

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS

XT SQUARE DI YOGYAKARTA

NASKAH PUBLIKASI



Diajukan kepada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan guna Memperoleh

Gelar Sarjana Hukum

Disusun Oleh:

KURNIAWAN DEDY PERMONO

20150610051

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2019

HALAMAN PENGESAHAN
PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS
XT SQUARE DI YOGYAKARTA
NASKAH PUBLIKASI

Dosen Pembimbing



Prihati Yuniarlin, S.H., M.Hum.
NIK. : 19630602198812153007

MENGESAHKAN,
DEKAN FAKULTAS HUKUM
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.
NIK. 19710409199702153028

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS
XT SQUARE DI YOGYAKARTA**

Kurniawan Dedy Permono

Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum FH UMY

e-mail: dedymagic@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini dilatar belakangi oleh ketertarikan terhadap pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memperoleh data tentang upaya-upaya penyelesaian dalam hal terjadinya kerusakan kios dan dalam hal pihak penyewa tidak membayar biaya sewa kios di XT Square Yogyakarta. Penelitian ini adalah penelitian normatif dan pengumpulan data melalui wawancara dan studi kepustakaan serta analisis data secara deskriptif-kualitatif, yaitu penulis menganalisis data berdasarkan kualitas dari data yang telah diperoleh baik yang secara tertulis maupun wawancara kemudian dideskripsikan dengan menggunakan kata-kata sehingga menghasilkan gambaran atau paparan dalam bentuk kalimat yang sistematis dan dapat dipahami, selanjutnya ditarik kesimpulan. Berdasarkan hasil penelitian ini, bahwasannya upaya penyelesaian dalam hal terjadinya kerusakan kios yang disewakan XT Square Yogyakarta diselesaikan melalui ganti kerugian berupa membayar atau melakukan perbaikan sesuai dengan nilai perbaikan yang akan dilakukan oleh pihak penyewa tetapi apabila penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan merupakan perbuatannya maka perbaikan tersebut ditanggung oleh pihak XT Square. Sedangkan dalam hal penyewa tidak membayar uang sewa kios, maka upaya penyelesaian yang dilakukan antara para pihak yaitu pihak XT Square akan memberikan perpanjangan waktu pembayaran sewa kios maksimal 1 (satu) minggu dari tanggal yang seharusnya dibayarkannya uang sewa kios tersebut.

Kata Kunci: Perjanjian, Sewa Menyewa, Kios, XT Square Yogyakarta, Upaya Penyelesaian.

A. PENDAHULUAN

Pemerintah daerah dalam mencari cara untuk meningkatkan pemasukan kas daerah dapat dilakukan dengan memanfaatkan sesuatu dari sumber daya alam yang ada didaerahnya maupun dari sumber-sumber lainnya, dalam hal sumber-sumber lainnya ini dapat dikatakan Pemerintah dalam meningkatkan pemasukan daerah salah satunya melalui sektor sewa menyewa ruangan atau kios sehingga dengan disewakannya ruangan atau kios kepada masyarakat maka pemerintah mendapatkan keuntungan untuk menambah pemasukan kas daerah.

Pengertian perjanjian sewa-menyewa telah diartikan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwasanya sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Masyarakat atau pedagang dalam melakukan sewa-menyewa kios dengan Pemerintah, harus mendapatkan izin dan membayar sewa kepada Pemerintah terlebih dahulu, setelah itu pemerintah dapat mengalihkan kios kepada masyarakat atau pedagang. Pemerintah dan masyarakat harus membuat perjanjian yang didalamnya berisi pihak-pihak dan ketentuan-ketentuan tersendiri mengenai hak sewa yang diberikan kepada masyarakat yang menyewa sebagai bukti dari kepemilikan kios tersebut. Dalam membuat suatu perjanjian baik subjek maupun objeknya tidak dapat bersebrangan dengan undang-undang dan

ketertiban umum, para pihak yang telah membuat perjanjian berarti secara tidak langsung perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi mereka.

