

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada beberapa tahun terakhir, terjadi fenomena penggunaan lahan parkir swalayan sebagai lokasi usaha oleh pelaku UMKM, terutama di Kecamatan Wonocolo. Praktik ini dipandang sebagai solusi alternatif bagi keterbatasan ruang usaha formal, mengingat lokasi swalayan yang strategis, padat pengunjung, dan memiliki nilai ekonomi tinggi. Namun demikian, praktik ini menimbulkan persoalan hukum, khususnya berkaitan dengan kesesuaian peruntukan lahan serta perizinan berusaha.

Wali Kota Surabaya, Eri Cahyadi, dalam inspeksi mendadak pada bulan Juni 2025 menyampaikan bahwa penyewaan lahan parkir swalayan kepada UMKM bertentangan dengan izin awal yang diberikan, yakni untuk fungsi parkir semata. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 116 Tahun 2023 sebagai pelaksana Perda Nomor 1 Tahun 2023 menegaskan bahwa pemanfaatan ruang usaha di pusat perbelanjaan harus sesuai dengan peruntukan dan regulasi yang berlaku, termasuk ketentuan mengenai perizinan, zonasi, dan kemitraan usaha.¹

Permasalahan semakin kompleks ketika penyewaan dilakukan secara privat antara pihak swalayan sebagai pemilik/pengelola lahan dengan pelaku

¹ Billy Febrima Hidayat, Asrinaldi Asrinaldi Asrinaldi, dan Roni Ekha Putera, "Agenda Setting dalam Penataan Ruang di Kota Padang (Studi Kebijakan Perda No. 4 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010-2030)," *Ministrate: Jurnal Birokrasi dan Pemerintahan Daerah* Vol. 5, No. 4, 2023. hlm. 182.

UMKM tanpa prosedur yang sesuai dengan mekanisme perizinan daerah. Ketidaksesuaian ini menimbulkan ketidakpastian hukum, tidak hanya bagi pelaku usaha UMKM yang menggantungkan kelangsungan usahanya pada lahan tersebut, tetapi juga bagi pemilik swalayan yang berisiko dikenai sanksi administratif hingga pencabutan izin usaha.

Regulasi terbaru yang ditegaskan oleh Wali Kota Surabaya tersebut pada akhirnya mendorong pihak swalayan untuk melakukan pemutusan kontrak secara sepihak terhadap para pelaku UMKM yang telah menyewa lahan parkir untuk berjualan. Keputusan ini dilakukan karena pihak swalayan khawatir akan dikenai sanksi administratif hingga pencabutan izin usaha apabila tetap mengalihkan fungsi lahan parkir tidak sesuai peruntukannya. Pemutusan kontrak yang dilakukan tanpa mekanisme penyelesaian yang jelas ini menimbulkan kerugian bagi pelaku UMKM, yang sebelumnya telah menginvestasikan modal serta menggantungkan keberlangsungan usahanya pada lokasi tersebut. Kondisi ini memperlihatkan adanya persoalan hukum terkait kepastian perjanjian, perlindungan bagi pihak yang dirugikan, serta tanggung jawab pihak swalayan dalam memenuhi kewajiban kontraktualnya ketika terjadi perubahan regulasi dari pemerintah daerah.

Dari perspektif hukum perdata, praktik sewa-menyewa tersebut tetap mengikat secara hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan, suatu objek tertentu, dan suatu sebab yang halal. Namun, bila perjanjian tersebut

bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau melanggar perizinan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, maka keabsahan dan kekuatan mengikat perjanjian tersebut menjadi problematis.² Hal ini menunjukkan adanya tumpang tindih antara norma privat (hukum perdata) dan norma publik (regulasi pemerintah daerah).

Secara sosiologis, UMKM merupakan tulang punggung perekonomian lokal dan memiliki kontribusi besar dalam penyerapan tenaga kerja. Maka, pelarangan atau pembatasan yang tidak disertai alternatif solusi berisiko menciptakan ketimpangan ekonomi dan menurunkan kesejahteraan masyarakat kecil. Di sisi lain, pembiaran terhadap pelanggaran tata ruang dan perizinan dapat menciptakan preseden buruk bagi tata kelola kota yang tertib dan berkelanjutan.³

Secara akademik, penelitian ini mengisi kekosongan (gap) dalam kajian hukum perdata terkait kontrak sewa-menyewa dalam ruang publik yang melibatkan pihak perusahaan swasta (Alfamart dan Indomart) dan pelaku usaha kecil dalam konteks pelanggaran perizinan. Selama ini kajian hukum lebih banyak terfokus pada bentuk-bentuk pelanggaran administratif tanpa memperhatikan status perjanjian yang sudah berjalan dan implikasinya terhadap perlindungan hukum bagi pelaku UMKM. Oleh karena itu, penelitian ini

² Rio Ch Rondonuwu, "Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 Kuhperdata," *Lex Crimen*, Vol. 7, No. 6. 2018, hlm. 4.

³ Farida Ratna Meilantika dan Latriana Sihotang, "UMKM Memiliki Peran Penting Dalam Perekonomian Indonesia," *Jurnal Ekonomi Bisnis Dan Manajemen* Vol. 2, No. 4, 2024, hlm. 90.

memiliki unsur kebaruan (*novelty*) dalam menelaah keterkaitan antara hukum perjanjian privat dan regulasi publik secara simultan.

Berdasarkan fenomena tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah dalam Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Toko Swalayan yang Melakukan Wanprestasi”.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa akibat hukum yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan sebagai lokasi usaha umkm yang pihak penyewa melakukan wanprestasi ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pelaku UMKM dalam perjanjian sewa-menyewa dengan toko swalayan yang melakukan wanprestasi ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk menganalisis akibat hukum yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan sebagai lokasi usaha umkm yang pihak penyewa melakukan wanprestasi

2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pelaku usaha mikro, kecil dan menengah dalam perjanjian sewa-menyewa dengan toko swalayan yang melakukan wanprestasi

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memberikan manfaat secara akademis dan praktis sebagai berikut:

1. Manfaat akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya dalam mengkaji keabsahan perjanjian yang dilakukan di luar ketentuan hukum administratif dan perizinan daerah. Penelitian ini juga diharapkan dapat menambah wawasan literatur hukum yang mengkaji konflik antara asas kebebasan berkontrak dengan kewajiban kepatuhan terhadap regulasi pemerintah daerah, serta dapat diharapkan dapat menjadi dasar bagi pengembangan pendekatan indisipliner antara hukum privat dan hukum publik dalam studi kasus penggunaan ruang usaha oleh UMKM di kawasan urban.

