

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

#### **A. Profil XT Square 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 :

##### **1. 3D Museum**

XT Square menghadirkan Wahana 3D Museum dengan konsep wisata modern yang dibagi menjadi 2 lokasi yaitu De Mata dan De Arca.

##### **a. De Mata**

Didalam De Mata terdapat 2 ruangan yaitu De Mata 1 dan De Mata 2. De Mata 1 adalah wahana wisata 3 dimensi pertama dan terbesar di Indonesia yang dilengkapi teknologi Augmented Reality serta memiliki koleksi 120 gambar 3 dimensi dengan berbagai tema mulai dari flora, fauna, fantasi, kartun, dan masih banyak lagi. Sedangkan De Mata 2 berisikan 50 gambar 3 dimensi yang dilengkapi dengan wahana 4 dimensi dan *Mirror Illusion* atau ilusi kaca, museum ini juga menyediakan area foto studio lengkap dengan teknologi

*greenscreen* untuk para pengunjung yang ingin berfoto dengan kostum Jepang, Belanda, Korea, Mesir, Jawa, dan Cina.

Terletak di basement Gedung Umar Kayam kawasan XT Square, museum De Mata ini memiliki sekitar 120 koleksi gambar 3 dimensi yang akan memanjakan anda dalam berfoto selfie. Museum ini buka mulai pukul 10 pagi sampai 10 malam. Harga tiket masuk saat ini sebesar Rp 35.000,-. Namun anda cukup membayar Rp 30.000,- untuk *happy hour* yaitu senin sampai Kamis pukul 10.00 sampai 15.00. Petugas museum akan dengan senang hati membantu anda mengarahkan gaya agar foto yang dihasilkan dapat maksimal. Untuk gambar tertentu disediakan tangga untuk pijakan fotografer.



b. De Arca

De Arca merupakan museum patung dengan koleksi patung fiber karya seniman lokal kota Yogyakarta, museum ini berisikan sekitar 80 koleksi patung mulai dari pahlawan nasional, tokoh dunia, superhero, dan selebriti. Museum patung De Arca terletak tepat di sebelah museum De Mata, museum De Arca ini merupakan museum patung pertama dan terbesar di Indonesia.

Sesuai dengan namanya, museum patung De Arca memiliki koleksi patung tokoh-tokoh dan artis terkemuka dengan bentuk dan skala sesuai dengan aslinya 1:1. Patung-patung di dalam De Arca terbuat dari resin (getah dari tumbuhan tertentu) yang disesuaikan dengan iklim Indonesia. Secara keseluruhan, museum ini terdiri dari tiga zona, yakni zona tokoh nasional, zona presiden dunia dan zona tokoh dunia.



## 2. Selfie Park

Taman Pule atau Selfie Park merupakan salah satu wahana yang menyajikan berbagai spot foto unik terbuat dari akar-akar pohon, di konsep dengan tema yang menyatu dengan alam. Selfie Park saat ini menjadi tempat favorit bagi anak muda dan keluarga untuk mengabadikan momen spesial.



### 3. XT Lane

XT Lane merupakan kawasan kuliner outdoor yang ada di XT Square, terdiri dari 24 kios dengan menu kuliner yang beragam, seperti nasi rames, pecel ayam, mie ayam, bakso, siomay, pempek, aneka minuman, dsb. XT Lane secara resmi dibuka untuk umum pada tanggal 15 Januari 2018 dengan dibarengi event Lomba Memasak MALARI (Lima Belas Januari).

Lokasi XT Lane berada diantara Gedung Umar Kayam & Gedung Kerajinan didalam area kawasan XT Square. Dengan harga yang terjangkau, XT Lane menghadirkan suasana yang nyaman kepada pengunjung dan wisatawan untuk menikmati sajian kuliner.



### 4. Gemstone

Gemstone atau batu mulia merupakan pusat batu mulia di XT Square yang pertama kali ada di Kota Yogyakarta, terdapat banyak kios

yang bisa digunakan oleh pedagang untuk berjualan. Pedagang yang hadir di pasar ini tidak hanya berasal dari Yogyakarta, namun juga luar kota, bahkan luar pulau. Setiap harinya, pasar gemstone ini buka sejak jam 09.00 sampai 22.00, terdapat berbagai hiburan serta doorprize baik untuk pedagang maupun pengunjung yang diadakan oleh pihak XT Square.

