BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan jaman yang sangat cepat menyebabkan kebutuhan manusia semakin meningkat dan bertambah. Banyak sekali kebutuhan manusia yang harus dipenuhi, tidak hanya kebutuhan pokok saja seperti sandang, pangan dan papan, akan tetapi kebutuhan lain seperti pendidikan atau kesehatan juga harus dipenuhi. Guna memenuhi kebutuhan tersebut, maka manusia harus bekerja guna mendapatkan penghasilan. Banyak sekali berbagai macam pekerjaan yang dapat dilakukan manusia, baik sebagai pegawai maupun wiraswasta, salah satunya adalah dengan cara berdagang.

Berdagang dapat dilakukan di rumah sendiri atau di tempat lain yang telah disediakan secara khusus, seperti di pusat-pusat keramaian atau di pasar. Bagi mereka yang mampu, maka dapat membeli tanah dan membangun tempat berdagang di pusat-pusat keramaian khususnya pasar, namun bagi mereka yang tidak mampu memiliki sendiri tempat berdagang di pasar, maka dapat menyewa kios atau rumah toko (ruko) dari pihak lain. Perjanjian jual beli kios banyak memberikan keuntungan bagi kedua belah pihak. Pihak yang menjual mendapat imbalan uang dan pihak yang membeli mendapat tempat untuk melaksanakan usaha perdagangan.

Perkembangan pesat yang terjadi di daerah Kota Yogyakarta menyebabkan di daerah Kota Yogyakarta banyak dibangun pasar ataupun

pusat perdagangan, baik yang dijual maupun yang disewakan. Salah satu tempat usaha yang diperjual belikan untuk kegiatan perdagangan yang terdapat di Kota Yogyakarta adalah Saphir Square yang dikelola oleh PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta. Untuk dapat membeli kios sebagai tempat usaha perdagangan, maka harus didahului dengan adanya kesepakatan-kesepakatan tentang hak dan kewajiban yang dituangkan dalam bentuk perjanjian.

Perjanjian merupakan suatu "perbuatan", yaitu perbuatan hukum, perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Perjanjian juga bisa dibilang sebagai perbuatan untuk memperoleh seperangkat hak dan kewajiban, yaitu akibat-akibat hukum yang merupakan konsekwensinya. Perbuatan hukum dalam perjanjian merupakan perbuatan-perbuatan untuk melaksanakan sesuatu, yaitu memperoleh seperangkat hak dan kewajiban yang disebut prestasi. Prestasi itu meliputi perbuatan-perbuatan:

Menyerahkan sesuatu, misalnya melakukan pembayaran harga barang dalam perjanjian jual beli barang.

Melakukan sesuatu, misalnya menyelesaikan pembangunan jembatan dalam perjanjian pemborongan pekerjaan.

Tidak melakukan sesuatu, misalnya tidak bekerja di tempat lain selain perusahaan tempatnya bekerja dalam perjanjian kerja.

Perjanjian melibatkan sedikitnya dua pihak yang saling memberikan kesepakatan mereka. Para pihak ini berdiri berhadap-hadapan dalam kutub-kutub hak dan kewajiban. Pihak yang *berkewajiban* memenuhi isi perjanjian disebut debitur, sedangkan pihak lain yang *berhak* atas pemenuhan kewajiban itu disebut kreditur.

Selain orang-perorangan (manusia secara biologis), para pihak dalam perjanjian bisa juga terdiri dari badan hukum. Perseroan Terbatas (PT) merupakan badan hukum yang dapat menjadi salah satu pihak atau keduanya dalam perjanjin. Kedua-duanya merupakan subyek hukum, yaitu pihak-pihak yang dapat melakukan perbuatan hukum, pihak-pihak yang mengemban hak dan kewajiban. Suatu badan hukum segala perbuatan hukumnya akan mengikat badan hukum itu sebagai sebuah entitas legal (*legal entity).* Meskipun perbuatan badan hukum itu diwakili pemimpinnya misalnya Direktur dalam Perseroan Terbatas namun perbuatan itu tidak mengikat pemimpin badan hukum itu secara perorangan, melainkan mewakili perusahaan sebagai legal entity.