2. Manfaat praktis

- a. Menjadi tambahan referensi bagi mahasiswa lain yang akan melanjutkan penelitian serupa.

- b. Menjadikan syarat kelulusan bagi penulis dalam menyelesaikan program studi S1 Hukum di Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

1.5. Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian penting dibahas dengan tujuan untuk menunjukkan bahwa permasalahan yang dikaji benar-benar baru, relevan, dan belum pernah dibahas secara spesifik oleh peneliti sebelumnya, sehingga penelitian ini memiliki kontribusi ilmiah yang orisinal. Adanya penegasan aspek kebaruan (*novelty*), peneliti dapat membedakan karyanya dari penelitian terdahulu, baik dari segi objek kajian, pendekatan hukum, maupun ruang lingkup permasalahan yang diangkat. Selain itu, penulisan keaslian penelitian juga penting untuk menghindari duplikasi dan memberikan justifikasi bahwa penelitian yang dilakukan memiliki nilai tambah bagi pengembangan ilmu hukum.

Nama, Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Pembeda
Baharudin Yusup, ⁴	Pengelolaan Lahan Parkir Kendaraan Bermotor di Pasar Banjarsari Oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas Perhubungan	Bagaimana pengelolaan lahan parkir kendaraan bermotor di Pasar Banjarsari oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas Perhubungan	Pdiketahui pengelolaan lahan parkir kendaraan bermotor di Pasar Banjarsari belum dilakukan secara optimal	Perbedaan penelitian terdahulu ini dengan penelitian penulis adalah terletak pada objek permasalahan. Dimana

⁴ Baharudin Yusup, “Pengelolaan Lahan Parkir Kendaraan Bermotor Di Pasar Banjarsari Oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas Perhubungan Kecamatan Banjarsari Kabupaten Ciamis,” *Unigal Repository*, Vol. 1 No. 1, 2021.

Nama, Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Pembeda
	Kecamatan Banjarsari Kabupaten Ciamis	Kecamatan Banjarsari Kabupaten Ciamis. Bagaimana hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pengelolaan lahan parkir kendaraan bermotor di Pasar Banjarsari.	dengan kurang memperhatikan proses pengelolaan oleh organisasi yang terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengawasan, hal ini terlihat dari kurangnya pemahaman petugas parkir terhadap perencanaan pengelolaan lahan parkir dan tidak adanya tahapan untuk penerimaan petugas parkir di sekitar pasar	penelitian terdahulu ini terkait pengelolaan lahan parkir kendaraan bermotor, sedangkan penelitian peneliti lebih focus pada alih fungsi terkait lahan parkir
Widyah Sastri, ⁵	Pengelolaan Usaha Lahan Parkir Objek Wisata Ditinjau Dari Fiqih Muamalah (Studi Kasus Objek Wisata Sungai Hijau Salo	Bagaimana mekanisme pembagian keuntungan antara pemilik lahan dan pengelola dalam usaha lahan parkir dan bagaimana tinjauan fiqh	Sistem pengelolaan dalam usaha lahan parkir ini terdapat akad ijarah yang dimana lahan parkir tersebut disewakan dan dijaga oleh pengelola	Perbedaan terletak pada pendekatan dan fokus analisis hukum. Penelitian terdahulu menggunakan perspektif fiqh muamalah untuk menilai

⁵ Widyah Sastri. "Pengelolaan Usaha Lahan Pakir Objek Wisata Ditinjau Dari Fiqih Muamalah (Studi Kasus Objek Wisata Sungai Hijau Kecamatan Salo Kabupaten Kampar)", Skripsi, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2024.

Nama, Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Pembeda
	Kabupaten Kampar Riau)	muamalah terhadap pengelolaan usaha lahan parkir objek wisata sungai hijau?	lahan. Ijarah didalam pengelolaan objek wisata ini yaitu kegiatan sewa-menyewa antara dua pihak yaitu pemilik lahan dan pengelola dengan keuntungan yang didapat nantinya akan dibagi dua. Praktek pelaksanaan sistem bagi hasil keuntungan yang dilakukan oleh pemilik dan pengelola lahan telah sesuai dengan akad mudharabah karena telah memenuhi kesepakatan yang telah ditentukan. Tinjauan fiqih muamalah terhadap pengelolaan usaha lahan parkir ini sah dan sesuai didalam	keabsahan dan mekanisme pembagian keuntungan dalam usaha lahan parkir di kawasan wisata, sedangkan penelitian ini menggunakan pendekatan hukum positif (perdata dan administrasi negara) untuk mengkaji keabsahan perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan oleh UMKM dalam konteks pelanggaran perizinan zonasi di wilayah perkotaan.

Nama, Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Pembeda
			praktek Mudharabah Muqayyadah. Dan didalam konteks mudharabah , syarat yang dianggap batal tetapi tidak mempengaruhi pembagian keuntungan secara substansial, seperti syarat tambahan insentif yang tidak jelas, tidak akan membatalkan akad mudharabah secara keseluruhan.	
Calcabilla, Clarissa , dan Letizia Dyastari ⁶	Efektivitas Penerapan Parkir Elektronik (E-Pakring) Dalam Pengelolaan Parkir Di Kota Samarinda	bagaimana efektivitas parkir elektronik (e-parking) yang diselenggarakan oleh Dinas Perhubungan Kota Samarinda.	Penerapan parkir elektronik (e-parking) dalam pengelolaan parkir di Kota Samarinda tidak efektif. Hal ini terjadi akibat beberapa masalah, antara lain tidak tercapainya	Perbedaan terletak pada objek kajian, ruang lingkup permasalahan, dan pendekatan yuridis. Penelitian terdahulu mengkaji efektivitas penerapan parkir namun tidak mengkaji

⁶ Clarissa Calcabilla dan Letizia Dyastari, "Efektivitas Penerapan Parkir Elektronik (E-Pakring) Dalam Pengelolaan Parkir Di Kota Samarinda," *Jurnal Ilmu Pemerintahan* Vol. 11 No. 1, 2023.