Gemstone berlokasi di Gedung Kerajinan C1. Penggemar batu mulia, tidak hanya bisa membeli batu yang sudah jadi namun bisa membeli batu mulia yang belum diasah, pemotongan batu, penggosokan, penjualan emban atau cincin serta sertifikasi batu mulia.



##### 5. Fashion dan Kerajinan.

XT Square yang telah diresmikan sebagai pasar seni & kerajinan wilayah Yogyakarta kini telah memiliki berbagai zona / area untuk menghidupkan suasana wisata yang unik dan memiliki ciri khas tersendiri. Salah satu zona yang saat ini semakin populer dan banyak dikunjungi oleh para wisatawan adalah gedung Blok-C yang merupakan zona fashion dan kerajinan. Lokasi zona kerajinan ini berada pada lantai 1 Gedung Kerajinan tepat di bawah museum 3D De Arca.

Di area fashion dan kerajinan ini dapat ditemukan berbagai produk-produk kerajinan hasil karya UMKM Yogyakarta. Dengan adanya zona kerajinan para wisatawan ataupun pengunjung dapat dengan mudah berbelanja souvenir, kerajinan, fashion atau busana dan oleh-oleh khas Yogyakarta di kios-kios Blok-C yang telah disediakan oleh pihak pengelola untuk memudahkan pengunjung mencari produk khas daerah. Diantara produk-produk kerajinan yang sangat diminati para wisatawan antara lain :

- a. aneka baju batik mulai dari batik cap hingga batik tulis;
- b. tas rajut;
- c. kerajinan perak;
- d. kaos khas jogja;
- e. dan berbagai kerajinan lainnya.



XT Square juga merupakan pusat perbelanjaan yang dikelola profesional serta modern namun terjangkau untuk UKM dan UMKM. Visi dan misi XT Square, yaitu :

1. Visi

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.

## 2. Misi

- a. Membangun “brand image XT Square” menjadi ikon wisata baru yang menarik masyarakat berkunjung.
- b. Memberikan layanan prima terhadap investor dan pengunjung sehingga menjadi mitra kerja yang menguntungkan dan berkelanjutan.
- c. Memberikan kesempatan dan tempat bagi UMKM Kota Yogyakarta yang bergerak di bidang usaha dagang kerajinan dan kuliner, komunitas budaya dan kelompok kesenian serta komunitas event organizer untuk berkiprah di XT Square.
- d. Menjadikan XT Square sebagai prototype pengelolaan aset daerah yang profit dan berkelas

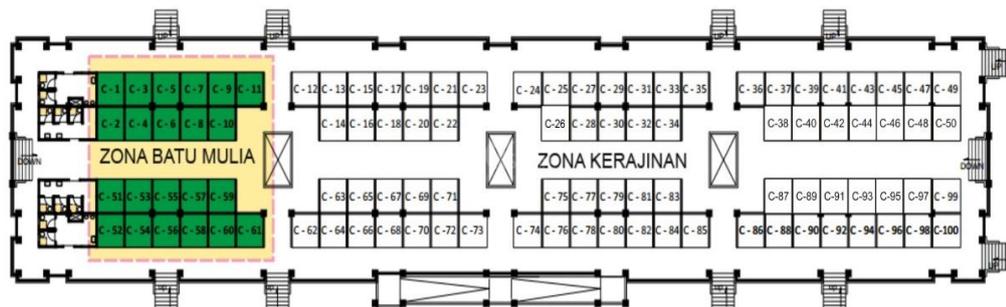
Kawasan XT Square dibangun dengan konsep terpadu yang ditawarkan kepada masyarakat dalam satu paket pusat wisata belanja, yakni what to see, what to eat, dan what to buy. Didesain sebagai ruang publik dengan konsep citywalk, didukung dengan area kuliner serta area pertunjukan seni semakin menunjang aktifitas wisata belanja yang nyaman dan

menyenangkan, XT Square dibangun untuk kepuasan pengunjung. XT Square terdiri atas 2 kawasan utama, yaitu :

### 1. Kawasan Kerajinan

wahana representasi seni kerajinan dari Kota Yogyakarta dan wilayah sekitarnya, memiliki luas bangunan 3.060 m<sup>2</sup>. Zona Kerajinan meliputi 100 kios dimana setiap kiosnya memiliki ukuran 2x3m<sup>2</sup> 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.