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menjelaskan bahwasanya perjanjian itu mengikat bagi pihak-pihak yang melakukannya sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan atau klausul pada perjanjian tersebut, dalam klausul perjanjian juga menjelaskan tentang hak dan kewajiban pihak-pihak yang mengadakan sewa-menyewa serta tanggung jawabnya.¹ Perjanjian yang dibuat para pihak dapat dinyatakan sah dan mengikat secara hukum apabila telah terpenuhi syarat-syarat sah nya suatu perjanjian, yaitu adanya kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Mengenai suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, jadi para pihak memiliki prestasi yang dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.² Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak memenuhi prestasi tersebut maka perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum.³ Namun fakta yang terjadi saat ini justru masih ada beberapa pihak yang mengabaikan dan tidak mengindahkan prestasi yang harus dipenuhinya, baik dari pihak yang menyewakan maupun pihak yang menyewa.

¹ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak*, Jakarta, Prenada Media Group, hlm. 293.

² R. Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, 1984, *Hukum Perikatan*, Surabaya, Bina Ilmu, hlm. 148.

³ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, hlm. 6.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan oleh penulis tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios XT Square Yogyakarta adalah jenis penelitian gabungan normatif dan empiris, penelitian normatif empiris ini merupakan penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum, perbandingan hukum, identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektivitas hukum.⁴ Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder dan data primer. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan terdiri atas beberapa bahan hukum. Sedangkan data primer dalam penelitian ini merupakan bahan penelitian yang mencakup fakta-fakta yang terjadi dilapangan yang diperoleh dengan melakukan wawancara secara terstruktur dengan responden melalui pedoman wawancara. Hasil data dari penelitian ini dianalisis secara deskriptif, yaitu penulis menganalisis data berdasarkan kualitas dari data yang telah diperoleh baik secara tertulis maupun wawancara kemudian dideskripsikan dengan menggunakan kata-kata sehingga menghasilkan gambaran atau paparan dalam bentuk kalimat yang sistematis dan dapat dipahami, selanjutnya ditarik kesimpulan. Penulis memberikan pemaparan dari subjek dan objek penelitian dengan pendekatan kualitatif berdasarkan analisis terhadap data-data dan bahan hukum yang berkualitas dari responden.⁵

⁴ Soejono Soekanto, 1983, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm.51.

⁵ Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 153.

C. HASIL PENELITIAN

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS XT SQUARE DI YOGYAKARTA

XT Square (XT berasal dari kata Eks Terminal) merupakan direktori Pasar Seni dan Kerajinan Yogyakarta (PSKY) yang berada di kawasan Umbulharjo Yogyakarta tepatnya Jl. Veteran 150-151 Pandeyan, Umbulharjo, Yogyakarta, Indonesia. XT Square menjadi wahana berplat merah di bawah Pemerintah Kota (Pemkot) Yogyakarta dan berdiri sejak 2012 lalu. Hingga kini, telah banyak fasilitas dan wahana di XT Square, berupa 3D Museum, Selfie Park, XT Lane, Gemstone, Fashion dan Kerajinan. XT Square juga merupakan pusat perbelanjaan yang dikelola profesional serta modern namun terjangkau untuk UKM dan UMKM. Visi XT Square yaitu menghadirkan pusat belanja kerajinan, pusat kuliner khas Yogyakarta, expo center dan pentas seni pertunjukan, menjadi tujuan wisata bagi masyarakat Daerah Istimewa Yogyakarta, wisatawan nusantara dan mancanegara. Sedangkan misi XT Square yaitu membangun “brand image XT Square” menjadi ikon wisata baru yang menarik masyarakat berkunjung, memberikan layanan prima terhadap investor dan pengunjung sehingga menjadi mitra kerja yang menguntungkan dan berkelanjutan. Kawasan XT Square dibangun dengan konsep terpadu yang ditawarkan kepada masyarakat dalam satu paket pusat wisata belanja, yakni what to see, what to eat, dan what to buy. Didesain sebagai ruang publik dengan konsep citywalk, didukung dengan area kuliner serta area pertunjukan

seni semakin menunjang aktifitas wisata belanja yang nyaman dan menyenangkan, XT Square dibangun untuk kepuasan pengunjung.

