan hukum antara anak dan harta benda orang tua secara otomatis terjadi sesuai dengan ketentuan hukum waris. Namun, dalam perjanjian, hubungan hukum antara pihak-pihak tidak terbentuk secara spontan. Hubungan ini timbul karena adanya "tindakan hukum" yang dilakukan oleh

pihak-pihak yang terlibat. Tindakan hukum ini menciptakan hubungan hukum perjanjian, di mana satu pihak diberi hak untuk memperoleh prestasi tertentu dari pihak lain, sementara pihak lainnya memberi dirinya beban untuk memenuhi prestasi tersebut.

Adapun syarat sahnya perjanjian, menurut Pasal 1320 KUH Perdata, mencakup empat elemen utama. Pertama, sepakat antara pihak-pihak yang terikat. Kedua, kecakapan untuk melakukan perikatan, artinya pihak-pihak yang terlibat harus memiliki kapasitas hukum yang memadai. Ketiga, adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian. Keempat, adanya sebab yang sah atau halal yang mendasari terbentuknya perjanjian tersebut.

Selanjutnya, asas Kebebasan Berkontrak sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, menyatakan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal ini menetapkan prinsip kebebasan berkontrak, yang memungkinkan para pihak dalam suatu perjanjian untuk secara bebas menentukan isi perjanjian selama tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan.

Pasal 1267 KUH Perdata, di sisi lain, mengatur konsekuensi hukum jika suatu perjanjian tidak dipenuhi. Pihak yang dirugikan dalam perjanjian memiliki dua opsi: pertama, mereka dapat memaksa pihak lain untuk memenuhi kewajibannya, asalkan hal itu masih memungkinkan; kedua, mereka dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian, dan bunga.

Dengan demikian, Pasal 1267 KUH Perdata mengatur konsekuensi hukum apabila isi suatu perjanjian tidak dipenuhi, yang berkaitan dengan kebebasan para pihak dalam menentukan materi dan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Namun, penting untuk dicatat bahwa perjanjian yang dibuat harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata agar memiliki kekuatan mengikat secara hukum (Badrulzaman, 2023, hal. 119–124).

Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa “Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itulah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ia menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”. Dalam konteks ini, lalai mengacu pada ketidakpatuhan si berutang terhadap kewajibannya, yang bisa diinterpretasikan sebagai tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam kontrak.

Wanprestasi, sebagai bentuk lalai, terjadi ketika suatu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian. Menurut Wirjono Prodjodikoro, wanprestasi adalah kegagalan dalam memenuhi prestasi yang telah dijanjikan dalam perjanjian. Ini mengindikasikan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian, salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi yang telah disetujui, sehingga pihak lainnya kehilangan manfaat yang diharapkan dari perjanjian tersebut (Subekti, 2003, hal. 81–83).

Pendapat J. Satrio juga menegaskan bahwa wanprestasi adalah ketidakpatuhan debitur dalam memenuhi janjinya atau tidak memenuhi kewajiban yang seharusnya dilaksanakan. Dalam hal ini, tanggung jawab atas wanprestasi dapat ditujukan kepada semua pihak yang terlibat dalam perjanjian (Satrio, 2002, hal. 23–25).

Dalam Konteks KUH Perdata, perjanjian sewa menyewa adalah suatu kesepakatan di mana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyediakan barang atau properti kepada pihak lain untuk digunakan selama periode waktu tertentu dengan pembayaran harga sewa yang disepakati. Hal ini diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata. Rahayu Hertini menjelaskan bahwa perjanjian sewa menyewa melibatkan satu pihak yang menyerahkan barang untuk digunakan dalam jangka waktu tertentu, sementara pihak lainnya menyanggupi untuk membayar harga sewa pada waktu yang ditentukan.

Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa unsur kunci dalam perjanjian sewa menyewa adalah adanya jangka waktu tertentu. Praktik sewa menyewa saat ini tidak hanya terjadi antara individu atau bisnis swasta, tetapi juga dapat terjadi antara pemerintah dan sektor swasta, dengan objek sewa yang sering kali merupakan aset milik negara atau daerah. Namun, dalam konteks perjanjian semacam itu, terdapat pembatasan-pembatasan yang diberlakukan untuk penggunaan aset tersebut (Hartini, 2014, hal. 34).