### 2. Kawasan Kuliner

Kawasan Kuliner atau XT Lane merupakan kawasan kuliner outdoor yang ada di XT Square, terdiri dari 24 kios dimana setiap kiosnya memiliki ukuran  $2 \times 3 \text{m}^2$  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.



XT Square merupakan lini usaha yang menjadi bagian sebuah holding company yang dikelola oleh BUMD (Perusahaan Daerah) JOGJATAMA VISHESHA. Sesuai dengan amanat Perda Kota Yogyakarta Nomor 7 Tahun

2010 tentang Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha. Perusahaan Daerah Jogjatama Vishesha yang selanjutnya disingkat P.D. Jogjatama Vishesha adalah Badan Usaha Milik Daerah yang bidang usahanya berada dalam lingkup dan kewenangan Walikota Yogyakarta, dimana seluruh modalnya dimiliki daerah berupa kekayaan Daerah yang dipisahkan dan tidak terbagi atas saham, Jogjatama Vishesha mempunyai ruang lingkup usaha penyediaan saran kegiatan publik, penyewaan aset dan fasilitas pendukung, penyediaan jasa dan usaha lainnya, pembiayaan dalam bidang tanah atau bangunan yang memiliki nilai ekonomis.

#### **B. Prosedur Perjanjian Sewa-Menyewa Kios antara Pihak XT Square dengan Pihak Penyewa**

Dalam KUHPerdata tidak ditentukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak, Oleh karena itu perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Akan tetapi, yang paling dominan dalam menentukan substansi kontrak atau isi dari perjanjian adalah dari pihak yang menyewakan, sehingga pihak penyewa berada pada pihak yang lemah. Dengan demikian, semua persyaratan yang diajukan oleh pihak yang menyewakan tinggal disetujui atau tidak oleh pihak penyewa.

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.

## **C. Isi Perjanjian Sewa-Menyewa Kios XT Square Yogyakarta**

Sebelum adanya kesepakatan diantara para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa kios XT Square Yogyakarta, para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa kios XT Square Yogyakarta membuat isi dalam perjanjian tersebut yang dimana isinya mengenai hal-hal sebagai berikut :

#### 1. Ketentuan Waktu dalam Sewa Menyewa Kios XT Square Yogyakarta

Berdasarkan hasil penelitian, ketentuan waktu dalam sewa menyewa kios baik di kawasan kuliner (XT Lane) maupun di kawasan kerajinan ditentukan waktunya oleh pemilik kios yaitu pihak XT Square. Tetapi ketika waktu sewa habis, penyewa masih dapat memperpanjang waktu sewa selama penyewa tidak mendapatkan SP (surat peringatan) 3 kali dari pihak yang menyewakan.

Untuk kawasan kuliner (XT Lane) jangka waktu sewanya ditentukan oleh pihak XT Square yaitu selama 3 bulan, namun ketika waktu sewa tersebut habis pihak penyewa masih dapat memperpanjang sewa tersebut dengan jangka waktu yang sama seperti yang ditentukan sebelumnya yaitu 3 bulan dengan membuat perjanjian baru lagi serta mengisi surat pesanan ruang usaha yang disiapkan pihak XT Square.

Untuk kawasan kerajinan waktu sewanya juga ditentukan oleh pihak XT Square tetapi dengan jangka waktu sewa yang berbeda dari jangka waktu sewa pada kawasan kuliner (XT Lane) yaitu dengan jangka waktu sewa selama 1 tahun, pada kawasan kerajinan ini juga

diperbolehkan memperpanjang waktu sewa apabila waktu sewa tersebut sudah berakhir dengan jangka waktu yang sama seperti sebelumnya yaitu 1 tahun dengan ketentuan perpanjangan yang sama seperti pada kawasan kuliner (XT Lane) yaitu membuat perjanjian baru lagi serta mengisi surat pesanan ruang usaha yang disiapkan pihak XT Square.

