

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia pada dasarnya adalah makhluk sosial yang dimana ia tidak akan dapat hidup tanpa bantuan orang lain, setiap manusia memiliki hajat kepada manusia yang lainnya, contohnya seperti tolong-menolong, tukar-menukar, sewa-menyewa dan lain-lain. Manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dapat dilakukan dengan cara salah satunya sewa-menyewa, misalkan seorang pedagang yang melakukan sewa-menyewa kios dengan pemerintah sebagaimana dalam hal ini pedagang dan pemerintah disini memiliki hajatnya masing-masing.

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 sahnya suatu perjanjian, yaitu adanya kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Mengenai suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai apa yang

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

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.

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka dengan ini penulis tertarik untuk mengadakan suatu penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS DI XT SQUARE YOGYAKARTA”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka permasalahan yang muncul dan perlu mendapatkan jawaban dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana upaya penyelesaian antara para pihak dalam hal penyewa tidak membayar biaya sewa kios di XT Square Yogyakarta?
2. Bagaimana upaya penyelesaian antara para pihak dalam hal terjadi kerusakan kios yang disewakan XT Square Yogyakarta?

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.

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Obyektif

- a. Untuk memperoleh data tentang upaya penyelesaian dalam hal penyewa tidak membayar biaya sewa kios di XT Square Yogyakarta.
- b. Untuk memperoleh data tentang upaya penyelesaian dalam hal kerusakan kios yang disewakan XT Square Yogyakarta.

2. Tujuan Subyektif

Penelitian ini dibuat oleh peneliti untuk diajukan kepada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta supaya dapat memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil terhadap penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam perkembangan ilmu pengetahuan khususnya ilmu pengetahuan Hukum Perdata yang membahas mengenai perjanjian sewa menyewa, serta memberikan gambaran yang jelas mengenai upaya penyelesaian dalam hal tidak terpenuhinya prestasi suatu perjanjian khususnya perjanjian sewa-menyewa kios.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

Peneliti dapat menganalisa serta mengidentifikasi upaya penyelesaian dalam hal tidak terpenuhinya suatu prestasi dalam

perjanjian mengenai perjanjian sewa-menyewa kios di XT Square Yogyakarta.

b. Bagi Masyarakat

Masyarakat yang melaksanakan perjanjian sewa-menyewa kios dapat memperoleh gambaran nyata tentang pelaksanaan, upaya penyelesaian dan dasar hukum yang digunakan dalam perjanjian sewa menyewa kios di XT Square Yogyakarta.

c. Bagi Negara

Bagi negara selaku pembuat peraturan, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dibidang sewa-menyewa khususnya dalam hal tidak terpenuhinya suatu prestasi dalam perjanjian.