

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN BELI SEWA KIOS PASAR KRANGGAN DI
KECAMATAN GALUR KULON PROGO**

SKRIPSI



**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana
(S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Yogyakarta**

Disusun oleh :

**Nama : Dedy Rachman
NIM : 20040610065
Bagian : Hukum Perdata**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2011

HALAMAN PERSETUJUAN

PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN BELI SEWA KIOS PASAR KRANGGAN DI KECAMATAN GALUR KULON PROGO

Disusun oleh:

Nama : Dedy Rachman

NIM : 20040610065

Bagian : Hukum Perdata

Skripsi ini telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
pada tanggal

Dosen Pembimbing I



Dewi Nurul Musjtari, S.H., M.Hum

NIK. 153.027

Dosen Pembimbing II



Endang Herivani, SH., M.Hum

NIP. 196501161992032002

HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN BELI SEWA KIOS PASAR KRANGGAN DI
KECAMATAN GALUR KULON PROGO**

Diajukan oleh :

Nama : Dedy Rachman

NIM : 20040610065

Telah dipertahankan dihadapan tim penelaah pada

Hari, tanggal : Selasa, 16 Agustus 2011

Jam : 09.30

Yang terdiri dari :

Ketua

Prihadi Yuniarlin, SH., M.Hum

NIK. 153.007

Anggota

Anggota

Dewi Nurul Musjtari, SH., M.Hum

NIK.153.027

Endang Heriyani, SH., M.Hum

NIP. 196501161992032002

Mengesahkan



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr. wb

Alhamdulillah rabbil alamin, segala Puji dan Syukur kepada Allah SWT atas nikmat rahmat serta karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini untuk dapat memperoleh gelar sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam tidak lupa penulis curahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW

Pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Dewi Nurul Musjtari, SH., M.Hum selaku dosen pembimbing I, yang telah membagi ilmu dan dengan sabar membimbing hingga skripsi ini berhasil terselesaikan.
2. Ibu Endang Heriyani, SH., M.Hum selaku dosen pembimbing II, yang juga telah membagi ilmu dan dengan sabar membimbing hingga skripsi ini berhasil terselesaikan.
3. Ibu Prihati Yuniarlin, SH., M.Hum selaku ketua penguji skripsi, terimakasih atas waktu dan kemudahan dalam menguji skripsi penulis.
4. Ibu Nurwigati selaku ketua prodi, tetap teruskan cara memimpin ibu yang tidak hanya terpaku pada peraturan tetapi cara yang memimpin dengan peraturan dan hati.
5. Seluruh keluarga besar Dosen Fakultas Hukum UMY, jangan pelit-pelit ya pak dan bu dalam memberikan nilai kepada mahasiswa.
6. Pak Maman, nuwun pak ngrepoti.
7. Terima kasih banyak atas tanda tangan pengesahan skripsi penulis. Viva Justicia.

Wassalammu'alaikum wr wb.

Yogyakarta, 16 Agustus 2011

Dedy Rachman

"Where is a will, There is a way"

- Dedy Rachman -

"berikan seluruh milik kita untuk beribadah kepada Allah maka kita akan mendapat apa yang telah kita beri berpuluh kali lipatnya"

- Ust. Yusuf Mansyur -

Skripsi ini saya *persembahkan* dan hadiahkan untuk ayah saya **Iskandar Soemarsono**, Ibu tercinta **Suparmi**, Mas **Alfian Riffai**, dan untuk yang tersayang **Kholilla Ditya Paramita**.

Terimakasih yang.....

Terbesar

Allah SWT yang selalu memberikanku kehidupan yang indah ini, Nabi Muhammad SAW sebagai junjungan dan inspirator.

Terdalam

Bapak dan Mamak yang telah memberikan seluruh kasih sayang dan kesabarannya dalam membesarkanku dari aku lahir hingga sekarang dan sampai kapan pun "*kalian tak akan tergantikan Mom..... Dad....*", Mas **Alfian Riffai** dan Mbak Tyas serta si kecil **Evelyn Sabrina Alfiarini** "*Semoga keluarga kalian selalu bahagia dunia dan akhirat, amiin*".

