

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

SKRIPSI



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

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

SKRIPSI



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

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

SKRIPSI

Diajukan Oleh :

Nama : Kurniawan Dedy Permono

NIM : 20150610051

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 25 Februari 2019

Dosen Pembimbing

Prihati Yuniarlin, S.H., M.Hum.

NIK. : 19630602198812153007

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

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan tim penguji pada,

Tanggal 15 Maret 2019

Yang terdiri dari :

Ketua


Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum.

NIK. : 1971061619949153021

Anggota I


Endang Herivani, S.H., M.Hum.

NIK. : 1965011619920320002

Anggota II


Wiratmanto, S.H., M.Hum.

NIK. : 195708011987101530002

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



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

NIK. 19710409199702153028

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : **Kurniawan Dedy Permono**

NIM : **20150610051**

Program Studi : **Ilmu Hukum**

Judul Skripsi : **Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios**

Di XT Square Yogyakarta

Dengan ini saya menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran, pengkajian dan pemaparan asli dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Apabila dikemudian hari ternyata terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar Sarjana (S-1) yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 25 Februari 2019

Yang Menyatakan



Kurniawan Dedy Permono
NIM. 20150610051

HALAMAN MOTO

“Sesungguhnya jika kamu bersyukur, niscaya Aku akan menambah (nikmat)
kepadamu”

(QS. Ibrahim : 7)

“Sesungguhnya setelah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila engkau telah
selesai (dari suatu urusan) kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang
lain dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap”

(QS. Al-Insyirah : 6-8)

“Bersabarlah dari apa yang kamu kerjakan, karena sesungguhnya buah dari
kesabaran adalah keberhasilan”

(Penulis)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan segala puja dan puji syukurku kepada Allah SWT, aku persembahkan skripsi ini kepada :

1. Kedua orang tuaku (Bapak Nugroho dan Ibu Ifa), karena selalu memberikanku kasih sayang, motivasi, do'a serta materi yang cukup selama ini sampai sekarang putramu menyelesaikan skripsi dan menjadi sarjana.
2. Kedua adikku (Luqman dan Adit), karena selalu mendukungku untuk terus semangat, berusaha serta bersabar terhadap apa yang aku kerjakan.
3. Seluruh keluargaku, karena selalu memanjatkan do'a serta memberikan motivasi kepadaku.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Allah SWT atas berkat, rahmat serta karunia-Nya, Penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS DI XT SQUARE YOGYAKARTA”.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi tugas akhir serta meraih gelar Sarjana Hukum (S.H) pada prodi ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam penulisan skripsi ini, Penulis selalu mendapatkan bimbingan, dorongan motivasi, serta semangat dari banyak pihak. Oleh karena itu Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pembimbing yang terhormat, yakni Yth. Ibu Prihati Yuniarlin, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing, yang telah meluangkan waktunya, tenaga dan pikirannya untuk membimbing Penulis dalam penulisan skripsi ini, selain pembimbing Penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Dr. Ir Gunawan Budiyanto, M.P., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Dr. Trisno Raharjo S.H., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memimpin dan menyelenggarakan pendidikan, penelitian dan pembinaan terhadap mahasiswa.

3. Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum., selaku kepala program studi yang telah mengkoordinasi pelaksanaan kegiatan program studi dan praktikum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu yang sangat berharga selama saya belajar di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
5. PD. Jogjatama Vishesha XT Square Yogyakarta yang telah bersedia menjadi tempat penelitian saya dan melayani saya dengan baik.
6. Seluruh pegawai akademik dan administrasi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah membantu proses penyusunan skripsi ini.
7. Seluruh kawan angkatan 2015 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Khususnya para anggota grup Ngapusi dan para anggota grup Jargon yang telah banyak membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Seluruh pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materiil sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Akhir kata, Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak karena Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, Februari 2019

Penulis

Kurniawan Dedy Permono

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.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Tinjauan Tentang Perjanjian	6
1. Pengertian Perjanjian	6
2. Asas-Asas Perjanjian	8
3. Syarat Sahnya Perjanjian	11
4. Macam-Macam Perjanjian	17
5. Unsur-Unsur Perjanjian	20
6. Risiko dalam Hukum Perjanjian	21

7. Wanprestasi dan Akibatnya	23
8. Berakhirnya Perjanjian	25
B. Tentang Perjanjian Sewa Menyewa	25
1. Pengertian Perjanjian Sewa-Menyewa	25
2. Unsur Perjanjian Sewa-Menyewa	27
3. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa-Menyewa	28
4. Hak dan Kewajiban para Pihak dalam Perjanjian Sewa- Menyewa	29
5. Risiko dan Tanggung Jawab dalam Perjanjian Sewa-Menyewa ...	31
6. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa	32
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Jenis Penelitian	35
B. Sumber Data	35
C. Teknik Pengumpulan Data	38
D. Alat pengumpulan Data	38
E. Teknik Analisis Data	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	40
A. Profil XT Square Yogyakarta	40
B. Prosedur Perjanjian Sewa-Menyewa Kios antara Pihak XT Square Yogyakarta dengan Pihak Penyewa	49
C. Isi Perjanjian Sewa-Menyewa Kios XT Square Yogyakarta	51
D. Syarat Sahnya Perjanjian	59

E. Macam-Macam Wanprestasi yang Terjadi dalam Perjanjian Sewa- Menyewa Kios XT Square Yogyakarta	61
F. Upaya Penyelesaian Para Pihak Ketika Pihak Penyewa Tidak Membayar Biaya Sewa Kios XT Square Yogyakarta	64
G. Upaya Penyelesaian Para Pihak Ketika Terjadi Kerusakan Kios yang Disewakan XT Square Yogyakarta	70
BAB V PENUTUP	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN	83