
Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Sarana Prasarana Antara PT Peputra Maha Jaya Dan Pedagang Tradisional Kuliner di Kota Pekanbaru

Sepni Pina Ependi^a, Hasnati^b, Yelia Nathassa Winstar^c

^a Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: sepnifinaa@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: hasnati@unilak.ac.id

^c Fakultas Hukum, Universitas Lancang Kuning, Indonesia, Email: ynwinstar@unilak.ac.id

Abstract

The agreement between PT Peputra Maha Jaya and traditional culinary traders is a legal relationship that gives rise to rights and obligations for each party as a legal consequence of the agreement they made. One of the rights and obligations of the agreement is to maintain and repair infrastructure and maintain the security of the business area. The aim of this research is to find out whether the implementation of the infrastructure procurement between PT Peputra Maha Jaya and traditional culinary traders in the city of Pekanbaru has gone well or not. The method used in this research is the sociological legal research method. However, the implementation of the rights and obligations carried out by the management has not been carried out properly. The inhibiting factors in rights and obligations is the low level of community culture, especially for the parties. The company is not aware when dealing with other people, low legal awareness causes the company to be negligent in implementing the agreement.

Keywords: Implementation, Infrastructure, Agreement

Abstrak

Perjanjian antara PT Peputra Maha Jaya dan pedagang tradisional kuliner merupakan suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sebagai akibat hukum dari perjanjian yang dibuatnya. Salah satu hak dan kewajiban dari perjanjian tersebut yaitu dalam merawat dan memperbaiki sarana prasarana serta menjaga keamanan area usaha. Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui apakah pelaksanaan perjanjian pengadaan sarana prasarana antara PT Peputra Maha Jaya dan pedagang tradisional kuliner di kota Pekanbaru sudah berjalan dengan baik atau belum. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian hukum sosiologis. Namun dalam pelaksanaan hak dan kewajiban yang dilakukan oleh pihak pengelola belum terlaksana dengan baik. Faktor penghambat dalam hak dan kewajiban yaitu rendahnya kebudayaan masyarakat terutama bagi para pihak. Pihak perusahaan tidak sadar apabila berhubungan dengan orang lain, rendahnya kesadaran hukum menyebabkan pihak perusahaan lalai dalam pelaksanaan perjanjian.

Kata Kunci: Pelaksanaan, Sarana Prasarana, Perjanjian

PENDAHULUAN

Pedagang memiliki peran penting dalam memberikan akses langsung ke beragam produk serta layanan ditingkat lokal, dan menjadi hal yang penting bagi ekonomi mikro serta memberikan peranan penting dalam perekonomian di Indonesia. Perjanjian antara perusahaan dan pedagang merupakan suatu hubungan hukum yang sejajar, fitrah manusia sebagai makhluk sosial dimana sesama manusia saling bergantung dalam memenuhi kebutuhannya. Perjanjian mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia dan kita tidak menyadari bahwa apa yang kita lakukan merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hukum

apabila terjadi suatu kecurangan apabila salah satu pihak mengingkari adanya perjanjian tersebut.¹

Berdasarkan pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Oleh sebab itu, perjanjian diartikan sebagai kaidah hukum yang mengatur tentang hubungan hukum antara dua orang pihak atau lebih dimana dalam suatu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sedangkan pihak yang lain berhak menuntut perjanjian tersebut, atau kedua belah pihak saling mengikat diri yang menimbulkan hak dan kewajiban satu sama lain.²

Menurut pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menentukan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, dijelaskan bahwa adanya asas *pacta sunt servanda* ini berarti bahwa perjanjian yang dilakukan oleh para pihak harus dipatuhi dan para pihak wajib melaksanakan semua perjanjian yang telah dibuat. Karena perjanjian merupakan hukum bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, ketika pembatalan perjanjian harus mendapatkan persetujuan pihak lain untuk melaksanakan perjanjian yang telah mereka sepakati. Namun apabila salah satu pihak tidak melaksanakan hak dan kewajiban dari yang diperjanjikan maka dapat dilakukan tuntutan atas dasar wanprestasi, perlindungan hak dan kewajiban yang didapatkan asas *pacta sunt servanda* merupakan hak mutlak bagi para pihak pelaku perjanjian dan para pihak wajib mendapatkan haknya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.³