Dalam pelaksanaannya, jika terjadi pelanggaran perjanjian, misalnya salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) sehingga menimbulkan kerugian pada hak pihak yang lain, maka pihak yang dirugikan itu dapat menuntut pemenuhan haknya yang dilanggar.

Tujuan perjanjian layaknya membuat undang-undang, yaitu mengatur hubungan hukum dan melahirkan seperangkat hak dan kewajiban. Bedanya,

undang-undang mengatur masyarakat secara umum, sedangkan perjanjian hanya mengikat pihak-pihak yang memberikan kesepakatannya. Karena setiap orang dianggap mengerti hukum, maka terhadap semua undang-undang masyarakat telah dianggap mengetahuinya sehingga bagi mereka yang melanggar, siapapun, tak ada alasan untuk lepas dari hukuman. Demikian pula perjanjian, bertujuan mengatur hubungan-hubungan hukum namun sifatnya privat, yaitu hanya para pihak yang menandatangani perjanjian itu saja yang terikat. Jika dalam pelaksanaannya menimbulkan sengketa, perjanjian itu dapat dihadirkan sebagai alat bukti di pengadilan guna menyelesaikan sengketa. Perjanjian membuktikan bahwa hubungan hukum para pihak merupakan sebuah fakta hukum, yang dengan fakta itu kesalahpahaman dalam sengketa dapat diluruskan bagaimana seharusnya hubungan itu dilaksanakan dan siapa yang melanggar.

Syarat sahnya perjanjian adalah syarat-syarat agar perjanjian itu sah dan punya kekuatan mengikat secara hukum. Tidak terpenuhinya syarat perjanjian akan membuat perjanjian itu menjadi tidak sah. Menurut pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya perjanjian terdiri dari:

1. *Syarat Subyektif (Mengenai subyek atau para pihak)*

    a. *Kata Sepakat*

Kata sepakat berarti adanya titik temu (*a meeting of the minds*) diantara para pihak tentang kepentingan-kepentingan yang berbeda.

b. *Cakap*

Cakap berarti dianggap mampu melakukan perbuatan hukum. Prinsipnya, semua orang berhak melakukan perbuatan hukum setiap orang dapat membuat perjanjian kecuali orang yang belum dewasa, dibawah pengampuan, dan orang-orang tertentu yang dilarang oleh undang-undang.

2. *Syarat Obyektif (Mengenai obyek perjanjian)*

a. *Suatu Hal Tertentu*

Suatu hal tertentu berarti obyek perjanjian harus terang dan jelas, dapat ditentukan baik jenis maupun jumlahnya.

b. *Suatu Sebab Yang Halal*

Suatu sebab yang halal berarti obyek yang diperjanjikan bukanlah obyek yang terlarang tapi diperbolehkan oleh hukum. Suatu sebab yang tidak halal itu meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum.

Perjanjian yang dibuat antara pihak PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta sebagai pihak yang menjual dan pihak yang membeli kios, maka masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban, pihak pembeli wajib membayar harga yang telah ditentukan, sedangkan pihak yang menjual wajib menyediakan kios yang telah dijanjikan. Pihak yang membeli mempunyai hak

menggunakan fasilitas kios yang dibelinya, sedangkan pihak PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta mempunyai hak menerima uang.

Walaupun hak dan kewajiban sudah disepakati, namun dalam pelaksanaannya tidak jarang ditemukan pelanggaran-pelanggaran.

Tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif dan obyektif yang sudah dijelaskan di atas dapat menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah. Perjanjian yang tidak sah karena tidak terpenuhinya salah satu syarat subyektif akan mengakibatkan perjanjian itu dapat dimintakan pembatalan (*canceling*) oleh salah satu pihak. Maksudnya, salah satu pihak dapat menuntut pembatalan itu kepada hakim melalui pengadilan. Sebaliknya, apabila tidak sahnya perjanjian itu disebabkan karena tidak terpenuhinya syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nul and void*), yaitu secara hukum sejak awal dianggap tidak pernah ada perjanjian. Selain syarat sahnya perjanjian, suatu perjanjian juga baru akan mengikat para pihak jika dalam pembuatan dan pelaksanaannya memenuhi asas-asas perjanjian.