Berdasarkan hasil wawancara dengan penyewa kios yaitu Ibu Iim dan Ibu Waldian, disini Ibu Iim menyewa kios di kawasan kerajinan dengan jangka waktu sewa 5 tahun dan Ibu Waldian menyewa kios di kawasan kuliner (XT Lane) dengan jangka waktu sewa 3 tahun. Jadi apabila nanti para penyewa kios tersebut yaitu Ibu Iim dan Ibu Waldian akan memperpanjang waktu sewanya, misalnya Ibu Iim hendak memperpanjang jangka waktu sewanya yang tadinya 5 tahun tetapi karna jangka waktu sewanya telah habis maka dapat diperpanjang menjadi 6 tahun dengan membuat perjanjian baru lagi serta mengisi surat pesanan ruang usaha yang disiapkan pihak XT Square Yogyakarta. Begitu pula Ibu Waldian apabila hendak memperpanjang jangka waktu sewanya yang tadinya 3 tahun tetapi karna jangka waktu sewanya telah habis maka dapat diperpanjang menjadi 3 tahun lebih 3 bulan dengan membuat perjanjian baru lagi serta mengisi surat pesanan ruang usaha yang disiapkan pihak XT Square Yogyakarta.

## 2. Harga Sewa Kios XT Square Yogyakarta

Berdasarkan hasil penelitian, harga sewa kios XT Square Yogyakarta baik di kawasan kuliner (XT Lane) maupun di kawasan kerajinan telah ditentukan harga sewa kiosnya oleh pihak XT Square. Jadi disini tidak ada tawar menawar harga sewa kios terlebih dahulu antara para pihak karena harga sewa kios ditentukan langsung oleh pihak XT Square Yogyakarta.

Di kawasan kerajinan, perjanjian sewa menyewa kios antara Ibu Iim selaku penyewa kios kerajinan dengan Ibu Lisa selaku marketing XT Square Yogyakarta yang membahas harga sewa kios pada tahun 2013 itu menyepakati untuk harga sewa kios dengan 1 tahunnya Rp 4.200.000,- (empat juta dua ratus ribu rupiah). Jadi untuk harga sewa kios di kawasan kerajinan adalah sebesar Rp 4.200.000,- (empat juta dua ratus ribu rupiah) dengan jangka waktu sewa per 1 tahun.

Sedangkan di kawasan kuliner (XT Lane), perjanjian sewa menyewa kios antara Ibu Waldian selaku penyewa kios kuliner dengan Ibu Lisa selaku marketing XT Square Yogyakarta yang membahas harga sewa kios pada tahun 2015 itu menyepakati untuk harga sewa kios dengan 3 bulannya Rp 2.550.000,- (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah). Jadi untuk harga sewa kios di kawasan kuliner (XT Lane) adalah sebesar Rp 2.550.000,- (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dengan jangka waktu sewa per 3 bulan.

Berdasarkan hasil penelitian, dari semua perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan

tersebut membahas juga fasilitas yang diberikan oleh pihak XT Square Yogyakarta kepada pihak penyewa. Fasilitas yang diberikanpun berbeda antara penyewa kios kawasan kerajinan dengan penyewa kios kawasan kuliner, penyewa yang menyewa kios di kawasan kerajinan memperoleh fasilitas berupa *rolling door*, lampu penerangan, listrik 450 watt, koridor lebar, *free wi-fi*, keamanan dan CCTV dengan luas kios 2x3m<sup>2</sup>.

Sedangkan penyewa yang menyewa kios di kawasan kuliner (XT Lane) memperoleh fasilitas berupa *exhaust fan*, lampu penerangan, listrik 1300 watt, koridor lebar, *free wi-fi*, wastafel, keamanan dan CCTV dengan luas kios yang sama dengan kios di kawasan kerajinan yaitu 2x3m<sup>2</sup>.

### 3. Ketentuan dalam Pembayaran Uang Sewa Kios XT Square Yogyakarta

Berdasarkan hasil penelitian, ketentuan pembayaran uang sewa kios di XT Square Yogyakarta dilakukan pada awal perjanjian, dibayar lunas dimuka baik pada kios kerajinan yang jangka waktu sewanya per 1 tahun maupun pada kios kuliner (XT Lane) yang jangka waktu sewanya per 3 bulan. Tetapi meskipun begitu biasanya dalam ketentuan pembayaran uang sewa kios di XT Square Yogyakarta dapat dibayar secara berkala apabila penyewa hendak menyewa kios secara jangka panjang.