Pengertian sewa terdapat dalam beberapa peraturan yang berhubungan dengan pengelolaan barang milik negara/daerah, diantaranya dalam

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara. Pengertian sewa menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah adalah pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Sewa merupakan salah satu bentuk pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah. Selain dengan sewa, pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah adalah dengan pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna atau Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur. Sewa dapat dilakukan terhadap Barang Milik Negara/Daerah asalkan barang tersebut tidak digunakan dan dengan tidak mengubah status kepemilikan terhadap barang tersebut. Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan negara.

F. Metode Penelitian

Suatu permasalahan hukum yang akan diteliti perlu dilakukan penelitian dengan metode-metode yang ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan untuk keilmuan hukum. Metode penelitian yang umum digunakan dalam studi hukum meliputi studi dokumen, analisis kasus, wawancara, survei, analisis perbandingan, dan pemodelan

matematis. Pemilihan metode tergantung pada sifat permasalahan hukum yang diteliti dan tujuan penelitian tersebut :

1. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini mengadopsi pendekatan deskriptif analitis, yang memungkinkan peneliti untuk menyelidiki dengan lebih mendalam tentang permasalahan yang muncul. Dalam konteks ini, peneliti akan menggunakan berbagai sumber hukum, menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan juga bahan hukum tersier (Soekanto, 1986, hal. 43) seperti perundang-undangan hingga putusan pengadilan, untuk memberikan gambaran yang lebih jelas tentang perjanjian sewa menyewa aset milik daerah.

Dalam menganalisis wanprestasi yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa, peneliti akan merujuk pada teori-teori hukum yang dikemukakan oleh para ahli hukum Indonesia. Misalnya, pendapat Profesor Satjipto Raharjo tentang prinsip perlindungan hukum dapat memberikan wawasan yang berharga tentang bagaimana hukum bisa mengatasi wanprestasi dalam kontrak sewa menyewa (Raharjo, 2000, hal. 56–67).

Selain itu, pandangan Profesor Jimly Asshiddiqie tentang kepastian hukum dan keadilan bisa memberikan perspektif yang menarik dalam memahami dinamika konflik hukum yang muncul akibat wanprestasi (Asshiddiqie, 2007, hal. 112–125).

Dengan memanfaatkan pemikiran para ahli hukum Indonesia, penelitian ini akan mencoba untuk merumuskan solusi yang efektif dalam menangani wanprestasi yang dilakukan penyewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa aset/barang milik daerah antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Dengan demikian, pendekatan deskriptif analitis ini akan memberikan wawasan yang mendalam dan beragam tentang permasalahan yang diteliti.

Suatu penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu merupakan suatu penelitian yang bertujuan untuk memberikan suatu gambaran dari suatu permasalahan yang muncul yang kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan juga bahan hukum tersier (Soekanto, 1986, hal. 43) menggambarkan berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Dikatakan deskriptif karena penelitian ini mencoba mengungkapkan kejadian yang sedang berlangsung, yaitu adanya wanprestasi yang dilakukan penyewa dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa aset/barang milik daerah antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat.

2. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang diadopsi dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, sebuah metode yang dikenal dengan

pendekatan teoritis dalam studi hukum. Dalam metode ini, peneliti mengeksplorasi permasalahan hukum dengan menitikberatkan pada analisis dokumen-dokumen hukum (data sekunder) (Soemitro, 1998, hal. 11), seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan teori-teori hukum yang relevan. Aspek penting dari pendekatan ini adalah untuk mengidentifikasi asas-asas hukum yang mendasari perjanjian sewa menyewa aset daerah antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dan Persatuan Pedagang Pasar Caringin Kota Bandung, serta untuk mengevaluasi kesesuaian praktik hukum dengan norma-norma yang berlaku.

Menurut Prof. Jimly Asshiddiqie, seorang pakar hukum konstitusi, metode penelitian normatif merupakan pendekatan yang efektif dalam menganalisis isu-isu hukum yang berkaitan dengan sistem hukum dan peraturan yang ada. Dalam pandangannya, analisis dokumen hukum dapat memberikan pemahaman yang mendalam tentang kerangka hukum yang mengatur suatu permasalahan, sehingga dapat memberikan landasan yang kuat bagi rekomendasi kebijakan (Asshiddiqie, 2007, hal. 45-50).