Pada zaman sekarang beberapa perusahaan menawarkan peluang kepada pedagang untuk memanfaatkan sarana prasarana yang mereka miliki, keterlibatan pedagang dalam perusahaan dapat menjadi sumber daya yang memberikan manfaat timbal balik baik dalam menyediakan lokasi yang strategis, memaksimalkan pemanfaatan asset perusahaan, serta tata cara pengelolaan dan pemeliharaan fasilitas tersebut. Oleh karena itu, dalam pengadaan sarana prasarana harus dilaksanakan sesuai dengan perjanjian yang melibatkan para pihak termasuk antara PT Peputra Maha Jaya sebagai pihak perusahaan atau pengelola dan pihak pedagang,

¹ Arief Satria Nugraha, “Pelaksanaan Perjanjian Hak dan Kewajiban Kontrak Pedagang dengan PT. Makmur Papan Permata (PT.MPP) dalam Penempatan Kios Pasca Kebakaran di plaza Sukaramai Trade Center (STC) Kota Pekanbaru” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, 2022), 1. <https://repository.uin-suska.ac.id/59900/>

² Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, (Depok: PT Rajagrafindo Perkasa, 2014), 180.

³ Nury Khoiril Jamil, “Impilkasi asas *pacta sunt servanda* pada keadaan memaksa (*force majeure*) dalam hukum perjanjian Indonesia”, *Jurnal Kertha Semaya*, no 7 (2020): 1049, https://www.academia.edu/download/91032676/IMPLIKASIASAS_20PACTA_20SUNT_20SERVANDA.

adapun isi dari perjanjian tersebut yaitu mencakup hak dan kewajiban dari para pihak yang lain. Misalnya kewajiban pengelola dalam pengawasan dan pemeliharaan fasilitas serta hak pedagang dalam mengakses dan memanfaatkan sarana prasarana yang telah disediakan.

Metode yang digunakan dalam artikel ini yaitu metode hukum sosiologis berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka permasalahan yang akan dirumuskan yaitu: 1) Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengadaan sarana prasarana antara PT. Peputra Maha Jaya dan pedagang tradisional kuliner di kota pekanbaru?; 2) Bagaimana hambatan dalam pelaksanaan perjanjian pengadaan sarana prasarana antara PT Peputra Maha Jaya dan Pedagang Tradisional Kuliner di kota Pekanbaru?; 3) Bagaimana upaya dalam mengatasi hambatan pelaksanaan perjanjian pengadaan sarana prasarana antara PT Peputra Maha jaya dan pedagang tradisional kuliner di kota pekanbaru?.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN 1 (Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Sarana Prasarana Antara PT Ppeputra Maha Jaya dan Pedagang Tradisional Kuliner di Kota Pekanbaru)

Subekti menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian juga dapat diartikan sebagai suatu hubungan hukum tentang harta benda antara dua pihak, dimana satu orang pihak berjanji untuk melakukan sesuatu atau tidak untuk melakukan sesuatu, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian.⁴ Oleh sebab itu timbulah suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua orang tersebut yaitu dinamakan perikatan.

Unsur-unsur dalam perikatan antara lain:

- a) Adanya hubungan hukum;
- b) Adanya dua belah pihak, yaitu kreditur dan debitur;
- c) Berhak atas suatu prestasi;
- d) Adanya hak dan kewajiban;
- e) Adanya prestasi;
- f) Dalam bidang hukum harta kekayaan.⁵

Pelaksanaan perjanjian adalah pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak yang membuat suatu perjanjian agar perjanjian tersebut dapat mencapai tujuannya. Oleh

⁴ Joni Emirzon, *Hukum Kontrak, Teori dan Praktik* (Jakarta: Kencana, 2021), 12.