Berdasarkan hasil wawancara di kawasan kerajinan, ketentuan pembayaran uang sewa kios kawasan kerajinan antara Ibu Iim selaku penyewa kios kerajinan dengan Ibu Lisa selaku marketing XT Square

Yogyakarta adalah dibayar secara kontan sejumlah Rp 4.200.000,- (empat juta dua ratus ribu rupiah) pada tiap tiap tahun selama 5 tahun. Sedangkan di kawasan kuliner (XT Lane) ketentuan pembayaran uang sewa kios kawasan kuliner antara Ibu Waldian selaku penyewa kios kuliner dengan Ibu Lisa selaku marketing XT Square Yogyakarta adalah dibayar secara kontan sejumlah Rp 2.550.000,- (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) pada tiap tiap 3 bulan selama 3 tahun.

#### 4. Hak dan Kewajiban Kedua Belah Pihak

Di dalam isi perjanjian sewa menyewa kios antara pihak XT Square dengan pihak Penyewa, telah diatur mengenai hak dan kewajiban para pihak selama perjanjian berlangsung. Hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak dalam perjanjian sewa menyewa kios berdasarkan hasil penelitian di XT Square Yogyakarta antara lain :

##### a. Hak pihak yang menyewakan kios (XT Square) :

- 1) Menerima fotocopy KTP dan KK sebagai keperluan kelengkapan data identitas pihak penyewa;
- 2) Menerima pembayaran uang sewa dari pihak penyewa pada waktu yang telah disepakati bersama dengan pihak XT Square Yogyakarta;
- 3) Menerima ganti rugi jika pihak penyewa melakukan wanprestasi;

- 4) Berhak menerima kembali kios yang disewakan dari pihak penyewa sebagaimana keadaan kios pada waktu awal diteruskannya kios pada pihak penyewa.
- b. Kewajiban pihak yang menyewakan kios (XT Square)
- 1) Menyerahkan kios yang disewakan kepada pihak penyewa sesuai dengan perjanjian;
  - 2) Memberikan jaminan kenyamanan dalam pemakaian kios yang disewakan berupa fasilitas-fasilitas tertentu kepada pihak penyewa selama berlangsungnya sewa;
  - 3) Memelihara semua fasilitas, lobi, lorong-lorong dan toilet, bagian luar gedung, saluran air dan tempat pembuangan sampah agar senantiasa terpelihara dan berjalan dengan baik selama jangka waktu sewa.
- c. Hak pihak penyewa kios
- 1) Menerima kios yang disewa dari pihak XT Square sesuai dengan yang diperjanjikan;
  - 2) Menerima jaminan kenyamanan dalam penggunaan kios yang disewa berupa fasilitas-fasilitas tertentu dari pihak XT Square selama berlangsungnya sewa;
  - 3) Menggunakan fasilitas yang telah disediakan oleh pihak XT Square.
- d. Kewajiban pihak penyewa kios

- 1) Memberikan fotocopy KTP dan KK sebagai keperluan kelengkapan data identitas pihak penyewa kepada pihak XT Square;
- 2) Melakukan pembayaran uang sewa dari pihak penyewa pada waktu yang telah disepakati bersama dengan pihak XT Square Yogyakarta;
- 3) Menggunakan kios yang disewa dengan baik dan memelihara kios yang disewa;
- 4) Menaati semua peraturan hukum yang berlaku yang berhubungan dengan jenis usaha pihak penyewa dan pemakaian kios;
- 5) Menaati dan mematuhi semua ketentuan yang ditetapkan oleh pihak XT Square berkaitan dengan penggunaan kios, keamanan dan ketertiban, keselamatan gedung, kebersihan dan teknik;
- 6) Menyerahkan kembali kios yang disewa kepada pihak XT Square ketika jangka waktu telah selesai sesuai dengan yang diperjanjikan.

