

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Didalam Pembukaan Undang-undang Dasar 1945 memuat tujuan negara antara lain :

“.....melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum”

Kalimat yang termuat dalam alinea IV tersebut mengamanatkan kepada negara untuk memajukan kesejahteraan umum. Diperjelas kembali pada Pasal 33 ayat 2 dan 3 yang berbunyi:

(2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup Orang banyak dikuasai oleh negara.

(3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat, pemerintah Indonesia melaksanakan pembangunan dalam berbagai aspek untuk mewujudkan tujuan nasional yaitu terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Salah satunya yaitu pembangunan dalam sektor pariwisata. Seiring dengan kebijakan dalam mewujudkan otonomi yang dinamis maka upaya pengembangan pariwisata akan semakin penting

peranannya dalam mendorong pembangunan daerah di masa mendatang salah satunya yaitu melalui sektor sewa-menyewa kios.

Candi Borobudur adalah salah satu candi terbesar di dunia. Maka candi Borobudur menjadi objek wisata dunia yang memiliki daya pikat dan menarik untuk dikunjungi wisatawan domestik maupun wisatawan mancanegara. Candi Borobudur sebagai salah satu aset negara yang menjadi salah satu cabang produksi yang menghasilkan pendapatan bagi negara. Perlu dikelola secara profesional dan bertanggung jawab, maka negara menunjuk salah satu Badan Usaha Milik Negara yaitu PT. Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan, dan Ratu Boko untuk mengelola Candi Borobudur. Candi Borobudur harus berdampak bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat, dibentuklah area Taman Wisata Candi Borobudur.

PT. Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko membangun sebuah area yang berada di plataran candi Borobudur, berupa kios-kios yang menyatu dengan area parkir pengunjung, dan tempat penjualan tiket masuk ke Candi Borobudur. Kios tersebut disediakan untuk ditempati masyarakat sebagai tempat usaha dengan sistem sewa-menyewa. Sistem sewa-menyewa tersebut didasarkan pada ukuran kios dan jangka waktu sewa. Oleh karena itu, timbul suatu perikatan antara PT. Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko dengan masyarakat yang disebut dengan Perjanjian Sewa-Menyewa.

Berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) sewa-menyewa adalah ¹“suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.” Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual dalam arti ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang, harga dan waktu.² Perjanjian sewa menyewa menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa.³

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios kawasan taman wisata Candi Borobudur, masyarakat melakukan perjanjian sewa-menyewa kios dengan Pengelola Taman Wisata Candi Borobudur yakni PT. Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko. PT. Taman Wisata Candi Borobudur Prambanan dan Ratu Boko merupakan Badan Usaha Milik Negara yang dipercayai untuk mengelola dalam bidang pengelolaan destinasi wisata. Oleh karena itu kedua belah pihak yang terlibat dalam sewa menyewa harus membuat kesepakatan berbentuk perjanjian sewa menyewa.

¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata

² R. Subekti, 1995, *Aneka Hukum Perjanjian*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Hlm. 39-40.

³ *Ibid*, Hlm. 40.

Apabila ditinjau secara umum perjanjian sewa-menyewa merupakan satu perjanjian konsensual artinya perjanjian tersebut mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak, sehingga kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Namun pada kenyataannya, masih banyak ketimpangan yang terjadi. Penyewa terkadang tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Keadaan tidak memenuhi kewajiban tersebut disebut dengan wanprestasi. Misalnya, pihak penyewa terlambat membayar uang sewa, merubah bentuk bangunan objek sewa dan lain sebagainya. Bagi pihak penyewa yang tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian maka ia harus menerima apapun resiko yang terjadi. Apabila suatu pihak tidak melaksanakan atau memenuhi prestasi sesuai dengan perjanjian itu, maka pihak tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi. Terdapat alasan bahwa kewajiban tidak dipenuhi oleh pihak penyewa yaitu disebabkan karena kelalaian ataupun atas kesengajaan oleh pihak penyewanya. Apabila dalam hubungan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, pihak yang melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi.⁴

Berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk meneliti tentang bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa kios kawasan Candi

⁴ Pradnyaswari, A. A, "Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan (Rent a Car)", *Jurnal Advokasi*, Vol. 3, No. 2 (2013), hlm. 127.

Borobudur dengan judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA-MENYEWA KIOS KAWASAN TAMAN WISATA CANDI BOROBUDUR ANTARA PEDAGANG DENGAN PENGELOLA TAMAN WISATA CANDI BOROBUDUR KABUPATEN MAGELANG”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi ini yaitu :

1. Bagaimana Kewenangan PT. Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Kawasan Candi Borobudur?
2. Apa Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Kawasan Candi Borobudur?
3. Bagaimana Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Kawasan Candi Borobudur?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Objektif
 - 1) Untuk mengetahui bagaimana Kewenangan PT. Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Kawasan Candi Borobudur.

- 2) Untuk mengetahui, memahami, dan mengkaji apa Bentuk-bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Kawasan Candi Borobudur.
- 3) Untuk mengetahui, memahami, dan mengkaji bagaimana Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Kawasan Candi Borobudur.

2. Tujuan Subyektif

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan agar peneliti lebih menguasai teori yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti, sehingga dapat menambah ilmu pengetahuan dan penelitian dilaksanakan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Penulisan ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya ilmu hukum di bidang hukum Perdata yang berkaitan dengan Perjanjian Sewa-Menyewa.
- b. Dapat menambah wawasan tentang Kewenangan PT. Taman Wisata Candi Borobudur, Prambanan dan Ratu Boko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Kios Kawasan Candi Borobudur, bentuk-bentuk wanprestasi dalam dalam perjanjian sewa-menyewa kios kawasan Candi Borobudur serta upaya penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa kios kawasan Candi Borobudur.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas wawasan dan ilmu pengetahuan tentang sewa menyewa khususnya dalam perjanjian sewa-menyewa kios Kawasan Taman Wisata Candi Borobudur

b. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pembelajaran bagi masyarakat yang melaksanakan perjanjian sewa-menyewa serta memperoleh gambaran nyata dan lebih jelas tentang prosedur dan dasar hukum yang digunakan dalam perjanjian sewa-menyewa kios di Kawasan Taman Wisata Candi Borobudur dan dapat berperan positif terhadap perjanjian sewa-menyewa yang dilakukannya.