⁵ Salim Hs, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 173.

sebab itu, tujuan dari perjanjian tidak terlaksana tanpa ada suatu pelaksanaan perjanjian.⁶ Adapun hal-hal yang dijanjikan dalam suatu perjanjian disebut juga dengan prestasi. Prestasi dalam suatu perjanjian merupakan sesuatu hal yang wajib dilaksanakan atau dipenuhi oleh seorang debitur pada suatu perjanjian. Selanjutnya, semua perjanjian yang telah disepakati harus dilaksanakan dengan iktikad baik dan harus berjalan sesuai dengan norma kepatutan dan kesusilaan.

Berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :

- 1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang halal.

Unsur pertama dan kedua disebut dengan syarat subjektif dimana menyangkut tentang orang atau subjek yang akan membuat perjanjian, sementara itu persyaratan tiga dan empat disebut dengan syarat objektif dimana menyangkut tentang objek atau hal yang diperjanjikan. Oleh sebab itu, apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena tidak sah.⁷

Sarana prasarana adalah suatu fasilitas atau perlengkapan untuk mempermudah pekerjaan manusia, pada umumnya pengadaan suatu sarana prasarana merupakan suatu proses kegiatan untuk memnuhi dan menyediakan kebutuhan baik barang atau jasa yang diatur dibawah perjanjian atau kontrak yang telah disepakati oleh para pihak. Perusahaan mengadakan sarana prasarana bagi para pedagang agar meningkatkan produktivitas barang atau jasa, menimbulkan rasa kenyamanan bagi para pedagang serta membuat ketetapan susunan stabilitas terjamin. Salah satu saran prasarana yangtelah disediakan oleh pihak perusahaan untuk pedagang yaitu beberapa lapak yang berfungsi untuk tempat pedagang bisa menjual dagangannya. Lapak yang telah disediakan oleh perusahaan atau PT P Putra Maha Jaya yang berada di gedung The Central Pekanbaru ini beragam dan memiliki ukuran serta harga yang berbeda-beda sesuai dengan luasnya.

Dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa Gerobak Nomor 036/PMJ/GEROBAK/B-04/4019/VIII/2022 dalam pasal 3 harga untuk sewa gerobak sebesar Rp. 1.513.700,-/bulan

⁶ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2015),

⁷ I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih, "Sahnya Suatu Perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Risalah Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 15. <http://risalah.unram.ac.id/index.php/risalah/article/view/204>

sudah termasuk PPN 11% dan dibayar dimuka setiap bulannya, berdasarkan invoice tagihan yang dikeluarkan oleh Pihak Pertama dan deposit sebesar Rp. 2.023,800- yang dibayarkan paling lambat pada saat penandatanganan perjanjian ini dan uang deposit akan dikembalikan tanpa bunga kepada Pihak Kedua pada saat 25 hari kerja setelah administrasi disposisi tutup gerobak diselesaikan. Untuk tarif pemakaian listrik sesuai dengan pemakaian dan dibayarkan setelah diterbitkan invoice setiap bulannya untuk pemakaian listrik bulan sebelumnya. Sedangkan tarif pemakaian air sesuai dengan pemakaian meteran air dan dibayarkan setelah diterbitkan invoice setiap bulannya untuk pemakaian air bulan sebelumnya.

Adapun beberapa hak dan kewajiban pengelola yang telah tertulis di dalam sebuah perjanjian terhadap pedagang tradisional kuliner, yaitu :

Hak :

1. Mendapatkan pembayaran sewa atau biaya operasional yang wajar.
2. Menyediakan lingkungan usaha yang aman dan nyaman.
3. Memastikan penyediaan fasilitas umum yang memadai, seperti tempat sampah, toilet yang bersih dan parkir yang bersih, aman, dan terawat.
4. Melibatkan pedagang dalam pengambilan keputusan terkait pengelolaan tempat usaha.
5. Menetapkan aturan dan peraturan yang mendukung keberlanjutan usaha pedagang.
6. Memfasilitasi penyediaan tempat sampah.
7. Memastikan keberlanjutan pasokan air bersih dan listrik.