Dalam konteks perjanjian sewa menyewa aset daerah, Dr. Satjipto Raharjo, seorang ahli hukum yang juga pengajar di berbagai perguruan tinggi, berpendapat bahwa pendekatan yuridis normatif dapat membantu dalam memahami landasan hukum yang

mengatur hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Dengan memahami asas-asas hukum yang relevan, proses analisis dapat dilakukan secara lebih komprehensif untuk mengidentifikasi potensi pelanggaran atau wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian (Raharjo, 2010, hal. 112-115).

3. Tahap Penelitian

Tahap penelitian yang dilakukan peneliti meliputi :

a. Penelitian kepustakaan

Dalam konteks penelitian hukum, pengumpulan bahan hukum terbagi menjadi dua kategori utama: bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer merujuk pada materi hukum yang memiliki kekuatan mengikat. Ini termasuk norma dasar seperti Pembukaan UUD 1945, peraturan dasar seperti Batang Tubuh UUD 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, peraturan perundang-undangan, hukum adat, yurisprudensi, traktat, dan bahkan bahan hukum dari masa penjajahan yang masih berlaku hingga saat ini (Soemitro, 1998, hal. 15).

Di sisi lain, bahan hukum sekunder adalah materi yang memberikan penjelasan atau interpretasi terhadap bahan hukum primer. Ini mencakup Rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian, karya tulis dari pakar hukum, dan

sumber-sumber lain yang memberikan analisis atau konteks terhadap bahan hukum primer yang ada.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan adalah jenis penelitian yang melibatkan observasi langsung untuk mendapatkan data serta informasi yang relevan yang dianalisis dan diteliti sesuai dengan prosedur yang berlaku seperti mengumpulkan, meneliti dan menyeleksi data primer yang diperoleh langsung dari lapangan untuk menunjang data sekunder. Salah satu cara yang umum digunakan untuk mengumpulkan informasi dalam penelitian lapangan adalah melalui pengamatan dan wawancara, di mana data yang diperoleh dapat digunakan sebagai panduan untuk proses analisis lebih lanjut (Soemitro, 1998, hal. 16).

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian tentang Tinjauan yuridis perjanjian sewa menyewa aset milik daerah antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan Persatuan Pedagang Pasar Caringin Kota Bandung, teknik pengumpulan data dilakukan melalui:

a. Studi Kepustakaan

Terhadap data sekunder dikumpulkan dengan melakukan studi kepustakaan, yaitu dengan mencari dan mengumpulkan serta mengkaji peraturan perundang-

undangan, rancangan undang-undang, hasil penelitian, jurnal ilmiah, artikel ilmiah, dan makalah seminar yang perjanjian sewa-menyewa aset milik daerah antara Pemerintah Provinsi Jawa Barat dengan Persatuan Pedagang Pasar Caringin Kota Bandung (Soemitro, 1998, hal. 18).

b. Studi lapangan

Studi Lapangan (*field research*) yaitu mengumpulkan, meneliti dan menyeleksi data primer yang diperoleh secara langsung dari lapangan untuk menunjang data sekunder. Studi lapangan dilakukan dengan cara mewawancarai Narasumber terkait sesuai studi yang diambil atau topik bahasan fokus penelitian, wawancara merupakan suatu tanya jawab secara langsung antara 2 (dua) orang atau lebih dalam hal penelitian berarti peneliti dengan narasumber atau responden terkait untuk mendapatkan suatu informasi yang mendukung data penelitian (Soekanto, 2007, hal. 12)

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data lapangan sangat penting dalam penelitian hukum karena memungkinkan peneliti untuk mendapatkan informasi yang akurat dan relevan. Hal ini sesuai

dengan prinsip penelitian yang membutuhkan data primer untuk mendukung analisis yang lebih komprehensif (Soemitro, 1998, hal. 24).

Alat merupakan sarana yang dipergunakan. Alat data yang dipergunakan sangat bergantung dan di pengaruhi pada teknik pengumpulan data yang dilaksanakan dalam penelitian.