Nama, Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Pembeda
			target dari lokasi yang telah ditentukan, target pendapatan tidak tercapai, masyarakat lebih memilih pembayaran tunai karena sistem parkir elektronik dianggap rumit dan memakan waktu, masih adanya petugas parkir ilegal, kendala dalam penggunaan perangkat EDC, yaitu jaringan yang kurang stabil dan kesalahan mesin, kurangnya sosialisasi, kekurangan sumber daya manusia, khususnya staf pengawas, serta optimalisasi pendapatan dari pungutan parkir tepi jalan yang tidak	dari segi hukum

Nama, Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Pembeda
			mencapai target.	
Dedi Eka Noviyanto, Wiwik Sri Widiarty, Hulman Panjaitan, ⁷	Pertanggungjawaban Pengelola Jasa Parkir Ditinjau Dari Hukum Positif di Indonesia	Bagaimana pengaturan pengelola jasa parkir berdasarkan hukum positif di Indonesia, serta mengevaluasi pertanggungjawaban pengelola jasa parkir menurut perspektif hukum yang sama?	Pertanggungjawaban pengelola jasa parkir menurut hukum positif di Indonesia didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum dan pertanggungjawaban akibat kesalahan, serta sesuai dengan perjanjian penitipan barang dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.	Perbedaan terletak pada fokus analisis dan objek hukum yang dikaji. Penelitian terdahulu menitikberatkan pada aspek pertanggungjawaban hukum dari pengelola jasa parkir terhadap kerugian konsumen, serta mengkaji pengaturan yuridis pengelolaan parkir secara umum dalam sistem hukum nasional. Sementara itu, penelitian ini lebih spesifik membahas keabsahan perjanjian sewa-menyewakan lahan parkir swalayan yang dijadikan lokasi usaha

⁷ Dedi Eka Noviyanto, Wiwik Sri Widiarty, Hulman Panjaitan “Pertanggungjawaban Pengelola Jasa Parkir Ditinjau dari Hukum Positif di Indonesia,” *Action Research Literate* Vol. 8, No. 6, 2024.

Nama, Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Pembeda
				UMKM, serta implikasinya terhadap perizinan dan ketertiban tata ruang di bawah hukum perdata dan administrasi daerah.
Arsanti Sekar Cahyarani, ⁸	Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Mengalami Pemberhentian Kerjasama Secara Sepihak Terkait Pengelolaan Lahan Parkir Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum	Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Pihak yang Mengalami Pemberhentian Kerjasama Secara Sepihak Terkait Pengelolaan Lahan Parkir Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum?	Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan PT Kitita Alami Propertindo memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, termasuk kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab-akibat. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan harus ditegakkan melalui proses hukum yang adil, serta	Perbedaan terletak pada konteks dan sumber permasalahan hukum yang dianalisis. Penelitian terdahulu membahas perlindungan hukum bagi pihak yang mengalami pemberhentian kerjasama, dengan fokus pada hak-hak penyewa dalam situasi di luar kendali para pihak. Sementara itu, penelitian ini mengkaji keabsahan dan akibat hukum perjanjian

⁸ Arsanti Sekar Cahyarani, "Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Yang Objeknya Terdampak Proyek Tol Jogja-solo", Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2024.

Nama, Tahun	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian	Pembeda
			pentingnya melaksanakan perjanjian dengan itikad baik untuk mencegah sengketa di masa depan.	sewa-menyewa lahan parkir swalayan oleh UMKM, yang sejak awal telah dilakukan di luar fungsi izin lahan, sehingga permasalahan hukumnya bersumber dari ketidaksesuaian dengan peraturan perundang-undangan daerah.

Tabel 1: Keaslian Penelitian

(Sumber : Dikelola pribadi oleh penulis)

Penelitian ini memiliki keaslian dan kebaruan karena membahas secara spesifik tentang Penelitian Baharudin Yusup menyoroti pengelolaan lahan parkir kendaraan bermotor di Pasar Banjarsari Kabupaten Ciamis yang lebih menekankan pada aspek manajerial, meliputi perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, serta pengawasan. Hasil penelitian tersebut menunjukkan pengelolaan parkir belum optimal karena minimnya pemahaman petugas parkir dan tidak adanya mekanisme perekrutan resmi. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada fokus kajian: penelitian terdahulu lebih menyoroti aspek pengelolaan operasional parkir oleh unit pelaksana teknis, sedangkan penelitian penulis menekankan keabsahan perjanjian sewa-menyewa lahan

parkir swalayan yang dialihfungsikan sebagai lokasi usaha UMKM, sehingga aspek hukum perdata dan tata ruang menjadi titik kebaruan.

Widyah Sastri dalam penelitiannya menggunakan perspektif fiqih muamalah untuk mengkaji mekanisme pembagian keuntungan antara pemilik lahan dan pengelola parkir di kawasan wisata Sungai Hijau, Kabupaten Kampar. Penelitian tersebut menilai akad ijarah dan mudharabah dalam praktik pengelolaan parkir. Adapun perbedaan dengan penelitian ini ialah pada pendekatan analisis. Penelitian terdahulu menguji sah atau tidaknya suatu akad dalam perspektif hukum Islam, sedangkan penelitian penulis menggunakan pendekatan hukum positif (perdata dan administrasi daerah). Kebaruan penelitian ini terletak pada pengkajian praktik sewa-menyewa lahan parkir swalayan oleh UMKM dalam konteks pelanggaran perizinan zonasi di perkotaan, yang tidak disentuh dalam penelitian fiqih muamalah.

Penelitian Calcabilla, Clarissa, dan Letizia Dyastari mengulas efektivitas penerapan parkir elektronik (*e-parking*) di Kota Samarinda. Fokus penelitian tersebut lebih pada efektivitas kebijakan parkir berbasis teknologi, kendala teknis, serta penerimaan masyarakat. Hasilnya menunjukkan bahwa sistem *e-parking* belum berjalan efektif karena berbagai faktor teknis dan sosial. Penelitian ini berbeda secara mendasar karena menempatkan masalah hukum perdata dalam perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan yang dialihfungsikan untuk UMKM sebagai pokok kajian, bukan efektivitas kebijakan teknologi parkir. Kebaruan penelitian penulis terlihat pada pengaitan perjanjian

privat (antara pemilik lahan swalayan dan UMKM) dengan kepatuhan terhadap hukum administrasi daerah, khususnya terkait perizinan tata ruang.