XT Square terdiri atas 2 kawasan utama, yaitu kawasan kerajinan dan kawasan kuliner. Kawasan kuliner merupakan wahana representasi seni kerajinan dari Kota Yogyakarta dan wilayah sekitarnya, memiliki luas bangunan 3.060 m² yang meliputi 100 kios dimana setiap kiosnya memiliki ukuran 2x3m² yang terwadahi dalam bangunan yang dirancang secara unik sebagai wajah kawasan XT Square. Diarea kerajinan ini dapat ditemukan berbagai produk-produk kerajinan hasil karya UMKM Yogyakarta seperti batik, kaos, aksesoris, kerajinan kayu, kerajinan perak, kerajinan rajut, kerajinan kulit, batu mulia hingga fashion. Pada kawasan kerajinan ini dilengkapi berbagai fasilitas berupa wi-fi, koridor lebar dan lapang, kebersihan area, toilet, keamanan dan cctv. Sedangkan untuk kawasan kuliner atau XT Lane merupakan kawasan kuliner outdoor yang ada di XT Square, terdiri dari 24 kios dimana setiap kiosnya memiliki ukuran 2x3m² dengan menu kuliner yang beragam, seperti kuliner nusantara, oriental hingga western, serta berbagai sajian olahan minuman unik dan segar. Dengan harga yang terjangkau, XT Lane menghadirkan suasana yang nyaman kepada pengunjung dan wisatawan untuk menikmati sajian kuliner. Kawasan Kuliner atau XT Lane mampu menampung hingga 350 orang. Bangunan zona kuliner dirancang untuk menjadi ikon kawasan dengan dilengkapi fasilitas wi-fi, toilet, wastafel, exhaust fan, meja dan kursi.

Prosedur yang dilakukan pada pelaksanaan sewa menyewa kios antara pihak XT Square dengan pihak penyewa adalah melalui beberapa tahapan, diantaranya yaitu :

1) Mengadakan perundingan untuk membicarakan barang yang hendak dijual

Dalam perundingan ini para pihak yaitu XT Square Yogyakarta sebagai yang menyewakan kios dan pihak penyewa sama-sama hadir untuk membicarakan jenis barang apa yang hendak dijual oleh pihak penyewa. dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak XT Square dengan Pihak penyewa tanpa perantara ditujukan untuk membuat suatu kesepakatan, kesepakatan yang dimaksud disini yaitu mengenai barang apa saja yang hendak dijual oleh penyewa ketika menyewa kios di XT Square Yogyakarta. Jadi dalam membuat perjanjian sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa tersebut para pihak saling terlibat dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa kios tersebut. Dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa kios disini tidak ada perantaranya, yaitu hanya pihak XT Square (marketing, admin marketing, direktur utama) dan penyewa kios.

2) Mengadakan pertemuan untuk membicarakan isi perjanjian

Dalam pertemuan ini, pihak XT Square Yogyakarta dan pihak penyewa sama-sama hadir untuk membahas kesepakatan dari isi perjanjian sewa-menyewa kios di XT Square Yogyakarta. Isi perjanjian yang dibahas antara para pihak adalah mengenai ketentuan waktu dalam sewa-menyewa kios, harga sewa kios, ketentuan pembayaran sewa kios, hak dan

kewajiban para pihak, dan berakhirnya waktu sewa. Setelah kedua belah pihak sepakat terhadap isi perjanjian sewa-menyewa kios XT Square Yogyakarta, selanjutnya para pihak menandatangani perjanjian sewa-menyewa kios tersebut. Dengan terjadinya kesepakatan antara para pihak maka perjanjian sewa-menyewa kios XT Square Yogyakarta tersebut telah mengikat para pihak atau telah sah dalam melakukan perjanjian sewa menyewa kios, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

3) Mengadakan serah terima objek sewa menyewa serta pembayarannya

Ketika tahap perundingan dan tahap pertemuan telah selesai dibahas atau disepakati maka tahap selanjutnya adalah serah terima objek sewa-menyewa dan pembayaran objek sewa-menyewa yang dimana pihak XT Square Yogyakarta menyerahkan objek sewa-menyewa yaitu kios yang disewakannya kepada pihak penyewa, kemudian pihak penyewa memberikan pembayaran sewa kios XT Square Yogyakarta sesuai dengan harga yang disepakati bersama sebagaimana terdapat dalam isi perjanjian sewa menyewa kios XT Square Yogyakarta.

Perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta dapat dinyatakan sah apabila memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang termaktub didalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta ini dibuat antara para pihak dalam bentuk perjanjian secara tertulis sehingga kesepakatan para pihak mengenai isi perjanjian terjadi ketika pemberian tanda tangan oleh pihak penyewa pada surat perjanjian sewa menyewa kios yang telah disediakan pihak XT Square Yogyakarta. Sehingga perjanjian sewa menyewa kios pada XT Square Yogyakarta telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang pertama yakni timbulnya kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri.

Perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta ini dibuat oleh para pihak yang telah cakap melakukan atau membuat suatu perjanjian, hal ini dibuktikan pada hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dimana pihak XT Square berhak menerima fotocopy KTP dan KK dari pihak penyewa begitu pula sebaliknya pihak penyewa memiliki kewajiban menyerahkan fotocopy KTP dan KK kepada pihak yang menyewakan yaitu pihak XT Square Yogyakarta. Pihak penyewa juga diharuskan berusia minimal 17 tahun atau dianggap cakap untuk membuat suatu perjanjian oleh pihak XT Square. Sehingga perjanjian sewa menyewa kios pada XT Square Yogyakarta telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang kedua yakni kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Kemudian syarat sahnya perjanjian yang ketiga yaitu suatu hal tertentu, suatu perjanjian harus mempunyai suatu hal tertentu sebagai objek dalam perjanjian. Di dalam suatu perjanjian yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi, prestasi yang dimaksud adalah dapat berupa memberikan

sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Dalam perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta syarat tersebut yakni suatu hal tertentu telah terpenuhi, hal ini dapat diketahui dengan disediakannya kios yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa oleh pihak XT Square Yogyakarta untuk disewakan kepada pihak penyewa.

Selanjutnya syarat sahnya perjanjian yang ke-empat yaitu suatu sebab yang halal, yang dimaksud sebab disini bukanlah sesuatu yang menyebabkan seseorang itu membuat suatu perjanjian tetapi melainkan tujuan yang dikehendaki oleh kedua belah pihak dengan melakukan atau mengadakan perjanjian tersebut. Dengan kata lain yang dimaksud sebab yang halal tersebut adalah isi dari perjanjian itu sendiri apakah bertentangan dengan undang-undang yang berlaku atau bahkan bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan, sehingga apabila dalam suatu perjanjian tidak memenuhi syarat tersebut yakni sebab yang halal maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum. Dalam perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta syarat tersebut yakni sebab yang halal telah terpenuhi, karena isi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak yaitu pihak XT Square dan pihak penyewa tidak bertentangan dengan norma kesusilaan dan ketertiban umum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Tidak terlaksananya suatu prestasi dalam perjanjian dapat terjadi akibat kesalahan salah satu pihak yang

mengadakan perjanjian, baik karena kesengajaan maupun kelalaian yang berakibat timbulnya kerugian kepada pihak yang lain. Berdasarkan hasil penelitian, dalam perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta terdapat beberapa macam wanprestasi yang terjadi, dimana tidak terlaksananya suatu prestasi tersebut dikarenakan atau diakibatkan oleh kesalahan pihak penyewa kepada pihak XT Square Yogyakarta baik karena kesengajaan maupun kelalaian dari pihak penyewa. Wanprestasi yang terjadi pada perjanjian sewa menyewa kios tersebut yaitu :