#### 5. Berakhirnya waktu sewa menyewa kios

Berdasarkan hasil penelitian, berakhirnya waktu sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta antara Ibu Iim selaku penyewa kios kawasan kerajinan dengan Ibu Lisa selaku marketing XT Square yaitu pada tahun 2018. Sedangkan berakhirnya waktu sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta antara Ibu Waldian selaku penyewa kios kawasan

kuliner (XT Lane) dengan Ibu Lisa selaku marketing XT Square yaitu pada tahun 2018 juga.

Jadi berdasarkan penelitian, meskipun waktunya telah ditentukan tetapi perjanjian sewa menyewa kios tidak berakhir tepat pada waktunya dikarenakan penyewa masih dapat memperpanjang kembali waktu sewanya selama penyewa tidak mendapatkan surat peringatan sebanyak 3 kali dari pihak XT Square Yogyakarta. Surat peringatan tersebut diberikan oleh pihak XT Square kepada penyewa kios sebelum waktu sewa berakhir sebanyak 3 kali secara berkala, surat peringatan tersebut berisi tentang peringatan bahwa waktu sewa kios yang disewa penyewa akan berakhir sekaligus juga berisi tawaran perpanjangan waktu sewa kios yang di sewa oleh penyewa. Sehingga dapat dikatakan berakhirnya waktu sewa dalam sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta tersebut berakhir ketika penyewa mendapatkan surat peringatan sebanyak 3 kali, dikarenakan ketika penyewa sudah mendapatkan surat peringatan sebanyak 3 kali maka penyewa tidak dapat memperpanjang waktu sewa kios yang disewanya.

#### **D. Syarat Sahnya Perjanjian**

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota yang berbunyi “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Berdasarkan hasil penelitian, lahirnya suatu perjanjian sewa menyewa kios XT Square Yogyakarta setelah tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu

pihak XT Square dan pihak penyewa mengenai isi perjanjian berupa ketentuan waktu sewa, harga sewa, ketentuan dalam pembayaran uang sewa, hak dan kewajiban para pihak, serta berakhirnya waktu sewa tersebut diatas dengan pemberian tandatangan oleh pihak penyewa pada surat perjanjian sewa menyewa kios yang telah disediakan oleh pihak XT Square Yogyakarta.

Dengan demikian perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta telah memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Syarat yang harus dipenuhi supaya suatu perjanjian menjadi sah terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta ini dibuat 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.

#### **E. Macam-Macam Wanprestasi yang Terjadi dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kios XT Square Yogyakarta**

Tidak terlaksananya suatu prestasi 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. Wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa A

ini termasuk wanprestasi dalam melaksanakan prestasi tetapi tidak tepat waktu atau terlambat.

## 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. Dalam perjanjian sewa menyewa kios yang disepakati oleh para pihak terdapat penggantian kerugian apabila terjadi kerusakan pada kios dimana ketika kerusakan tersebut dikarenakan kesalahan pihak yang menyewakan maka ganti kerugian dilakukan oleh pihak yang menyewakan tetapi ketika kerusakan tersebut dikarenakan kesalahan pihak penyewa maka ganti kerugian dilakukan oleh pihak penyewa. 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, jadi pembayaran yang wajib dilaksanakan oleh

penyewa B kepada pihak XT Square Yogyakarta dibayarkan secara berkala yakni pada tanggal 5 Maret 2016 dan 5 Maret 2017.

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.

#### **F. Upaya Penyelesaian Para Pihak Ketika Pihak Penyewa Tidak Membayar Biaya Sewa Kios XT Square Yogyakarta**

Di dalam pelaksanaan suatu perjanjian, tidak menutup kemungkinan dimana ada salah satu pihak yang tidak memenuhi kewajibannya baik untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu sehingga menimbulkan wanprestasi. Dalam suatu perjanjian terdapat 4 macam wanprestasi yang dapat dilakukan oleh salah satu pihak, yaitu :

1. Tidak melakukan kewajiban atau prestasi sama sekali sebagaimana yang telah diperjanjikan;
2. Melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;