Keluarga Bapak **Didik Sanjaya** dan Ibu **Ekaningsih Setyawati** "*Terima kasih telah mengijinkan saya untuk meminang putri tersayangnyaa*", Kagem Mbah Uti "*Matur nuwun mbah...*".

Keluargaku, Pakde Peng dan Bude Rose, Om Gimam(Alm.) dan Mbak Ndari, Om Angoro dan Pepeh. Bude Tini sekeluarga Adek-adekku **Anggri, Bondan, Eva, Yoga, Afid dan Isal** "*nuwun atas do'a dan semangatnya nggeh*".

Seluruh Keluarga Besar Tarakan, Om Syahril beserta Istri, Ima, Kak Jay dan Istri, Om Udin, Bude Imun, Pakde Umar, Acil Lastris, Acil Tatik "*tunggu kami di Tarakan*".

Terbanyak

Buat temen seperjuangan **Mulyanto dan Annas**, "*hahahaha..... dulu kita masuk UMY bareng sekarang lulus bareng. Sukses buat kita bertiga bro...*". Cah **Guyub** kadipaten "*tetep kompak dab....*". **Candra** "Tukul" a.k.a **Kevin** "*konco nggo sambat yang tak pernah sedih, insyaAllah 2012 awal anda akan mendapatkan pacar, amin...*". Buat temen-temenku **Ridhon, Boni, Mulad, Asep, Shinta, Nana, Rizki a.k.a Bembi, Romli, Hendra and Dedi** "Bantul", **Wiwin, Yogo, Yalphis, Fatur** dan semua yang belum disebut "*makasih ya, sukses untuk kita semua... you're best friends all the time*". Anak-anak **The Kopp** "*let's kick racism out of football*". All team Parkiran, **Pak W, Pak Erte, Pak Jenggot, Pak Teguh, and Pak Nol** tidak "*Jogo parkiran jogo sing tenanan*". Dan semua yang tidak bisa disebutkan satu-persatu.

Specially for my beloved ever and forever....

Kholilla Ditya Paramita, seseorang yang telah memberikan semangat, do'a dan segala upaya dalam kehidupanku sehingga aku jauh lebih baik dari sebelumnya, "*Tetep sabar dalam menemani mas ya de'...*". "*Coklat, 5 januari 2010 pukul 18.05 adalah hal yang terindah dalam hidupku*".

Wassalam
Dedy Rachman

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN TERIMAKASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Tinjauan Tentang Perjanjian.....	6
1. Pengertian Perjanjian.....	6
2. Unsur-unsur Perjanjian.....	7
3. Asas-asas Perjanjian.....	8
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	9
5. Jenis-jenis Perjanjian.....	11
6. Akibat Perjanjian.....	15
7. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	16
8. Pengertian Wanprestasi.....	16
9. Berakhirnya Perjanjian.....	19

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Beli Sewa.....	20
1. Pengertian Beli Sewa.....	20
2. Lahirnya Perjanjian Beli Sewa.....	20
3. Bentuk Perjanjian Beli Sewa.....	22
4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Beli Sewa.....	33
5. Wanprestasi Dalam Perjanjian Beli Sewa.....	34
6. Berakhirnya Perjanjian Beli Sewa.....	34
C. Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Beli Sewa.....	35
1. Secara Parate Executie.....	35
2. Secara Negosiasi.....	36
3. Secara Riecele Executie.....	39
BAB III METODE PENELITIAN.....	40
A. Jenis Penelitian.....	40
B. Bahan Penelitian.....	40
C. Tempat Pengambilan Data.....	41
D. Teknik Pengambilan Sampel.....	42
E. Teknik Analisis Data.....	42
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	43
A. Cara Pembayaran yang Dilakukan Pedagang Pasar Dalam Kepemilikan Kios Pasar Kranggan di Kecamatan Galur Kabupaten Kulon Progo.....	43

B. Cara Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Beli Sewa

Kios Pasar Kranggan di Kecamatan Galur Kabupaten Kulon

Progo..... 53

BAB V PENUTUP..... 69

A. Kesimpulan..... 69

B. Saran..... 70

DAFTAR PUSTAKA