1) Melakukan prestasi tetapi tidak tepat waktu atau terlambat

Pada perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta, wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa yaitu penyewa membayar uang sewa tetapi terlambat atau tidak tepat waktu sebagaimana yang sebelumnya disepakati dalam perjanjian sewa menyewa kios XT Square Yogyakarta. Kejadian tersebut terjadi antara pihak XT Square dengan pihak penyewa sebut saja penyewa A. Perjanjian sewa menyewa kios kawasan kerajinan antara XT Square Yogyakarta dengan penyewa A disepakati dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dibayar dimuka setiap tahunnya sebesar Rp 4.200.000,- (empat juta dua ratus ribu rupiah). Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan secara tertulis yang disepakati pada tanggal 18 Maret 2015 dan berakhir pada tanggal 18 Maret 2018, jadi pembayaran yang wajib dilaksanakan oleh penyewa A kepada pihak XT Square Yogyakarta dibayarkan secara berkala yakni pada tanggal 18 Maret 2015, 18 Maret 2016, dan 18 Maret 2017.

Namun selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta, penyewa A melakukan wanprestasi yang dimana penyewa A melakukan pembayaran uang sewa kios tidak tepat pada tanggal-tanggal yang diperjanjikan seperti yang seharusnya dibayarkan pada tanggal 18 Maret 2016 tetapi dibayarkan tanggal 25 Maret 2016 dan yang seharusnya dibayarkan pada tanggal 18 maret 2017 tetapi dibayarkan pada tanggal 21 Maret 2017. Dalam upaya penyelesaian atau solusi yang dilakukan oleh para pihak dimana pihak XT Square Yogyakarta tidak mendapat haknya untuk menerima pembayaran uang sewa kios yang disewakan kepada pihak penyewa secara tepat waktu sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya adalah diselesaikan dengan cara memberikan keringanan berupa pengunduran waktu pembayaran.

Jika dilihat dalam kasus diatas, penyewa A tidak dapat membayarkan uang sewa kios kepada pihak XT Square Yogyakarta pada tahap pembayaran kedua yaitu pada tanggal 18 Maret 2016 dan pada tahap pembayaran ketiga yaitu pada tanggal 18 Maret 2017. Kemudian penyewa A meminta keringanan waktu dalam pembayaran uang sewa kios yang tidak dapat dibayarkan tepat pada waktunya dikarenakan uang yang dimiliki penyewa A belum cukup untuk dibayarkan secara lunas kepada pihak XT Square Yogyakarta. Dengan adanya kerugian atas tindakan wanprestasi dari penyewa A, pihak XT Square Yogyakarta memberikan teguran serta peringatan atas tindakan wanprestasi yang telah dilakukan penyewa A yaitu tidak dapat membayarkan uang sewa tepat pada waktu yang telah diperjanjikan. Tujuan diberikannya peringatan

tersebut agar penyewa A dapat segera memenuhi prestasinya serta sebagai pernyataan lalai oleh pihak XT Square Yogyakarta karena lewatnya waktu pembayaran sewa kios yang telah ditentukan dalam perjanjian. Pernyataan lalai tersebut telah diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara dimana Pasal tersebut menjelaskan bahwa si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah dinyatakan lalai atau demi perikatannya sendiri ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Setelah diberikannya surat peringatan tersebut kepada penyewa A, pihak XT Square Yogyakarta memberikan keringanan berupa pengunduran waktu pembayaran uang sewa kios pada tahap kedua yaitu tanggal 18 Maret 2016 yang diundur menjadi tanggal 25 Maret 2016 dan pengunduran waktu pembayaran uang sewa kios pada tahap ketiga yaitu tanggal 18 Maret 2017 yang diundur menjadi tanggal 21 Maret 2017 sebagaimana yang telah tertera didalam surat peringatan tersebut.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa kios XT Square Yogyakarta, upaya penyelesaian yang dilakukan para pihak ketika pihak penyewa tidak dapat membayar biaya sewa kios adalah dengan memberikan keringanan pembayaran sewa kios berupa kompensasi atau pengunduran waktu pembayaran sewa kios maksimal 1 (satu) minggu dari pihak XT Square Yogyakarta kepada pihak penyewa. Dalam proses penyelesaian sengketa antara para pihak yaitu pihak XT Square Yogyakarta dengan pihak penyewa ketika terjadi wanprestasi, pihak XT Square Yogyakarta lebih mengutamakan upaya penyelesaian melalui jalur