3. Melakukan prestasi tetapi terlambat atau tidak tepat waktu;
4. Melakukan suatu tindakan yang dimana menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan hasil penelitian, dalam perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta terdapat salah satu wanprestasi antara pihak XT Square Yogyakarta dengan penyewa A, wanprestasi tersebut merupakan kategori yang ketiga yaitu melakukan prestasi tetapi tidak tepat waktu atau terlambat. Adapun kronologi kejadian tersebut, diawali dengan penyewa A berniat untuk menyewa kios di XT Square Yogyakarta dengan menghubungi pihak XT Square Yogyakarta melalui telepon untuk memberitahukan tujuannya yang berkeinginan menyewa kios kerajinan. Keesokan harinya, penyewa A datang ketempat sewa kios yaitu ke XT Square Yogyakarta lalu bertemu dengan Ibu Lisa selaku marketing di XT Square. Kemudian Ibu Lisa memberitahukan bahwa sebelum melakukan sewa kios, pihak XT Square harus melakukan wawancara terlebih dahulu. Wawancara ini berupa pertanyaan mengenai kerajinan apa yang akan dijual nantinya. Penyewa A setuju dengan apa yang diberitahu oleh Ibu Lisa. Setelah itu Ibu Lisa meminta penyewa A untuk melengkapi persyaratan sewa kios seperti menyerahkan *fotocopy* KTP (kartu tanda penduduk) dan *fotocopy* KK (kartu keluarga).

Lalu Ibu Lisa juga menjelaskan beberapa ketentuan yang perlu diperhatikan dalam menyewa kios tersebut. Ketentuan tersebut berisikan hak dan kewajiban para pihak beserta tata cara pembayaran dalam perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta. Penyewa A kemudian menerima

ketentuan tersebut, dan Ibu Lisa menyetujui permintaan sewa menyewa kios dari penyewa A. Selanjutnya penyewa A mengisi surat serah terima kios yang telah disediakan oleh Ibu Lisa selaku marketing XT Square Yogyakarta serta penyewa A menandatangani surat perjanjian sewa menyewa kios yang disewanya di XT Square Yogyakarta.

Perjanjian sewa menyewa kios tersebut disepakati dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dibayar dimuka setiap tahunnya sebesar Rp 2.550.000,- (dua juta lima ratus lima puluh 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.

Selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta pada pembayaran tahap pertama tidak terjadi kendala apapun dikarenakan setelah penandatanganan perjanjian tersebut uang sewa ditahun pertama yaitu pada tanggal 18 Maret 2015 yang langsung dibayarkan lunas dimuka sebesar Rp 2.550.000,- (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah), namun pada pembayaran tahap kedua barulah terjadi kendala yang dimana penyewa A tidak dapat membayar uang sewa kios yang wajib dibayarkan pada tanggal 18 Maret 2016. Kemudian pada tahap pembayaran yang ketiga yaitu pada tanggal 18 Maret 2017 terjadi kendala lagi dimana penyewa A tidak sanggup membayarkan uang sewa kios tepat pada waktunya. Dalam hal ini

penyewa A telah melakukan wanprestasi yang dimana penyewa A tidak dapat membayar uang sewa kios tepat waktu pada tahap yang kedua dan tahap yang ketiga yaitu pada tanggal 18 maret 2016 dan pada tanggal 18 maret 2017.

Wanprestasi yang telah dilakukan oleh penyewa A di XT Square Yogyakarta tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak XT Square Yogyakarta, dimana yang seharusnya pihak XT Square mendapatkan uang pembayaran sewa secara tepat waktu pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian tetapi harus tertunda dikarenakan tidak terlaksananya kewajiban pembayaran sewa oleh penyewa A. Pihak XT Square Yogyakarta sebagai pelaku usaha memiliki hak-hak yang harus didapatkan dari prestasi yang dilaksanakan oleh penyewa A sebagai konsumen, hak-hak pelaku usaha tersebut telah diatur dalam peraturan perundang-undangan Pasal 6 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu :

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;

5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Berdasarkan hasil penelitian, 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 siberutang 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.

Kedua belah pihak yaitu pihak XT Square dan penyewa A 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 upaya penyelesaian yang terakhir yaitu melalui jalur hukum atau pengadilan.