Kewajiban :

1. Menyediakan fasilitas kebersihan dan sanitasi yang memadai.
2. Menjaga keamanan area usaha.
3. Merawat dan memperbaiki sarana prasarana secara berkala.
4. Memastikan ketersediaan tempat parkir yang memadai.
5. Menanggapi keluhan dan masukkan pedagang dengan adil
6. Berkomunikasi secara terbuka dengan pedagang untuk meningkatkan kerjasama dan efisiensi operasional
7. mengembangkan program kebersihan lingkungan

Berdasarkan observasi lapangan yang dilakukan penulis di area gedung the central pekanbaru terdapat 20 Pedagang tradisional Kuliner, mereka dilengkapi dengan fasilitas yang

telah disediakan oleh pihak perusahaan berdasarkan perjanjian antar pedagang, adapun fasilitas yang telah mereka dapatkan yaitu :

- lapak yang memadai
- air yang bersih
- listrik
- tempat parkir yang luas
- tempat sampah
- petugas keamanan di area gedung

Tetapi jika dilihat dari kondisi sekitar terdapat beberapa kanopi lapak yang telah rusak, serta terdapat genangan air pada pintu masuk lapak berjualan yang disebabkan karena saluran pembuangan air yang kecil sehingga menyebabkan air tersebut tidak mengalir dengan baik. Tidak hanya itu, pada area pedagang berjualan serta pada area parkir tersebut tidak terlihat petugas keamanan yang sedang melaksanakan tugasnya.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan penulis dengan Tenant Relation Officer yang bernama Bapak Apri, beliau mengatakan bahwa pihak pengelola telah melaksanakan kewajiban kepada para pedagang dalam merawat dan memperbaiki sarana pasarana seperti perbaikan kanopi apabila ada beberapa bagian yang bocor, serta pihak pengelola telah menyediakan petugas kebersihan untuk membersihkan saluran pembuangan air tiap bulannya. Kegiatan tersebut dilakukan agar lapak yang pedagang sewa tetap dalam keadaan bersih dan nyaman.⁸ Menurut Ibu Mediawati selaku Supervisor Marketing, beliau mengatakan bahwa apabila dilihat dari segi keamanan pihak pengelola telah menyediakan petugas keamanan di beberapa titik area seperti di area lapak berjualan dan di area parkir. Hal tersebut dilakukan agar area-area tersebut tetap aman dan dapat mencegah potensi resiko kejahatan, serta memberikan rasa aman kepada para pedagang atau pengunjung yang memarkirkan kendaraan mereka.⁹

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Ayu dan Ibu Fitriani selaku penyewa lapak pedagang tradisional kuliner, beliau mengatakan bahwa sampai saat ini pihak pengelola tidak melakukan perawatan dan tidak kunjung memperbaiki sarana prasarana yang telah rusak padahal mereka telah melaporkan bahwa ada beberapa bagian kanopi yang bocor dan mereka memberitahukan bahwa adanya air yang tergenang di depan lapak mereka, penyebab

⁸ Apri, Wawancara dengan Tenant Relation Officer di gedung the Central Pekanbaru, 3 Januari 2024.

⁹ Mediawati, Wawancara dengan Supervisor Marketing di gedung The Central Pekanbaru, 3 Januari 2024.

utamanya yaitu saluran pembuangan air yang telah mereka buat terlalu kecil serta pihak kebersihan kurang melakukan tugas sebagaimana mestinya. Mereka merasa bahwa harga sewa yang mereka bayar tidak sesuai dengan fasilitas yang mereka dapati.¹⁰ Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Surmini dan Bapak Ali Zamar, mereka mengatakan bahwa keamanan yang berada di area usaha mereka kurang berjalan baik dikarenakan beliau pernah kehilangan barang berharga milik mereka, adapun penyebab dari kehilangan tersebut adalah kurangnya pihak keamanan (security) dan tidak ada cctv diarea tersebut, pihak pengelola lalai dalam menjaga keamanan area usaha milik pedagang.¹¹ Tidak hanya itu, bapak Yondri selaku penyewa lapak juga mengatakan bahwa keamanan pada area parkir juga kurang baik karena pada area tersebut hanya ada satu petugas keamanan yang menjaga area parkir, menurut beliau pihak pengelola seharusnya menambahkan beberapa security agar tingkat kemananan jauh lebih baik.¹²