kekeluargaan atau musyawarah mufakat. Tujuan dari penyelesaian melalui jalur tersebut yaitu untuk menjaga hubungan baik antara para pihak dan sebagai upaya penyelesaian yang lebih cepat sekaligus murah dibandingkan dengan melakukan penyelesaian melalui jalur hukum atau pengadilan.

2) Melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian

Pada perjanjian sewa menyewa kios kawasan kerajian di XT Square Yogyakarta, wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan yaitu XT Square melakukan prestasinya berupa perawatan lampu penerangan dan *rolling door* pada kios yang disewakannya kepada pihak penyewa tetapi selama berlangsungnya perjanjian lampu penerangan tersebut mati dan *rolling door* mengalami kerusakan atau macet. Kejadian tersebut terjadi antara pihak XT Square dengan pihak penyewa sebut saja penyewa B. Perjanjian sewa menyewa kios antara XT Square Yogyakarta dengan penyewa B disepakati dengan jangka waktu 2 (dua) tahun dan dibayar dimuka setiap tahunnya sebesar Rp 4.200.000,- (empat juta dua ratus ribu rupiah). Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan secara tertulis yang disepakati pada tanggal 5 Maret 2016 dan berakhir pada tanggal 5 Maret 2018.

Namun selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta, penyewa B mengalami kerugian dimana lampu penerangan pada kios yang disewanya mati dan juga *rolling door* pada kios yang disewanya mengalami kerusakan. Hal ini dapat dikatakan wanprestasi dikarenakan pihak XT Square lalai dalam melakukan

pengecekan secara berkala pada lampu penerangan dan *rolling door* pada kios yang disewakan kepada penyewa B sehingga mengalami kerugian bagi pihak B. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak XT Square ini termasuk wanprestasi dalam Melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan perjanjian. Wanprestasi yang telah dilakukan oleh pihak XT Square Yogyakarta tersebut menimbulkan kerugian bagi penyewa B, dimana yang seharusnya pihak XT Square Yogyakarta memberikan kenyamanan dan keamanan pada kios yang disewakannya kepada penyewa B sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian. Tetapi diwaktu berlangsungnya sewa, lampu penerangan pada kios mati dan *rolling door* rusak dikarenakan pihak XT Square Yogyakarta kurang maksimal dalam melaksanakan kewajibannya yaitu memelihara kios yang disewakannya kepada penyewa B.

Dalam upaya penyelesaian atau solusi yang dilakukan oleh para pihak dimana penyewa B tidak mendapatkan haknya untuk menerima kenyamanan dan keamanan pada sewa kios yang disewakan oleh pihak XT Square Yogyakarta sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya adalah diselesaikan dengan cara pihak XT Square Yogyakarta memberikan ganti kerugian berupa pembetulan-pembetulan pada kios yang disewakannya kepada penyewa B. Pembetulan-pembetulan yang dilakukan pihak XT Square Yogyakarta adalah pembetulan-pembetulan lampu penerangan dan *rolling door* yang rusak. Ganti kerugian yang diberikan pihak XT Square Yogyakarta berupa pembetulan-pembetulan tersebut diatas sudah tepat

sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1551 yang menyebutkan bahwa pihak yang menyewakan diwajibkan menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan terpelihara segala-galanya. Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakannya, yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi kewajiban si penyewa. Serta dalam Pasal 1552 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa pihak yang menyewakan harus menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan, yang merintangai pemakaian barang itu, biarpun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewa. Jika cacat-cacat itu telah mengakibatkan sesuatu kerugian bagi si penyewa, maka kepadanya pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian sewa menyewa kios XT Square Yogyakarta, upaya penyelesaian yang dilakukan para pihak ketika pihak penyewa mengalami kerusakan kios yang disewanya dan kerusakan tersebut bukan diakibatkan karena perbuatannya maka upaya penyelesaian yang dilakukan pihak XT Square Yogyakarta adalah dengan melakukan pembetulan-pembetulan pada kios yang disewa oleh pihak penyewa yang mengalami kerugian tersebut.