Dedi Eka Noviyanto dan rekan-rekan dalam penelitiannya menitikberatkan pada aspek pertanggungjawaban hukum pengelola jasa parkir berdasarkan hukum positif Indonesia. Mereka mengaitkannya dengan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum serta perlindungan konsumen dalam UU No. 8 Tahun 1999. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada objek dan ruang lingkup kajian. Penelitian terdahulu lebih menekankan tanggung jawab hukum terhadap kerugian konsumen pengguna jasa parkir, sedangkan penelitian penulis menyoroti aspek keabsahan dan akibat hukum dari perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan oleh UMKM, terutama terkait perizinan dan tata ruang. Kebaruan penelitian ini hadir dalam bentuk analisis ganda: pertama, menguji perjanjian privat berdasarkan hukum perdata; kedua, menilai implikasinya dalam hukum administrasi daerah.

Penelitian Arsanti Sekar Cahyarani mengkaji perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat pemutusan sepihak kerja sama dalam pengelolaan lahan parkir dengan pendekatan perbuatan melawan hukum. Hasilnya menunjukkan pentingnya perlindungan hukum melalui mekanisme peradilan dan pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Penelitian penulis berbeda karena sejak awal fokus pada keabsahan perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan yang sudah bermasalah dengan izin peruntukan lahan. Jika penelitian terdahulu membahas sengketa akibat penghentian sepihak, maka

penelitian ini mengkaji pelanggaran sejak tahap awal perjanjian, yakni ketidaksesuaian dengan regulasi perizinan. Hal ini menunjukkan kebaruan penelitian penulis karena tidak hanya menelaah akibat hukum antar pihak dalam kontrak, tetapi juga keterkaitan dengan tata ruang dan ketertiban administrasi daerah.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada pengkajian norma hukum positif yang berlaku. Pada penelitian yuridis normatif, sumber utama yang dianalisis meliputi peraturan perundang-undangan, doktrin, literatur hukum, serta putusan pengadilan yang relevan. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang menjadi objek penelitian tidak hanya berkaitan dengan ketentuan hukum tertulis (*law in books*), tetapi juga memerlukan penelaahan terhadap asas, teori, dan konsep hukum yang mengatur perjanjian sewa-menyewa antara pelaku usaha UMKM dan pihak swalayan. Melalui jenis penelitian ini, peneliti dapat menguraikan kedudukan hukum para pihak, bentuk perlindungan yang diberikan oleh hukum, serta dasar pertanggungjawaban apabila terjadi wanprestasi.

Sifat penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan secara sistematis fakta dan ketentuan hukum yang berkaitan dengan objek kajian, kemudian melakukan analisis untuk

memberikan pemahaman yang komprehensif terhadap permasalahan yang diteliti. Sifat deskriptif digunakan untuk memaparkan realitas penerapan hukum di masyarakat (*law in action*), khususnya praktik perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan sebagai lokasi usaha UMKM di Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya. Setelah itu, analisis dilakukan untuk menghubungkan fakta sosial dengan norma-norma hukum yang berlaku sehingga dapat diketahui bagaimana perlindungan hukum seharusnya diberikan serta apa akibat hukum yang timbul apabila terjadi pelanggaran atau wanprestasi dalam perjanjian tersebut.

1.6.2 Pendekatan

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan utama, yaitu *Statute Approach* dan *Conseptual Approach*. *Statute Approach* atau pendekatan perundang-undangan digunakan karena penelitian ini mengkaji berbagai ketentuan hukum positif yang berkaitan dengan perlindungan hukum pelaku usaha UMKM dalam perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan. Melalui pendekatan ini, peneliti menelaah pasal-pasal dalam KUHPdata, Undang-Undang UMKM, serta peraturan lain yang relevan sebagai dasar untuk mengetahui bagaimana hukum mengatur hubungan hukum para pihak, hak dan kewajiban, serta akibat hukum jika terjadi wanprestasi. Pendekatan ini penting untuk memahami konstruksi hukum

tertulis (*law in books*) yang menjadi landasan normatif dalam penyelesaian permasalahan.

Selain itu, penelitian ini juga menggunakan *Conseptual Approach* yang berfungsi untuk menelaah konsep-konsep hukum, asas-asas, serta teori-teori yang berkaitan dengan perjanjian dan perlindungan hukum. Pendekatan ini diperlukan untuk mengkaji doktrin para ahli mengenai konsep wanprestasi, asas kebebasan berkontrak, prinsip perlindungan hukum, serta hubungan hukum antara UMKM dan penyedia lahan parkir swalayan. Melalui pendekatan konseptual, peneliti dapat menghubungkan norma hukum dengan teori hukum sehingga analisis menjadi lebih komprehensif dan mampu menjelaskan bagaimana konsep hukum berperan dalam penerapan aturan pada praktik perjanjian sewa-menyewa di masyarakat (*law in action*). Kedua pendekatan ini saling melengkapi dalam memberikan pemahaman yang utuh terhadap permasalahan hukum yang diteliti.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang saling melengkapi guna menjelaskan fenomena hukum secara menyeluruh.

1.6.3.1 Bahan Hukum Primer

Menurut Soerjono Soekanto, bahan hukum primer dalam penelitian diperoleh dari bebrapa peraturan dan kebijakan, diataranya adalah sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian;
- 2) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 116 Tahun 2023 tentang pelaksanaan Perda No. 1 Tahun 2023 tentang Perdagangan dan Perindustrian di bidang perdagangan.
- 3) Berita yang memuat Eri Cahyadi melakukan sidak di sebuah minimarket Jalan Dharmahusada.⁹

1.6.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum sekunder memiliki fungsi untuk menjelaskan dan menafsirkan data primer, sekaligus memperkuat argumentasi hukum dalam kajian ilmiah.¹⁰ Data sekunder merupakan informasi pendukung yang diperoleh dari studi kepustakaan. Data ini meliputi:

- 1) Hasil wawancara bersama dengan beberapa pihak terkait (pemilik ruko dan pegawai swalayan)

⁹ *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 34.