ANALISIS DAN PEMBAHASAN 2 (Hambatan dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Sarana Prasarana antara PT Peputra Maha Jaya dan Pedagang Tradisional Kuliner di Kota Pekanbaru)

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara ayat (1) menjelaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, oleh sebab itu perjanjian merupakan undang-undang bagi para pihak yang materinya sangat konkret dan keterikatan atas ketentuannya berdasarkan atas kehendaknya sendiri.¹³ Menurut Subekti mengenai perjanjian yaitu setiap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak terdapat suatu hubungan hukum dimana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Oleh karena itu, ada hak dan kewajiban yang harus dilakukan kreditur dan debitur tergantung dari yang diperjanjikan dan hak dan kewajiban kreditur harus diatur oleh undang-undang. Selanjutnya, undang-undang tersebut digunakan untuk menuntut pihak yang lalai dalam melaksanakan suatu prestasi.¹⁴ Meskipun telah diatur dalam undang-undang tentang

¹⁰ Ayu dan Fitriani, Wawancara dengan penyewa lapak, 15 Januari 2024

¹¹ Surmini dan Ali Zamar, Wawancara dengan penyewa lapak, 15 Januari 2024.

¹² Yondri, Wawancara dengan penyewa lapak, 15 Januari 2024.

¹³ Bella Thalia Akay, "Sahnya Suatu Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Lex Privatum* 7, no 3 (2019): 62.

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25912>

¹⁴ Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, (Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017), 83.

perjanjian, dalam praktek kehidupan sehari-hari terdapat hak dan kewajiban yang tidak dipenuhi oleh para pihak atau yang disebut dengan wanprestasi.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan para pedagang mereka mengatakan bahwa para pedagang telah membuat laporan terkait sarana prasarana yang rusak, yaitu ada terdapat bagian kanopi yang rusak, tetapi pihak pengelola hanya mendengarkan keluhan dari pedagang tanpa segera melakukan tindakan untuk memperbaiki sarana prasarana tersebut. Selanjutnya selanjutnya para pedagang juga mengatakan bahwa kurangnya petugas keamanan baik area tempat pedagang berjualan ataupun area parkir dan tidak adanya keberadaan cctv yang bisa memantau langsung ke tempat jualan pedagang tersebut menyebabkan tempat menjadi tidak aman karena para pedagang sering mengalami kehilangan barang.

Efektivitas berasal dari kata efektif yang berarti keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, efektivitas dikaitkan dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Menurut Soerjono Soekanto efektivitas hukum ditentukan oleh taraf kepatuhan masyarakat terhadap hukum, termasuk penegak hukumnya, sehingga taraf kepatuhan yang tinggi merupakan fungsi dari suatu sistem hukum.¹⁵ Adapun menurut Soerjono Soekanto, terdapat lima syarat bagi efektif atau tidaknya suatu sistem, diantaranya yaitu:

1. Hukum

Hukum memiliki peran yang penting bagi kehidupan masyarakat karena hukum bukan hanya menjadi parameter untuk keadilan, keteraturan, ketentraman dan ketentraman, tetapi juga untuk menjamin adanya kepastian hukum ditengah-tengah masyarakat.

2. Penegak Hukum

J.E Sahetapy dalam rangka penegak hukum dan implementasi penegak hukum bahwa menegakkan suatu keadilan tanpa kebenaran merupakan suatu kebijakan dan penegakan kebenaran tanpa kejujuran merupakan suatu kemunafikan.

3. Sarana dan Fasilitas

Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa sarana dan fasilitas dalam usaha penegakan hukum adalah tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, serta keuangan yang cukup.

4. Masyarakat

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum Dan Peranan Sanksi*, (Bandung: Remaja Karya, 1985), 7.

Masyarakat juga memiliki peranan penting dalam hal penegak hukum, karena tujuan dari penegak hukum adalah karena adanya masyarakat.