Seperti keterlambatan pembayaran harga atau kerusakan kios karena penjual tidak melakukan perawatan sebagaimana mestinya, atau pihak penjual merubah bentuk kios tanpa pemberitahuan kepada pembeli yang sudah terlanjur membeli.

Dalam banyak praktek membuat surat perjanjian sering dimajukan klausul sebagai berikut: *jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak yang lain dapat membatalkan perjanjian*.

Sebenarnya klausul semacam ini tidak perlu dimasukan kedalam perjanjian, karena hukum perdata telah menerapkan prinsip umum dalam perjanjian berupa syarat batal. Suatu syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam perjanjian (semua perjanjian) apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya.

Pasal 1266 KUHPerdata:

> *''Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan''.*

Pasal 1267 KUHPerdata:

> *''Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga''.*

Syarat batal merupakan suatu batasan, dimana jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian (wanprestasi), maka pihak yang lain dalam perjanjian itu dapat membatalkan perjanjian secara sepihak (tanpa persetujuan pihak yang wanprestasi). Klausul semacam ini dianggap selalu ada dalam setiap perjanjian, sehingga meskipun suatu perjanjian tidak menentukannya dalam bunyi pasal-pasalnya, prinsip ini tetap berlaku.

Tentu saja keberlakuan prinsip ini tidak serta merta. Meskipun syarat batal dianggap selalu berlaku pada semua perjanjian, namun batalnya perjanjian itu tidak dapat terjadi begitu saja, melainkan harus dimintakan pembatalannya kepada pengadilan. Pihak yang menuduh pihak lainnya wanprestasi, harus mengajukan pembatalan itu kepada pengadilan. Tanpa adanya putusan pengadilan yang menyatakan bahwa salah satu pihak telah wanprestasi dan karenanya perjanjian dibatalkan, maka bisa dikatakan tidak ada perjanjian yang batal.

Dalam banyak perjanjian pula pasal 1266 KUHPerdata tersebut seringkali dikesampingkan. Dalam praktek, banyak perjanjian memasukan klausul sebagai berikut: *perjanjian ini mengesampingkan berlakunya pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata*. Maksud dari klausul tersebut adalah agar para pihak dapat membatalkan perjanjiannya secara sepihak tanpa perlu mengajukan pembatalan melalui pengadilan. Karena pasal 1266 KUHPerdata berlaku secara mutlak, maka percuma saja memasukan klausul tersebut karena ujung-ujungnya pembatalan itu harus ditempuh juga lewat pengadilan

Dalam permasalahan ini pihak PT. Saphir Square Yogyakarta telah melakukan suatu pelenggaran yaitu melakukan pelanggaran wanprestasi terhadap pihak penggugat selaku pembeli ruko Saphir Square Yogyakarta.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas maka, penulis ingin mengadakan penelitian tentang "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Di Saphir Square Yogyakarta".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat dirumuskan permasalah sebagai berikut:

Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta?

Bagaimana pembatalan perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta, wanprestasi dan penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui pembatalan perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta, wanprestasi dan penyelesaiannya.

D. Tinjauan Pustaka

Perjanjian secara umum dapat mempunyai arti luas dan sempit, dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak, sedangkan "perjanjian" dalam arti sempit hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan, seperti yang dimaksud dalam buku III K.U.H.Perdata.

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 K.U.H.Perdata adalah sebagai berikut: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya.

Hartono Hadisoeprapto menyatakan bahwa, perjanjian adalah sumber perikatan yang terpenting, sebab memang yang paling banyak perikatan itu terbit dari adanya perjanjian-perjanjian.[1]

Soedikno Mertokusumo menyatakan bahwa, perjanjian itu adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, dua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan, kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dijalankan. Kesepakatan itu jika dilanggar maka akibat hukumnya si pelanggar dikenakan sanksi hukuman.[2]

Agar perjanjian itu sah, menurut Pasal 1320 K.U.H.Perdata diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

---

[1] Hartono Hadisoeprapto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, 1984, hlm. 35.