Alat pengumpulan data yang digunakan ialah :

a. Alat Pengumpulan Data Dalam Penelitian Kepustakaan

Metode ini melibatkan studi dan analisis bahan bacaan seperti buku ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang relevan. Tujuannya adalah untuk menggali informasi dan mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang masalah yang diteliti.

Yang pada intinya mempelajari materi-materi bacaan berupa buku-buku karangan ilmiah, dan peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta inventarisasi bahan-bahan;

b. Alat Pengumpulan Data Dalam Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan melibatkan pengumpulan data secara langsung dari sumber terkait. Alat yang digunakan dalam penelitian lapangan meliputi:

- 1) Daftar pertanyaan (*quisioner*): Digunakan untuk memandu wawancara dan mengarahkan diskusi berbentuk proposal dan pertanyaan seputar identifikasi masalah atau data lain yang akan di butuhkan penulis seputas tugas akhir yang di ambil.
- 2) Perangkat keras, seperti handphone: Berguna untuk melakukan wawancara dan merekam suara, memfasilitasi dialog langsung dengan responden dan sebagai bukti dokumentasi.
- 3) Alat tulis: Digunakan untuk mencatat hasil wawancara dan informasi penting lainnya.

Lebih jelasnya penelitian lapangan yaitu pengumpulan data dengan mendapatkan instrumen yuridis dari instansi terkait serta pengumpulan bahan-bahan dan data-data yang berkaitan dengan masalah yang dibahas guna menunjang pembahasan masalah.

Alat pengumpulan data lapangan yaitu merupakan suatu alat pengumpulan data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian dan ini berupa daftar pertanyaan, perangkat keras berupa handphone yang diperuntukan untuk kebutuhan wawancara yang dilakukan secara tanya jawab langsung, yang menggunakan alat bantu perekam

suara yakni handphone guna merekam proses wawancara mengenai permasalahan atau persoalan yang akan diteliti dan alat tulis.

6. Analisis Data

Analisis data adalah tahapan setelah pengumpulan data dari semua responden atau sumber data lainnya. Kegiatan analisis data meliputi pengelompokkan data berdasarkan variabel dan jenis responden, tabulasi data berdasarkan variabel dari seluruh responden, penyajian data untuk setiap variabel yang diteliti, perhitungan untuk menjawab pertanyaan penelitian, serta perhitungan untuk menguji hipotesis yang diajukan (Sugiyono, 2013, hal. 147).

Penulis menggunakan metode analisis yuridis kualitatif. Analisis yuridis kualitatif adalah pendekatan yang tidak menggunakan angka, tetapi memberikan gambaran atau deskripsi yang jelas tentang temuan dan data yang diperoleh secara sistematis. Data tersebut kemudian dianalisis secara kualitatif melalui interpretasi, penafsiran hukum, dan konstruksi hukum, tanpa menggunakan angka statistik atau rumus-rumus (Muhaimin, 2009, hal. 107). Penelitian ini berbasis pada peraturan yang ada sebagai norma hukum positif terkait dengan masalah Wanprestasi penyewa Aset Daerah terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Aset Daerah

Milik Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang dihubungkan dengan Buku III KUH Perdata.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang akan dilakukan oleh penulis akan bertempat di :

a. Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jalan Lengkong Besar No. 6-8, Kota Bandung;
- 2) Perpustakaan Fakultas Pascasarjana Universitas Pasundan Bandung Bandung, Jalan Sumatera No. 41, Kota Bandung;
- 3) Dinas Arsip dan Perpustakaan Kota Bandung (DISARPUS), Jalan Seram No. 2, Kota Bandung;
- 4) Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat (BAPUSIPDA), Jalan Kawalayaan Indah II No. 4, Kota Bandung; dan
- 5) Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa Barat (DISPUSIPDA) Jalan Kawalayaan Indah II No. 4, Kota Bandung.

b. Instansi

- 1) Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah
Provinsi Jawa Barat. Jl. Diponegoro No. 22 Gedung
Setda A, Gedung Sate Bandung.
- c. Penelitian Lapangan
 - 1) Pasar Caringin, Jalan Pasar Induk Caringin, Kota
Bandung.