¹⁰ "Penelitian hukum," *Jakarta: Kencana Prenada Media* 55 (2005), hlm. 51.

- 2) Penelitian berupa jurnal artikel skripsi yang berkaitan dengan sewa-menyewa lahan sebagai lokasi usaha UMKM.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui penelitian lapangan (*field research*), yaitu suatu metode untuk memperoleh data normatif yang berkaitan dengan peraturan dan kebijakan praktik sewa-menyewa lahan parkir swalayan sebagai lokasi usaha UMKM di Kecamatan Wonocolo, Kota Surabaya. Penelitian normatif ini bertujuan untuk menggali peraturan perundang-undangan, asas hukum, dan doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum.

Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara, observasi lapangan, dan dokumentasi:

1.6.4.1 Studi Kepustakaan/ dokumen

Untuk memperoleh bahan hukum yang telah disebutkan, serta memperdalam penulisan skripsi ini, dilakukan pengumpulan data yang bersumber dari berbagai karya ilmiah. Data tersebut dapat ditemukan dalam bentuk buku, jurnal, artikel, dan berbagai referensi lainnya yang dapat memperkuat argumen dalam penulisan skripsi ini.

1.6.4.2 Wawancara (*Interview*)

Wawancara dilakukan secara terstruktur kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan, yaitu: Pelaku UMKM yang menggunakan lahan parkir swalayan sebagai tempat usaha dan Pengelola atau pemilik swalayan yang menyewakan lahan parkir.

1.6.5 Metode Analisis Bahan Hukum

Menurut Miles dan Huberman, proses analisis data kualitatif meliputi tiga tahap penting, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.¹¹

1.6.5.1 Reduksi Data

Reduksi data adalah proses pemilahan, penyederhanaan, dan seleksi data lapangan yang relevan dengan fokus permasalahan. Dalam penelitian ini, data dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi akan diringkaskan untuk mengidentifikasi: praktik perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan di Kecamatan Wonocolo, hasil wawancara kepada para pelaku UMKM memilih lahan parkir sebagai lokasi usaha, motif

¹¹ Qomaruddin, Q., & Sa'diyah, H. "Kajian teoritis tentang teknik analisis data dalam penelitian kualitatif: Perspektif Spradley, Miles dan Huberman." *Journal of Management, Accounting, and Administration*, Vol.1, No.(2), 2024, hlm. 81.

dan cara swalayan menyewakan lahan yang bukan untuk peruntukan perdagangan.

1.6.5.2 Penyajian Data

Tahap ini menyusun hasil reduksi data ke dalam bentuk narasi, tabel, grafik, dan kutipan wawancara guna mempermudah para pembaca dalam memahami temuan data. Penyajian data juga dapat menyertakan dokumentasi visual seperti foto lokasi usaha, surat sewa-menyewa.

1.6.5.3 Penarikan Kesimpulan

Langkah akhir dari analisis data lapangan adalah menarik kesimpulan berdasarkan rumusan masalah yang telah ditentukan di awal. Yaitu akibat hukum yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan sebagai lokasi usaha UMKM di Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya dan hambatan dan penyelesaian pada permasalahan penerapan perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan sebagai lokasi usaha UMKM.

1.6.6 Sistematika Penulisan

Pada penyusunann skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Dengan Toko Swalayan Yang Melakukan Wanprestasi”, kerangka penulisan dalam penyusunan skripsi ini terdapat 4 (empat) bab,

dengan setiap bab nya terdapat sub bab untuk menguraikan permasalahan yang akan dibahas.

Bab Pertama, bab yang berisikan pendahuluan yang terdiri dari 5 (lima) sub bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka dan juga metode penelitian sebagai media untuk mengkaji penelitian dalam skripsi ini.

Bab Kedua, bab ini membahas tentang perlindungan hukum pelaku usaha UMKM dalam perjanjian sewa-menyewa dengan toko swalayan yang melakukan wanprestasi, bab ini dibagi menjadi dua sub bab yaitu pertama mengenai hubungan hukum para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dengan toko swalayan yang melakukan wanprestasi, sub bab kedua mengenai perlindungan hukum bagi penyewa yang dirugikan akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara tertulis dalam perjanjian sewa-menyewa toko swalayan yang melakukan wanprestasi.

Bab Ketiga, membahas rumusan masalah kedua yang berfokus pada akibat hukum yang timbul dari perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan sebagai lokasi usaha UMKM di Kecamatan Wonocolo Kota Surabaya berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 116 Tahun 2023. Pembahasan ini akan dibagi dalam 2 sub bab yakni pada sub bab pertama membahas tentang akibat hukum dari perjanjian sewa-menyewa lahan parkir swalayan, dan pada sub bab kedua membahas tentang upaya yang

diambil oleh pihak yang dirugikan dalam perjanjian sewa-menyewa lahan parkir sebagai lokasi usaha UMKM.

Bab Keempat, merupakan bab penutup dengan terdapat 2 (dua) sub bab yaitu kesimpulan dan saran terhadap permasalahan yang dihadapi dalam isi dan hasil pembahasan. Pada bab keempat ini sebagai penutup dalam penulisan skripsi memberikan uraian terkait dengan kesimpulan dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya. Selain itu juga terdapat saran terhadap permasalahan yang dihadapi berdasarkan persoalan yang ada. Saran tersebut bertujuan guna memberikan manfaat terhadap permasalahan yang ada.

1.6.7 Waktu Penelitian

Pelaksanaan penelitian ini diawali pada Juni 2025, dimulai dengan tahap persiapan yang mencakup beberapa rangkaian kegiatan, antara lain sebagai berikut, pendaftaran administrasi, penentuan dosen pembimbing. pengajuan judul, judul proposal skripsi disetujui oleh dosen pembimbing. selanjutnya penulisan proposal skripsi yang dimulai dari bab 1 (satu) sampai dengan bab 3 (tiga). Penulisan proposal juga diikuti dengan bimbingan proposal oleh dosen pembimbing.