[2] Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, 1989, hlm. 96.

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Mengenai suatu hal tertentu.
4. Sebab-sebab yang halal.

Syarat-syarat tersebut merupakan syarat mutlak atau syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian menjadi sah. Dua syarat yang pertama merupakan syarat subyektif karena mengenai subyeknya atau orangnya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir merupakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.

Perjanjian yang dibuat dengan sah menimbulkan perikatan atau hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Dalam suatu perjanjian ada kalanya terjadi wanprestasi, yang artinya menurut Soedikno Mertokusumo, adalah: tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena undang-undang.[3]

Tidak dipenuhinya kewajiban atau prestasi itu selain karena wanprestasi dapat juga karena keadaan memaksa atau *overmacht.* Dalam wanprestasi tidak dipenuhinya kewajiban karena ada unsur kelalaian atau kesalahan dari pihak yang tidak memenuhi kewajiban atau debitur, sedangkan dalam *overmacht* tidak dipenuhinya kewajiban karena peristiwa di luar kemampuan debitur, sehingga debitur tidak mempunyai kesalahan.

[3] *Ibid*, hlm. 73.

Bentuk wanprestasi ada 4 (empat), yaitu:

a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali, artinya debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya yang telah disanggupi untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian.
b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya.
d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Untuk mengetahui sejak kapan debitur itu dalam keadaan wanprestasi, perlu diperhatikan apakah dalam perikatan itu ditentukan saat pemenuhan kewajiban atau tidak. Dalam hal tenggang waktu pemenuhan kewajiban ditentukan, maka menurut Pasal 1238 K.U.H.Perdata yang berbunyi ‘’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 Ialai dengan lewatnya waktu yang ditentukan’’.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut:

a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur.
b. Dalam perjanjian timbal balik, wanpretasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim.

c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi, ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu.
d. Debitur atau kreditur yang terbukti melakukan wanprestasi membayar biaya perkara apabila ia diperkarakan dimuka hakim.
e. Pemenuhan perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi.[4]

Alasan kedua tidak dapat dipenuhinya kewajiban adalah keadaan memaksa atau *overmacht.* Keadaan memaksa adalah suatu keadaan dimana tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa yang bukan karena kesalahannya. Peristiwa dimana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perjanjian.[5]

Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa:

a. Tidak dapat dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang memusnahkan atau membinasakan benda yang menjadi obyek perjanjian.
b. Tidak dapat dipenuhinya suatu prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur.
c. Peristiwa yang tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan atau perjanjian baik oleh debitur maupun oleh kreditur, bukan karena kesalahan pihak-pihak khususnya debitur.

Sifat keadaan memaksa ada 2 (dua):

a. *Absolute* atau mutlak ialah suatu keadaan dimana prestasi sama sekali tidak dapat dipenuhi, sehingga perikatan tersebut terhenti sama sekali.

---

[4] Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1995, hlm. 61.
[5] Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Bina Cipta, 1984, hlm. 27.

b. *Relatif* ialah suatu keadaan dimana kewajiban berprestasi terhentikan untuk sementara dan akan timbul lagi setelah keadaan memaksa berhenti.

Ketentuan-ketentuan tersebut merupakan aturan umum dalam perjanjian. Aturan-aturan ini juga berlaku pada bagian khusus Buku III K.U.H.Perdata yang mengatur perjanjian-perjanjian khusus sepanjang dalam perjanjian khusus tersebut tidak diatur tersendiri dan menyimpang dari aturan umum. Salah satu perjanjian khusus yang diatur dalam K.U.H.Perdata adalah perjanjian jual beli. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 K.U.H.Perdata adalah: Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan.

