

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) dikenal sebagai kota budaya, kota pelajar, kota pariwisata, dan kota kuliner. Dan menjadi kunjungan wisatawan *domestic* dan *international*.<sup>1</sup> Seiring berjalannya waktu wisatawan yang hadir ke kota Yogyakarta tidak hanya melihat tempat lokasi wisata dan budayanya saja tetapi juga berkunjung tempat pusat-pusat perbelanjaan. Contohnya salah satu tempat perbelanjaan di kota Yogyakarta yaitu Jogjatronik Mall. Jogjatronik Mall atau yang sering disebut Jogtron merupakan satu-satunya Mall penyedia produk elektronik dan gadget serta pusat edukasi IT terbesar dan terlengkap di Jogja.<sup>2</sup> Para wisatawan berkunjung ke Jogjatronik Mall untuk membeli beraneka ragam barang Elektronik yang dijual oleh para Pedagang. Adanya kegiatan ekonomi atau jual beli yang dilakukan pedagang dan pembeli tersebut membuat pedagang melakukan sewa menyewa kios yang berada di Jogjatronik Mall kepada pengelola. di mana sudah timbulnya perjanjian sewa menyewa kios yang melibatkan pedagang dan pengelola, dilihat dalam Pasal 1548 Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pengertian Perjanjian Sewa-

---

<sup>1</sup> Wuri Plangi Ayatina and Saptaningsih Sumarmi, “Analisis Pengaruh Promosi Penjualan, Penataan Produk, Dan Suasana Mall Terhadap Pembelian Tidak Terencana (Studi Kasus Ramayana Department Store Yogyakarta)”, *Jurnal Fokus Manajemen Bisnis*, Vol.10, No.2, (2020), hlm. 203.

<sup>2</sup> 2021, *Jogjatronik Mall Tempat Belanja Dikota Jogja*, <https://www.yogyes.com/id/places/jogja/jogjatronik-mall/>, (diakses pada tanggal 15 maret 2023, pukul 21.00 WIB)

menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Pelaksanaan sewa menyewa dalam pasal tersebut mengandung arti pedagang dalam melakukan menyewa kios kepada Pengelola, harus terlebih dahulu mendapatkan izin dan membayar sewa kepada Pengelola, kemudian pengelola dapat mengalihkan kios kepada pedagang. Pengelola dan Pedagang harus membuat perjanjian dimana didalamnya terdapat pihak-pihak, ketentuan, jangka waktu, dan hak mengenai sewa, yang nantinya diberikan oleh pedagang yang menyewa kios tersebut, serta menjadi bukti dari kepemilikan kios yang telah disewakan. Pada intinya perjanjian sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga.<sup>3</sup> ketika membuat suatu perjanjian baik subjek maupun objeknya tidak boleh melanggar hukum dan ketertiban umum, dan para pihak yang membuat kontrak secara tidak langsung menganggap kontrak itu sebagai hukum bagi para pihak. Dan dalam Perjanjian tersebut dibuat secara sukarela oleh para pihak dan bukan karena paksaan dari pihak lain.

Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menjelaskan bahwasanya perjanjian itu mengikat bagi pihak-pihak yang

---

<sup>3</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, hlm. 90.

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.<sup>4</sup> Suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dinyatakan sah dan mengikat secara hukum jika syarat-syarat sahnya perjanjian itu dipenuhi. Dengan syarat ada beberapa yaitu, Sepakat untuk mengikatkan dirinya, Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, Sesuatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika suatu kontrak itu sah, maka kontrak itu mengikat para pihak yang menandatangani. 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.<sup>5</sup> Apabila salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak memenuhi prestasi tersebut maka perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum.<sup>6</sup> Akan tetapi yang sering terjadi dilapangan justru banyak pihak yang mengabaikan dan tidak mentaati prestasi yang telah disepakati, baik dari pihak menyewakan maupun pihak menyewa dan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa.

Terjadinya wanprestasi tersebut sering dijumpai, keterlambatan dalam pembayaran sewa menyewa, menyewakan kios kepada orang lain, dan

---

<sup>4</sup> Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, hlm. 293.

<sup>5</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo, Marthalena Pohan, 1984, *Hukum Perikatan*, Surabaya, Bina Ilmu, hlm. 148.

<sup>6</sup> Harahap, M. Yahya, 1982, *Segi-segi hukum perjanjian*, Alumni, hlm. 6.

kesepakatan-kesepakatan yang dilanggar dalam perjanjian. Dengan demikian adanya peristiwa tersebut menjadi wanprestasi. Wanprestasi ini berkenaan tidak terpenuhinya atau lalai melaksanakan kewajiban (prestasi) sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak (antara kreditor dengan debitor).<sup>7</sup> Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti mengambil judul skripsi **“WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS JOGJATRONIK MALL DAN UPAYA PENYELESAIANNYA”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Apa bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa dalam perjanjian sewa menyewa kios di Jogjatronik Mall?
2. Bagaimana upaya penyelesaian antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan dalam hal terjadi wanprestasi sewa menyewa kios di Jogjatronik Mall?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Tujuan Objektif
  - a. Bertujuan untuk memperoleh data dan mengkaji tentang bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa kios Jogjatronik Mall di kota Yogyakarta.

---

<sup>7</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, *Loc.Cit.*

b. Bertujuan untuk memperoleh data dan mengkaji tentang penyelesaian wanprestasi dalam hal sewa menyewa kios yang terjadi di Jogjatronik Mall di kota Yogyakarta.

## 2. Tujuan Subjektif

Bertujuan dalam penelitian ini berguna untuk memperoleh pengetahuan dan ilmu serta tentunya Sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

## **D. Manfaat Penelitian**

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat untuk pengembangan ilmu hukum bidang Hukum Perdata pada umumnya dan membahas mengenai perjanjian sewa menyewa, serta pemahaman yang jelas mengenai penyelesaian wanprestasi.

### 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat kepada para pembaca dan pihak yang ada dalam perjanjian sewa menyewa sehingga pihak-pihak mengetahui kedudukan, kewajiban, dan hak serta tanggung jawab dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa agar tidak timbulnya wanprestasi akibat dilanggarnya perjanjian yang telah dibuat, sehingga apabila timbul permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut akan dapat menyelesaikannya.