5. Menurut Soerjono Soekanto kebudayaan memiliki fungsi yang sangat besar bagi manusia dan masyarakat yaitu mengatur bagaimana manusia dapat mengerti bagaimana seharusnya dalam bertindak, berbuat serta menentukan sikapnya apabila melakukan interaksi dengan orang lain, semain baik budaya suatu masyarakat, mWaka semakin baik pula penerapan hukum yang akan dilaksanakan ditengah-tengah masyarakat.¹⁶

Berdasarkan hal tersebut apabila dikaitkan dengan produk hukum dalam suatu efektivitas, faktor penghambat dari pelaksanaan perjanjian pengadaan sarana prasarana yaitu rendahnya kebudayaan masyarakat terutama pada para pihak. Pihak perusahaan tidak sadar bahwa dalam bertindak, berbuat dan menentukan sikapnya apabila berhubungan dengan orang lain. Dengan demikian, kebudayaan merupakan garis pokok tentang perilaku yang menetapkan peraturan mengenai apa yang harus dilakukan dan apa yang dilarang. Rendahnya kesadaran menyebabkan pihak perusahaan lalai dalam pelaksanaan suatu perjanjian.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN 3 (Upaya dalam Mengatasi Hambatan Pelaksanaan Perjanjian Pengadaan Sarana Prasaran antara PT Peputra Maha Jaya dan Pedagang Tradisional Kuliner di Kota Pekanbaru)

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprstatite” yang berarti tidak memenuhi kewajiban yang telah dibuat dan disepakati dalam suatu perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian atau perikatan yang timbul karena undang-undang. Terdapat dua kemungkinan alasan tidak terpenuhinya suatu perjanjian, diantaranya:

1. Karena kesalahan debitur, baik disengaja tidak terpenuhi kewajiban maupun karena kelalaian;
2. Karena keadaan memaksa.¹⁷

Wanprestasi atau ingkar janji adalah kewajiban debitur untuk memenuhi suatu prestasi, tetapi jika dalam melaksanakan kewajiban bukan terpengaruh oleh keadaan maka debitur dianggap telah melakukan ingkar janji. Ada tiga bentuk ingkar janji menurut Setiawan, yaitu:

¹⁶ Annisa Febriana Jauza Assad, “Efektivitas Hukum Alat Bukti Dalam Pemeriksaan Bukti Di Pengadilan Tata Usaha Negara”, *Jurnal USM Law Review* 6, no 1 (2023): 264.
<https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/6267>

¹⁷ Monicke Cintyara, “Akibat hukum Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa”, *Wajah hukum* 9, no 1 (2023): 67. <http://wajahhukum.unbari.ac.id/index.php/wjhkm/article/view/1123>

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Terlambat memenuhi prestasi;
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik¹⁸

Dalam pemenuhan prestasi kedua belah pihak harus mengikuti isi dari perjanjian, apabila tidak melakukan prestasi maka salah satu pihak harus beritikad baik dan dalam suatu perjanjian para pihak yang tunduk dalam perjanjian memiliki kebebasan dalam menentukan hak dan kewajibannya sepanjang perjanjian dibuat secara sah, dan perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁹

Iktikad baik terdapat dalam Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan baik, yang berarti bahwa itikad baik adanya keinginan dari para pihak untuk memenuhi hak dan kewajiban yang telah diepakati dan melindungi hak-hak yang telah dimiliki sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.²⁰ Berdasarkan pasal 1368 KUHPerdara menjelaskan bahwa pelaksanaan dari isi perjanjian dibatasi oleh kepantasan dan kepatutan, namun apabila dalam pelaksanaan perjanjian salah satu pihak tidak mematuhi ketentuan dari pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara atau tidak melakukan perjanjian secara pantas dan patut, maka hal itu tidak dapat mengubah hak dan kewajiban dari para pihak yang telah disepakati dalam perjanjian.²¹

Terdapat beberapa upaya yang bisa dilakukan oleh pihak pengelola dalam pelaksanaan perjanjian pengadaan sarana kepada pedagang, yaitu:

1. Kepada PT Peputra Maha Jaya lebih tepatnya pihak pengelola harus lebih meningkatkan Sumber Daya Manusia (SDM) seperti penambahan petugas keamanan agar area tersebut dapat lebih diawasi, memasang kamera cctv juga perlu dilakukan agar dapat memantau situasi dan kondisi juga mampu merekam aktivitas sekitar area seperti diarea pedagang jualan dan tempat parkir.
2. Kepada pihak pengelola agar lebih menanggapi keluhan dan masukkan yang diberikan oleh pedagang serta lebih meningkatkan kesadaran mengenai perbaikan dan perawatan sarana prasarana seperti memperbaiki kanopi dan mencari solusi agar air didepan lapak pedagang tidak tergenang guna menciptakan lingkungan usaha yang nyaman.

¹⁸ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta: Kencana, 2014), 81.

¹⁹ Salim, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), 11.

²⁰ Joko Sriwidodo Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan*, (Yogyakarta: Penerbit Kepel Press, 2021), 112.

²¹ Aditya Fadil Turangan, "Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUHPerdara", *Lex Privatum* 7, 1, (2019): 47. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25866>

Soerjono Soekanto mengatakan bahwa kesadaran hukum adalah kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat pada diri manusia tentang hukum yang ada, yang perlu ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan dari suatu penilaian hukum terhadap kejadian-kejadian yang konkrit dalam masyarakat yang bersangkutan. Oleh karena itu, kesadaran hukum dikaitkan dengan dengan penataan hukum, pembentukan hukum, dan efektivitas hukum.²²

Faktor-faktor yang mempengaruhi kesadaran hukum menurut Sukanto adalah sebagai berikut:

1. Pengetahuan tentang kesadaran hukum: Peraturan hukum secara otomatis tersebar dan dikenal oleh masyarakat. Namun, masih ditemukan beberapa kelompok masyarakat yang mengklaim tidak mengetahui tentang aturan tersebut, walaupun peraturan tersebut dianggap telah diketahui oleh masyarakat umum.
2. Pengakuan terhadap ketentuan umum: Pengetahuan masyarakat terhadap ketentuan hukum menunjukkan pemahaman mereka terkait isi dan tujuan hukum tersebut.
3. Penghargaan terhadap ketentuan hukum: Penghargaan terhadap ketentuan hukum ini mencerminkan tentang penerimaan atau penolak terhadap tindakan atau perilaku yang dilarang oleh hukum.
4. Kepatuhan Masyarakat terhadap ketentuan hukum: Fungsi dari hukum adalah untuk mengatur kebutuhan dan kepentingan warga Negara serta kepatuhan terhadap hukum bergantung pada sejauh mana regulasi hukum dapat mencakup kepentingan individu.
5. Ketaatan masyarakat terhadap hukum: Faktor-faktor yang menyebabkan ketaatan terhadap hukum adalah adanya rasa takut terhadap sanksi dan hukuman, perlindungan kepentingan pribadi, mempertahankan hubungan harmonis, serta kesesuaian dengan nilai-nilai yang dipegang.²³

Upaya dalam mengatasi hambatan pelaksanaan perjanjian pengadaan sarana prasarana antara PT Peputra Maha Jaya dan pedagang tradisional kuliner yaitu dengan cara meningkatkan kesadaran hukum bagi pihak pengelola agar tidak terjadi pelanggaran-pelanggaran hukum dan menyadari hak dan kewajibannya. Selanjutnya, penambahan sumber daya manusia juga perlu dilakukan untuk membantu pengawasan area agar lebih maksimal.