D. PENUTUP

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian di XT Square Yogyakarta maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Upaya Penyelesaian dalam hal Pihak Penyewa tidak membayar biaya sewa kios di XT Square Yogyakarta

Dalam upaya penyelesaian atau solusi yang dilakukan oleh para pihak dimana pihak XT Square Yogyakarta tidak mendapatkan haknya untuk menerima pembayaran uang sewa kios yang disewakan kepada pihak penyewa A secara tepat waktu pada tanggal yang sebagaimana telah ditentukan dalam perjanjian adalah diselesaikan dengan cara memberikan keringanan atau kompensasi berupa pengunduran waktu pembayaran. Durasi waktu pengunduran pembayaran sewa kios tersebut ditentukan secara musyawarah mufakat antara kedua belah pihak, dengan syarat tidak melebihi batas waktu maksimal 1 (satu) minggu dari tanggal pembayaran yang telah disepakati dalam perjanjian.

- 2) Upaya Penyelesaian dalam hal Terjadi Kerusakan Kios yang Disewakan XT Square Yogyakarta

Dalam perjanjian sewa menyewa kios XT Square Yogyakarta, upaya penyelesaian yang dilakukan para pihak ketika pihak penyewa B mengalami kerusakan kios yang disewanya dan kerusakan tersebut bukan diakibatkan karena perbuatannya maka upaya penyelesaian yang dilakukan pihak XT Square Yogyakarta adalah dengan melakukan pembetulan-

pembetulan pada kios yang disewa oleh pihak penyewa B yang mengalami kerugian tersebut.

Dapat dilihat bahwa kedua belah pihak yaitu pihak XT Square dan pihak penyewa sangat menghindari upaya penyelesaian melalui pengadilan, hal tersebut dikarenakan dalam penyelesaian sengketa melalui pengadilan memakan banyak waktu dan menghabiskan biaya yang lebih banyak dibandingkan dengan jalur kekeluargaan serta harus mematuhi prosedur yang dirasa kurang praktis. Hanya saja apabila dalam proses penyelesaian sengketa dengan mengambil jalur kekeluargaan tidak mencapai kata mufakat maka alternatif upaya penyelesaian yang terakhir yaitu melalui jalur hukum atau pengadilan. Tujuan dari penyelesaian melalui jalur musyawarah mufakat atau kekeluargaan yaitu untuk menjaga hubungan baik antara para pihak dan sebagai upaya penyelesaian yang lebih cepat sekaligus murah dibandingkan dengan melakukan penyelesaian melalui jalur hukum atau pengadilan.

SARAN

Dalam upaya-upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi di XT Square Yogyakarta, para pihak yaitu pihak XT Square Yogyakarta dan pihak penyewa sudah bagus dalam melakukan penyelesaian masalahnya akan tetapi ada baiknya jika pihak XT Square Yogyakarta memberikan ketentuan bunga atau biaya tambahan ketika terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penyewa dimana ketentuan tersebut

harus tercantum didalam perjanjian sewa menyewa kios XT Square Yogyakarta. Tujuan dari diberikannya ketentuan bunga tersebut adalah supaya pihak penyewa tidak terus-menerus mengulur-ulur waktu pembayaran sewa kios di XT Square Yogyakarta.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul R. Saliman et al, 2004, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, Jakarta, Prenada Media Group.
- Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas Dalam Kontrak*, Jakarta, Prenada Media Group.
- Djohari Santoso, Achmad Ali, 1989, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Badan Penerbit FH UII.
- Djoko Prakoso, 1997, *Dasar Hukum Persetujuan di Indonesia*, Jakarta, PT. Grafindo.
- J. Satrio, 1996, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, Jakarta, Rajawali Pers.
- Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, LP3M UMY.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni.
- Moch Chidir Ali et al., 1993, *Pengertian-Pengertian Elementer Hukum Perjanjian Perdata*, Bandung, Mandar Maju.
- Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- R. Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, 1984, *Hukum Perikatan*, Surabaya, Bina Ilmu.
- R. Subekti, 1986, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung, Alumni.
- _____, 2000, *Kamus Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita.
- _____, 2008, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.