Salah satu sifat perjanjian jual beli adalah konsensuil, sifat konsensuil dari perjanjian jual beli tercermin pada Pasal 1458 K.U.H.Perdata yang berbunyi: Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Lahirnya kata sepakat, maka lahirlah perjanjian itu, sekaligus pada saat itu timbullah hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu:

1. Hak dan kewajiban Penjual:
    a. Hak penjual

        Penjual berhak menuntut pembayaran harga barang-barang yang diserahkan kepada pembeli
    b. Kewajiban penjual

1. Menyerahkan barang kepada si pembeli.
2. Menanggung barang yang dijual dalam arti tidak ada hak orang lain atas barang tersebut dan tidak ada cacat pada barangnya.

2. Hak dan kewajiban Pembeli:
   a. Pembeli berhak menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya.
   b. Pembeli berkewajiban membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian.

Selanjutnya Pasal 1504 K.U.H.Perdata ini menyatakan bahwa: "Penjual wajib untuk menjamin cacat tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya, yang mengakibatkan barang itu tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi daya pemakaian itu sedemikian rupa". Maka dari bunyi pasal 1504 K.U.H.Perdata mewajibkan penjual untuk menjamin cacat yang tersembunyi yang terdapat pada barang yang dijualnya.

Cacat yang dimaksud harus cacat yang sungguh-sungguh, bersifat sedemikian rupa yang menyebabkan barang itu tidak dapat dipergunakan dengan sempurna sesuai keperluan yang semestinya, atau cacat itu mengakibatkan berkurangnya manfaat barang tersebut dari tujuan pemakaian yang semestinya. Pihak penjual, baik dia mengetahui atau tidak mengetahui, harus menjamin atas segala cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya.

Apabila benar-benar ada cacat tersembunyi yang sejak semula memang tidak kelihatan, maka pihak pembeli dalam hal ini dapat memilih di antara dua tindakan, yaitu:

a. Mengembalikan barangnya dan menuntut pembayaran kembali harga pembelian.
b. Menuntut pembayaran kembali sebagian dari harga pembelian.

Untuk cacat yang kelihatan atau dapat diraba, maka pihak penjual tidak dapat diminta tanggung jawabnya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1505 K.U.H.Perdata yang menyatakan: Si penjual tidak bertanggung jawab atas segala cacat yang kelihatan dan yang dapat diketahui sendiri oleh si pembeli.

E. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan data dan pengolahan yang diperlukan dalam rangka penyusunan skripsi ini, penulis menggunakan metode penelitian hukum empiris sebagai berikut:

1. Objek Penelitian

   Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli kios di Saphir Square Yogyakarta.

2. Subjek Penelitian
   a. PT. Saphir Square Super Mall Yogyakarta.
   b. Pembeli kios pada Saphir Square Yogyakarta.
3. Sumber Data

a. Data primer, yaitu data yang didapat langsung dengan subyek penelitian.
b. Data sekunder adalah berupa data yang diperoleh dari penelitian kepuatakaan (*library research*) yang terdiri atas:
    a. Bahan hukum primer, dalam hal meliputi: K.U.H.Perdata.
    b. Bahan hukum sekunder, adalah bahan yang digunakan sebagai pelengkap bahan hukum primer, berupa buku-buku, literatur, dokumen-dokumen, maupun makalah-makalah yang berkaitan dengan obyek penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

   Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara secara bebas, namun berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan. Wawancara dilakukan dengan penjual kios dan pembeli kios.

5. Metode Pendekatan

   Metode yang dilakukan oleh penulis adalah yuridis normatif, yang mana dalam melakukan pada objek penelitian lebih menitikberatkan pada aspek-aspek yuridis, yang dimana dalam melakukan analisa data-data yang diperoleh dari objek penelitian dengan menggunakan asas-asas hukum, teori-teori hukum serta ketentuan perundang-undangan.

6. Metode Analisis Data

   Data yang telah terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu menganalisa hasil penelitian dengan menggambarkan hubungan yang ada

antara hasil penelitian yang diperoleh tersebut untuk memaparkan dan menjelaskan suatu persoalan, sehingga sampai pada suatu kesimpulan.