²² Adistira Meidita Amanda, "Implementasi Kesadaran Hukum Ditinjau dari Perspektif Masyarakat", *Jurnal Penelitian Ilmu Hukum* 3, no 3 (2023), 94. <https://journal.actual-insight.com/index.php/nomos/article/view/1613>

²³ Fitriana Trinengsih Taolin, "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Community Legal Awareness in Registration of Transfer of Land Rights", *Tunas Agraria* 7, no 1(2024): 74. <https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277>

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dipaparkan diatas, bahwa pelaksanaan perjanjian pengadaan sarana prasaran antara PT Peputra Maha Jaya dan Pedagang Tradisional Kuliner di kota Pekanbaru adalah belum berjalan dengan baik dikarenakan pihak pengelola tidak melaksanakan hak dan kewajiban sepenuhnya terhadap para pedagang, yaitu pihak pengelola tidak merawat dan memperbaiki sarana prasarana yang telah rusak dan kurangnya pengawasan pada area usaha. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor penghambat yaitu rendahnya kebudayaan masyarakat terutama bagi para pihak. Pihak perusahaan tidak sadar bahwa dalam bertindak, berbuat dan menentukan sikapnya apabila berhubungan dengan orang lain. Dengan demikian, kebudayaan merupakan garis pokok tentang perilaku yang menetapkan peraturan tentang apa yang harus dilakukan dan apa yang dilarang. Rendahnya kesadaran menyebabkan pihak perusahaan lalai dalam melaksanakan suatu perjanjian. Adapun upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut adalah dengan cara meningkatkan kesadaran hukum bagi pihak pengelola agar menyadari hak dan kewajibannya, serta penambahan sumber daya manusia juga perlu dilakukan untuk membantu pengawasan area agar lebih maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Emirzon, Joni. *Hukum Kontrak, Teori dan Praktik*. Jakarta: Kencana, 2021.
- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Depok: PT RajaGrafindo, 2014.
- Hs, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Kristiawanto, Joko Sriwidodo. *Memahami Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Penerbit Kepel Press, 2021.
- Safira, Martha Eri. *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017.
- Salim. *Hukum Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

Simanjuntak, P.N.H. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2015.

Soekanto, Soerjono. *Efektivitas Hukum Dan Peranan Sanksi*. Bandung: Remaja Karya, 1985.

Yahman. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*. Jakarta: Kencana, 2014.

E-Jurnal

Akay, Bella Thalia. "Sahnya Suatu Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata",. *Lex Privatum* 7, no 3 (2019): 62, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25912>

Amanda, Adistira Meidita. "Implementasi Kesadaran Hukum Ditinjau dari Perspektif Masyarakat". *Jurnal Penelitian Ilmu Hukum* 3, no 3 (2023): 94, <https://journal.actual-insight.com/index.php/nomos/article/view/1613>

Assad, Annisa Febriana Jauza. "Efektivitas Hukum Alat Bukti Dalam Pemeriksaan Bukti Di Pengadilan Tata Usaha Negara". *Jurnal USM Law Review* 6, no 1 (2023): 264, <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/6267>

Cintyara, Monicke. "Akibat hukum Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa Menyewa". *Wajah hukum* 9, no 1 (2023): 67, <http://wajahhukum.unbari.ac.id/index.php/wjhkm/article/view/1123>

Jamil, Nury Khoril. "Impilkasi asas pacta sunt servanda pada keadaan memaksa (force majeure) dalam hukum perjanjian Indonesia". *Jurnal Kertha Semaya*, no 7 (2020): 1049, https://www.academia.edu/download/91032676/IMPLIKASIASAS_20PACTA_20SUNT_20SERVANDA.

Ratnaningsih, I Dewa Ayu Sri. "Sahnya Suatu Perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Jurnal Risalah Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 15, <http://risalah.unram.ac.id/index.php/risalah/article/view/204>

Taolin, Fitriana Trinengsih. "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Community Legal Awareness in Registration of Transfer of Land Rights". *Tunas Agraria* 7, no 1(2024): 74, <https://www.jurnaltunasagraria.stpn.ac.id/index.php/JTA/article/view/277>

Turangan, Aditya Fadil. "Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUHPerdata",. *Lex Privatum* 7, 1, (2019): 47, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25866>

SKRIPSI

Nugraha, Arief Satria. , "Pelaksanaan Perjanjian Hak dan Kewajiban Kontrak Pedagang dengan PT. Makmur Papan Permata (PT.MPP) dalam Penempatan Kios Pasca Kebakaran di plaza Sukaramai Trade Center (STC) Kota Pekanbaru". Skripsi, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim, 2022.