Salim H.S, 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.

Soejono Soekanto, 1983, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press.

Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty.

Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, Bandung, Mandar Maju.

Jurnal

Azahery Insan Kamil, "Hukum Kontrak dalam Perspektif Komparatif (Menyorot Perjanjian Bernama dengan Perjanjian Tidak Bernama)", *Jurnal Serambi Hukum*, Vol. 8 No. 2 (Januari, 2014).

Cindi Kondo, "Tanggung Jawab Hukum dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)", *Lex Privatum*, Vol. 1 No. 3 (Juli, 2013).

Evalina Yessica, "Karakteristik dan Kaitan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi", *Jurnal Repertorium*, Vol. 1 No. 2 (November, 2014).

Hartana, "Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batu Bara)", *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 2 No. 2 (Agustus, 2016).

Maria Anggita Dian Pramestie, Jamal Wiwoho, "Implementasi Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Pemberian Kredit", *Jurnal Repertorium*, Vol. 4 No. 2 (Desember, 2017).

Muhammad Noor, "Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan dalam Pembuatan Kontrak", *Mazahib*, Vol. 14 No. 1 (Juni, 2015).

Nathasya Nadia Fenandri, "Tinjauan Yuridis terhadap Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah antara Perusahaan Umum Kereta Api dan PT Basko Minang Plaza dalam Perkara Perdata Putusan Nomor: 12/Pdt. G/2012/Pn/Pdg di Kota Padang", *Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Riau*, Vol. 2 No. 2 (Oktober, 2015).

Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *Jurnal Media Hukum*, Vol. 2 No. 1 (Juli, 2008).

Reni Anggriani, "Perjanjian Kerjasama Jasa Operator Yang Aman Dan Menjamin Kepastian Hukum Di Bidang Transportasi", *Jurnal Media Hukum*, Vol. 22 No. 2 (November, 2015).

Sedyo Prayogo, "Penerapan Batas-batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 3 No. 2 (Agustus, 2016).

Selamat Lumban Gaol, "Penguasaan Dan Penghunian Fisik Atas Objek Sewa Menyewa Oleh Penyewa Yang Telah Berakhir Masa Sewa Menyewanya Sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Yuridis Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 152/Pdt. G/2014/PN. Jkt. Brt)", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 8 No.1 (September, 2017).

Skripsi

Aquarista, V. K, 2018, "Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Mobil di PT Prasido Rent Car Kota Yogyakarta", (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta).

Halim, R, 2016, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Surat Keputusan Pengangkatan Pegawai Negeri Sipil (Studi Penelitian di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Cabang Lumajang)", (Skripsi tidak diterbitkan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro).

Lhutfiyah, K, 2018, "Itikad Tidak Baik Penyewa Atas Penguasaan Dan Renovasi Objek Perjanjian Sewa Menyewa Dihubungkan Dengan Buku III Kitab Undang Undang Hukum Perdata", (Skripsi tidak diterbitkan. Fakultas Hukum Universitas Pasundan).

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945 Hasil Amandemen.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang "Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha".

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2014 tentang "Pengelolaan Barang Milik Daerah".

Internet

Ebta Setiawan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, <https://kbbi.web.id/sewa>, diakses pada hari Kamis, 8 November 2018, jam 03.15 WIB.

Gudegnet, *XT Square Yogya*, <https://gudeg.net/direktori/3722/xt-square.html>, diakses pada hari Rabu, 27 Januari 2018, jam 05.47 WIB.

XT Square Jogja, *Profil XT Square*, <https://www.xtsquare.co.id/>, diakses pada hari Rabu, 27 Januari 2018, jam 05.50 WIB.