1.6.8 Jadwal Penelitian

No	Tahap	2025							2026						
		Jun	Jul	Agt	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul
1	Pengumpulan referensi topik Skripsi														
2	Pengajuan judul ke dosen pembimbing														
3	Penetapan Judul Skripsi														
4	Pengerjaan Proposal Skripsi														
5	Bimbingan Proposal Skripsi														
6	Seminar Proposal Skripsi														
7	Revisi Proposal Skripsi														
8	Pengerjaan Skripsi														
9	Bimbingan Skripsi														
10	Seminar hasil Skripsi														
11	Revisi Hasil skripsi														

Tabel 2 : Jadwal Penelitian

(Sumber : Dikelola pribadi oleh penulis)

1.7. Tinjauan Pustaka

1.7.1 Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1.7.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹²

Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh

¹² Satjipto Raharjo, *"Hukum Progresif, Sebuah Sintesa Hukum Indonesia,"* Yogyakarta: Genta Publishing, 2009, hlm. 11.

subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹³

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenangwenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam

¹³ Philipus M Hadjon, "Fungsi Normatif Hukum Administrasi Dalam Mewujudkan Pemerintahan Yang Bersih," *Makalah Disampaikan Pada Orasi Guru Besar Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya* 10 (1994), hlm. 5.

sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.¹⁴

Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta terhadap hak asasi manusia di bidang hukum. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan atau konsumen dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

1.7.1.2 Bentuk Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.¹⁵

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan

¹⁴ Gentur Cahyo Setiono and Irham Rahman, “Tanggung Jawab Bank Sebagai Wujud Perlindungan Hukum Bagi Nasabah Kontrak Perbankan,” *Transparansi Hukum*, Vol. 5, No. 1, 2022, hlm.6.

¹⁵ Tedi Sudrajat and Endra Wijaya, *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*, Bumi Aksara, 2021, hlm. 13.

perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:¹⁶

a. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundangundangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

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

1.7.1.3 Hukum Perlindungan Konsumen dalam Hukum

Hukum perlindungan konsumen dalam hukum yakni dalam pengertian hukum dalam arti luas, yakni hukum yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Kitab Undang- Undang Hukum Dagang (KUH Dagang),

¹⁶ Achmad Muchsin, “Perlindungan Hukum Terhadap Pasien Sebagai Konsumen Jasa Pelayanan Kesehatan Dalam Transaksi Terapeutik,” *Jurnal Hukum Islam* Vol. 7, No. 1, 2009, hlm. 35.

serta Peraturan Perundang-Undangan Nasional yang tergolong dalam hukum privat. Kesemuanya itu, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis (hukum adat). Aspek keperdataan yang dimaksud, yaitu segala yang berkaitan dengan hak-hak dan kewajiban konsumen yang bersifat keperdataan.¹⁷

KUH Perdata walaupun tidak secara khusus mengatur menyebutkan istilah konsumen, tetapi ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata juga mengatur masalah hubungan antara pelaku usaha. Salah satu aspek hukum privat yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan, yakni berkaitan dengan aspek hukum perjanjian maupun Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Selanjutnya, dalam KUH Dagang yang berkaitan Pengangkutan, Asuransi, dll. Adapun dalam peraturan perundang-undangan nasional perlindungan konsumen antara lain yang terdapat dalam UU Pangan.¹⁸

1.7.2 Tinjauan Umum tentang UMKM

¹⁷ Hanita Azrica and Seri Mughni Sulubara, "Legalitas Transaksi E Commerce Dalam Platfortm Shopee Ditinjau Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Undang-Undang Nomor: 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Perspektif Fiqih Muamalah," *Hakim: Jurnal Ilmu Hukum Dan Sosial*, Vol. 1, No. 3, 2023. hlm. 298.

¹⁸ Dedi Harianto, "Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha," *Jurnal Hukum Samudra Keadilan* Vol. 11, No. 2, 2016, hlm. 156.

UMKM adalah singkatan dari Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah, yaitu bentuk usaha ekonomi produktif yang dilakukan oleh perorangan atau badan usaha, yang bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan dari usaha besar. Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008, UMKM diklasifikasikan berdasarkan kekayaan bersih dan hasil penjualan tahunan. Misalnya, usaha mikro memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp50 juta (tidak termasuk tanah dan bangunan) dan omzet tahunan maksimal Rp300 juta.

Menurut Hidayat, Pirman & Ridwan, UMKM tidak hanya sekadar unit usaha kecil, tetapi juga memiliki fungsi strategis sebagai motor penggerak ekonomi rakyat. UMKM mampu menciptakan lapangan kerja, mendorong pertumbuhan ekonomi, meningkatkan pendapatan masyarakat, serta menyebarkan pemerataan ekonomi hingga ke pelosok daerah. Selain itu, UMKM juga terbukti tahan terhadap krisis ekonomi, seperti saat krisis moneter 1998 dan pandemi COVID-19, ketika banyak usaha besar justru gulung tikar.¹⁹

Eksistensi UMKM sangat penting karena jumlahnya mendominasi lebih dari 99% pelaku usaha di Indonesia. UMKM juga menyerap lebih dari 90% tenaga kerja nasional dan berkontribusi besar terhadap produk

¹⁹ Iman Pirman Hidayat dan Adi Ridwan Fadillah, "Pengaruh Penyaluran Kredit Usaha Mikro Kecil Menengah (UMKM) Dan Pendapatan Operasional Terhadap Laba Operasional (Kasus Pada PT. Bank Jabar Banten Tbk)," *Jurnal Dipublikasikan Pada Digital Library Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Siliwangi*, Vol. 1, No. 1, 2009. hlm. 7.

domestik bruto (PDB). Bank Indonesia bahkan mencatat bahwa UMKM mampu menciptakan lebih banyak lapangan kerja dibandingkan usaha besar, serta menggunakan bahan baku lokal dengan efisiensi yang tinggi dan harga terjangkau.

Namun, di balik potensi besarnya, UMKM menghadapi berbagai tantangan klasik seperti akses permodalan yang terbatas, keterbatasan teknologi, rendahnya literasi manajerial, dan hambatan dalam pemasaran. Maka dari itu, negara baik pemerintah pusat maupun daerah dituntut untuk menghadirkan regulasi yang kuat dan berpihak agar UMKM mendapatkan akses, perlindungan, serta pemberdayaan yang optimal.²⁰

Pada kerangka pembangunan ekonomi yang berlandaskan pada demokrasi ekonomi sebagaimana diatur dalam UUD 1945, UMKM bukan sekadar objek ekonomi, tetapi juga subjek pembangunan yang harus diberdayakan secara adil, berkelanjutan, dan partisipatif. Regulasi yang tepat sasaran akan memberikan kepastian hukum serta mendukung daya saing UMKM, baik di pasar nasional maupun global.