#### **G. Upaya Penyelesaian Para Pihak Ketika Terjadi Kerusakan Kios yang Disewakan XT Square Yogyakarta**

Dalam suatu perjanjian terdapat 4 macam wanprestasi yang dapat dilakukan oleh salah satu pihak, yaitu :

1. Tidak melakukan kewajiban atau prestasi sama sekali sebagaimana yang telah diperjanjikan;
2. Melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
3. Melakukan prestasi tetapi terlambat atau tidak tepat waktu;
4. Melakukan suatu tindakan yang dimana menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Berdasarkan hasil penelitian, Pada perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta, wanprestasi yang terjadi antara para pihak ini dilakukan oleh pihak yang menyewakan yaitu XT Square Yogyakarta yang melakukan prestasinya berupa perawatan lampu penerangan dan *rolling door*

terhadap kios yang disewakannya kepada pihak penyewa tetapi selama berlangsungnya perjanjian lampu penerangan tersebut mati dan *rolling door* mengalami kerusakan atau macet. Dalam perjanjian sewa menyewa kios yang disepakati oleh para pihak terdapat penggantian kerugian apabila terjadi kerusakan pada kios dimana ketika kerusakan tersebut dikarenakan kesalahan pihak yang menyewakan maka ganti kerugian dilakukan oleh pihak yang menyewakan tetapi ketika kerusakan tersebut dikarenakan kesalahan pihak penyewa maka ganti kerugian dilakukan oleh pihak penyewa . Kejadian tersebut terjadi antara pihak XT Square dengan pihak penyewa sebut saja penyewa B.

Dalam wanprestasi yang terjadi antara pihak XT Square Yogyakarta dengan penyewa B, wanprestasi tersebut merupakan kategori yang kedua yaitu melakukan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Adapun kronologi kejadian tersebut, diawali dengan penyewa B berniat untuk menyewa kios di XT Square Yogyakarta dengan menghubungi pihak XT Square Yogyakarta melalui telepon untuk memberitahukan tujuannya yang berkeinginan menyewa kios kerajinan. Keesokan harinya, penyewa B datang ketempat sewa kios yaitu ke XT Square Yogyakarta lalu bertemu dengan Ibu Lisa selaku marketing di XT Square. Kemudian Ibu Lisa memberitahukan bahwa sebelum melakukan sewa kios, pihak XT Square harus melakukan wawancara terlebih dahulu. Wawancara ini berupa pertanyaan mengenai kerajinan apa yang akan dijual nantinya. Penyewa B setuju dengan apa yang diberitahu oleh Ibu Lisa. Setelah itu Ibu Lisa meminta penyewa B untuk

melengkapi persyaratan sewa kios seperti menyerahkan *fotocopy* KTP (kartu tanda penduduk) dan *fotocopy* KK (kartu keluarga).

Lalu Ibu Lisa juga menjelaskan beberapa ketentuan yang perlu diperhatikan dalam menyewa kios tersebut. Ketentuan tersebut berisikan hak dan kewajiban para pihak beserta tata cara pembayaran dalam perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta. Penyewa B kemudian menerima ketentuan tersebut, dan Ibu Lisa menyetujui permintaan sewa menyewa kios dari penyewa B. Selanjutnya penyewa B mengisi surat serah terima kios yang telah disediakan oleh Ibu Lisa selaku marketing XT Square Yogyakarta serta penyewa B menandatangani surat perjanjian sewa menyewa kios yang disewanya di XT Square Yogyakarta.

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 2.550.000,- (dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah). Perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan secara tertulis yang disepakati pada tanggal 5 Maret 2016 dan berakhir pada tanggal 5 Maret 2018, jadi pembayaran yang wajib dilaksanakan oleh penyewa B kepada pihak XT Square Yogyakarta dibayarkan secara berkala yakni pada tanggal 5 Maret 2016 dan 5 Maret 2017. Selama berlangsungnya perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta, penyewa B pada tahun pertamanya yaitu 2016 tidak mengalami kendala apapun pada kios yang disewanya namun ketika memasuki tahun kedua yaitu 2017 penyewa B mengalami kendala berupa 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 penyewa B.

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 pertengahan 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. Pihak XT Square Yogyakarta sebagai pelaku usaha memiliki kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi dari barang atau kios yang disewakannya kepada penyewa B sebagai konsumen, kewajiban-kewajiban pelaku usaha tersebut telah diatur dalam peraturan perundang-undangan Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yaitu :

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, pemeliharaan;

3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian

Berdasarkan hasil penelitian, 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.