1.7.3 Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian merupakan salah satu aspek fundamental dalam hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antar subjek hukum berdasarkan

²⁰ M. Agung Dharmajaya, Hassanain Haykal, dan Yosep Seftiadi, "Penguatan Regulasi Pemberdayaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) di Indonesia dalam Rangka Peningkatan Ekonomi Masyarakat," *Fokus Bisnis Media Pengkajian Manajemen Dan Akuntansi* Vol. 22, No. 2 2023, hlm. 77.

kesepakatan.²¹ Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana satu orang berjanji kepada orang lain, atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu.²² Definisi ini menekankan aspek kesepakatan sebagai dasar lahirnya hubungan hukum.

Sementara itu, R. Setiawan mengkritisi definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPdata yang dinilainya terlalu luas dan tidak lengkap. Usulan perbaikan yang dilakukan yaitu perbaikan dengan menyatakan bahwa perbuatan dalam perjanjian harus dimaknai sebagai perbuatan hukum, yakni perbuatan yang secara sadar ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum. Selain itu, beliau menambahkan unsur “atau saling mengikatkan dirinya” dalam rumusan definisi agar lebih komprehensif. Maka, definisi yang lebih tepat menurut R. Setiawan adalah: “Perjanjian adalah perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”²³

Sementara itu, menurut K.R.T.M. Tirtodiningrat, perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang lahir dari kata sepakat antara dua orang atau lebih, yang bertujuan menimbulkan akibat hukum dan dapat

²¹ Niru Anita Sinaga, “Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian,” *Binamulia Hukum* Vol. 7, No. 2, 2018. hlm. 110.

²² S. H. Subekti, Veronika Nugraheni Sri Lestari, dan MM SE, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jakad Media Publishing, 2020, hlm. 39.

²³ Suta Ramadan, Dodi Setiawan, dan Rian Setiawan, “Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dihadapan Notaris,” *Birokrasi: JURNAL ILMU HUKUM DAN TATA NEGARA*, Vol. 2, No. 1, 2024, hlm. 79.

dipaksakan pelaksanaannya oleh undang-undang.²⁴ Ketiga definisi tersebut menunjukkan bahwa perjanjian tidak hanya bergantung pada kehendak para pihak, tetapi juga harus memenuhi unsur hukum agar sah dan dapat diberlakukan secara yuridis.

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyebutkan bahwa agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat, harus memenuhi empat syarat utama, yaitu: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian, dan suatu sebab yang halal (*causa*).²⁵ Dua syarat pertama dikategorikan sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan subjek hukum yang membuat perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut sebagai syarat objektif karena menyangkut isi atau substansi perjanjian.

Kesepakatan (*toestemming*) merupakan syarat mendasar yang menunjukkan adanya kehendak bebas antara para pihak untuk terikat dalam perjanjian.²⁶ Kesepakatan dapat diberikan secara tertulis, lisan, melalui isyarat, atau bahkan dengan sikap diam yang dapat dimaknai sebagai

²⁴ Taufik Hidayat Lubis, "Hukum perjanjian di Indonesia," *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi* Vol. 2, No. 3, 2021. hlm. 180.

²⁵ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, *Buku Ajar Hukum Perjanjian*, Deepublish, 2023, hlm. 44.

²⁶ A. Rahim, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*, Humanities Genius, 2022, hlm. 25.

persetujuan, asalkan dapat diterima oleh pihak lawan. Namun, kesepakatan menjadi tidak sah apabila diperoleh karena kekhilafan, paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*), sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdota.

Syarat kedua adalah kecakapan untuk membuat perjanjian. Pada dasarnya, menurut Pasal 1329 KUHPerdota, setiap orang dianggap cakap untuk mengikatkan diri dalam perjanjian, kecuali mereka yang secara eksplisit dinyatakan tidak cakap dalam Pasal 1330. Golongan yang tidak cakap antara lain adalah: (1) orang yang belum dewasa dalam KUHPerdota didefinisikan sebagai mereka yang belum berumur 21 tahun dan belum menikah, sedangkan dalam perkembangan hukum modern berdasarkan Pasal 47 dan 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, batas kedewasaan ditetapkan pada usia 18 tahun; (2) orang yang berada di bawah pengampunan seperti orang yang sakit jiwa, dungu, atau lemah akal; dan (3) orang yang secara hukum dinyatakan pailit.

Syarat ketiga adalah adanya suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian. Berdasarkan Pasal 1333 KUHPerdota, perjanjian harus memiliki pokok yang jelas, yaitu berupa barang atau jasa yang setidaknya dapat ditentukan jenisnya, meskipun jumlahnya dapat dihitung kemudian. Objek atau prestasi yang menjadi kewajiban debitur dan hak kreditur ini dijelaskan dalam Pasal 1234 KUHPerdota, yang menyebutkan bahwa

prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.

Terakhir, syarat yang keempat adalah *causa* yang halal, yaitu sebab yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Dalam Pasal 1335–1337 KUHPerdata, ditegaskan bahwa suatu sebab dianggap tidak sah apabila perjanjian dibuat untuk tujuan yang melanggar hukum, seperti menjual senjata untuk membunuh. Pada hal ini meskipun bentuk lahiriah perjanjian tampak sah, namun apabila tujuannya melanggar ketertiban umum atau hukum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Secara yuridis, jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut bersifat dapat dibatalkan (*voidable*), artinya salah satu pihak dapat mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan. Sebaliknya, jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*null and void*), yang berarti dianggap tidak pernah ada dan tidak menimbulkan akibat hukum sejak awal. Keempat syarat tersebut menjadi landasan utama dalam menentukan keabsahan suatu perjanjian dalam praktik hukum perdata di Indonesia.

1.7.4 Tinjauan Umum Wanprestasi

1.7.4.1 Definisi Wanprestasi

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang berarti prestasi buruk. Adapun yang dimaksud dengan wanprestasi ialah kelalaian debitur untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.²⁷

“Untuk menentukan kapan seseorang telah melalaikan kewajibannya dapat dilihat dari isi perjanjian. Pada suatu perjanjian biasanya diatur kapan seseorang harus melaksanakan kewajibannya, seperti menyerahkan sesuatu barang atau melakukan suatu perbuatan. Apabila dalam perjanjian tidak disebutkan kapan seseorang harus menyerahkan sesuatu atau berbuat sesuatu, maka sebelum mengajukan gugatan wanprestasi seorang kreditur harus memberikan somasi atau surat peringatan yang menyatakan bahwa kreditur telah lalai dan agar memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu tertentu (Pasal 1238). Apabila prestasi yang diperjanjikan adalah untuk tidak melakukan suatu perbuatan, maka tidak diperlukan somasi. Hal ini karena begitu debitur melakukan perbuatan yang dilarang, maka dia telah melakukan wanprestasi.”²⁸

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perikatan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdato sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdato maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdato sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdato. Pada umumnya seseorang dinyatakan lalai atau wanprestasi karena sama sekali tidak memenuhi prestasi.

²⁷ Zulharbi Amatahir, “Tinjauan Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Fidusia: Juridical Review of Default in Credit Agreements with Fiduciary Guarantees,” *Jurnal Media Hukum* Vol. 11, No. 1, 2023, hlm. 16.

²⁸ Ibid., hlm. 9.

Prestasi yang dilakukan tidak sempurna, Terlambat memenuhi prestasi, dan Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.²⁹

Unsur-unsur wanprestasi antara lain: Adanya perjanjian yang sah (1320), adanya kesalahan (karena kelalaian dan kesengajaan), adanya kerugian, adanya sanksi, dapat berupa ganti rugi, berakibat pembatalan perjanjian, peralihan risiko, dan membayar biaya perkara (apabila masalahnya sampai di bawa ke pengadilan). Wanprestasi adalah suatu istilah yang menunjuk pada ketiadalaksanaan prestasi oleh debitur. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak lain (lawan dari pihak yang wanprestasi) dirugikan. Karena adanya kerugian oleh pihak lain, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang dapat berupa: Pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi; pemenuhan perjanjian dan pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi. Namun demikian, debitur tidak dapat secara serta merta dituduh melakukan wanprestasi harus ada pembuktian untuk hal tersebut, pihak yang dituduh

²⁹ Siti Nur Azizah Ma'ruf Amin, *Buku Ajar Hukum Perjanjian*, Deepublish, 2023, hlm. 20.

melakukan wanprestasi juga harus diberi kesempatan untuk dapat mengajukan tangkisan-tangkisan atau pembelaan diri.³⁰

1.7.4.2 Macam-macam Wanprestasi

Menurut Prof. Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:³¹

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya;
- c. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat; dan
- d. Melakukan sesuatu perbuatan, yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Terhadap suatu perbuatan wanprestasi, ada lima macam hukuman atau sanksi bagi seorang debitur yang lalai, yaitu:³²

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk

³⁰ Ibid., hlm. 21.

³¹ Raden Subekti, "Aneka Perjanjian," (*No Title*), 1985, hlm. 49.

³² Kristiane Paendong, "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata," *Lex Privatum*, Vol. 10, No. 3, 2022, hlm. 9.

membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu;
- d. Membayar biaya perkara, apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan;
- e. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.

Dari akibat hukum tersebut di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu: dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut ganti kerugian saja atau menuntut pembatalan

perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.³³

Sehubungan dengan hal tersebut, ganti kerugian yang dapat dituntut atas dasar wanprestasi berupa:

1. Biaya, yaitu kerugian berupa biaya-biaya yang telah dikeluarkan;
2. Rugi, yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta bendanya;
3. Bunga, yaitu keuntungan yang akan diperolehnya seandainya pihak debitur lalai.

1.7.4.3 Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Wanprestasi diatur pada Pasal 1238 KUHPerdara, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Bentuk-Bentuk Wanprestasi yaitu:³⁴

- a. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali.
- b. Melaksanakan tetapi tidak tepat waktu.
- c. Melaksanakan tetapi tidak seperti yang dijanjikan.

³³ Dina Fazriah, “Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Debitur Pada Saat Pelaksanaan Perjanjian,” *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* Vol.1, No. 2, 2023, hlm. 17.

³⁴ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prenada Media, 2017, hlm. 6.

- d. Melakukan suatu sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Debitur dapat dikatakan dalam keadaan wanprestasi ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu:³⁵

- a. Syarat materill

Kesengajaan, adalah suatu hal yang dilakukan seseorang dengan di kehendaki dan diketahui serta disadari oleh pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.

Kelalaian, adalah suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.

- b. Syarat formil

Adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitor harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan debitor, bahwa kreditor mengkehendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi adalah teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada debitor, supaya debitor harus berprestasi dan disertai dengan sanksi

³⁵ *Ibid.*, hlm. 7.

atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, apabila debitur wanprestasi atau lalai.

1.7.5 Tinjauan Umum Regulasi Penggunaan Lahan Parkir untuk UMKM (Perwali No. 116/2023)

Peraturan Walikota Surabaya Nomor 116 Tahun 2023 (diterbitkan oleh Wali Kota Surabaya) mengatur pemanfaatan fasilitas pusat perbelanjaan, termasuk lahan parkir, untuk pemberdayaan UMKM. Ketentuan yang relevan adalah:

1. Pasal 3 ayat (1)–(7): pengelola pusat perbelanjaan wajib memberdayakan UMKM melalui kemitraan, termasuk penyediaan lokasi usaha yang strategis dan proporsional di area pusat perbelanjaan.
2. Pasal 4 ayat (2): sedikitnya 30% area efektif pusat perbelanjaan dialokasikan bagi UMKM untuk kegiatan usaha/promosi.
3. Pasal 5 ayat (1): penyelenggaraan pusat perbelanjaan harus sesuai izin dan peruntukan tata ruang (RTRW/RDTR).
4. Pasal 5 ayat (4): pengelola diperbolehkan memanfaatkan area parkir secara proporsional sebagai lokasi usaha bagi pelaku usaha mikro dengan tetap mematuhi ketentuan perparkiran daerah.
5. Pasal 5 ayat (5): penyediaan lokasi usaha bagi pelaku UMKM di area parkir tidak dipungut biaya sewa.