

PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUANGAN

PLAZA AMBARUKMO YOGYAKARTA

SKRIPSI



Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana

Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Diajukan Oleh :

Nama : Alva Rio Putra Pratama

NIM : 20120610079

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Perdata

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2016

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Alva Rio Putra Pratama

NIM : 20120610079

Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA**

RUANGAN PLAZA AMBARUKMO YOGYAKARTA

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Apabila di kemudian hari ternyata terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

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

Yogyakarta, 10 Desember 2016

Yang Menyatakan

Alva Rio Putra Pratama

NIM 20120610079

HALAMAN MOTTO

“Jangan menjelaskan tentang dirimu kepada siapapun, karena yang menyukaimu tidak butuh itu. Dan yang membencimu tidak percaya itu”.

(Imam Ali Bin Abi Thalib)

“Sekuat apapun kamu menjaga, yang pergi akan tetap pergi, sekuat apapun kamu menolak, yang datang akan tetap datang, semesta memang kadang senang bercanda”.

(Sujitwo Tejo)

“Jangan pernah membenci Tuhan untuk apa yang telah Ia takdirkan di hidup kita, nikmati prosesnya, skenario Tuhan pastilah yang terindah”.

(Alva Rio Hs)

HALAMAN PERSEMBAHAN

1. *Untuk Papa dan Mama, Hilal Subhi, S.H dan Devida, S.Pd yang dengan sabar telah menghadapi, merawat dan membesarkan Penulis.*
2. *Untuk Ibu Tutik Ariani, S.E.*
3. *Untuk adik-adik Penulis yang penulis banggakan.*

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan mengucapkan alhamdulillah Rabbil' alamin, Segala puji syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas segala Rahmat dan Hidayah-Nya serta izin-Nya lah Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Plaza Ambarukmo Yogyakarta”** disusun untuk memenuhi salah satu syarat akademik guna mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Dalam penyelesaian skripsi ini, Penulis mendapat banyak bantuan, dukungan, motivasi, bimbingan serta doa dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini, Penulis mengucapkan terima kasih yang sangat tulus kepada:

1. Papa dan Mama Hilal Subhi, S.H dan Devida, S.Pd selaku Orang Tua Penulis yang selalu menjadi alasan utama Penulis untuk meraih masa depan. Terima Kasih atas dukungan moril, materil, dan spriritual yang tak henti-hentinya diberikan kepada penulis.
2. Ibu Tutik Ariani, S.E selaku ibu Penulis, Terima Kasih atas dukungan moril, materil dan spriritual nya yang diberikan kepada Penulis.
3. Adik-adik Penulis yang selalu menjadi alasan bagi Penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
5. Ibu Prihati Yuniarlin, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi I yang dengan segala kesabarannya telah banyak memberikan bimbingan, pengarahan, dan petunjuk kepada Penulis, Terima Kasih yang tak henti-hentinya Penulis sampaikan kepada beliau atas segalanya.
6. Bapak Wiratmanto, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi II yang dengan segala kesabarannya telah banyak memberikan bimbingan, pengarahan, dan petunjuk kepada Penulis, Terima Kasih yang tak henti-hentinya Penulis sampaikan kepada beliau atas segalanya.
7. Pakde dan Bukde Ir. Wastajib dan Nurmalina selaku Orang Tua Wali Penulis selama Penulis menuntut ilmu di Yogyakarta ini. Terima kasih atas segala kebaikan yang diberikan kepada Penulis selama Penulis di Yogyakarta.
8. Sahabat-sahabat seperjuangan Penulis baik suka maupun duka dari awal perkuliahan Akbar Bulki, Akbar Mukti, Ghirfan BlackHorse, Rifki Banten, Rian Brewok, Arief Mamuju, dan Eko Tarnok, Sukses selalu, See you on top brotha.
9. Omah Giwangan Apri, Nopex, Nitot, Inok, dan Fahmi selaku keluarga Penulis Di Omah Giwangan yang menjadi penghibur Penulis dikala Penulis merasa jenuh.
10. Wanita-wanita tangguh yang tak bisa Penulis sebutkan satu persatu disini, terima kasih karena tak bosan-bosannya mengingatkan Penulis untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

11. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan banyak ilmu dan pengetahuan kepada Penulis sehingga dapat menjadi bekal dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Seluruh Staff TU dan Dekanat yang telah memberikan pelayanan yang baik dari awal Penulis masuk kuliah sampai Penulis menyelesaikan skripsi ini.
13. Teman-teman seperjuangan Angkatan 2012 yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu, yang telah bersama-sama menimba ilmu di Fakultas Hukum UMY.
14. Kelompok KKN 35 dan Warga Nangri Lor, Turi-Sleman Terima kasih atas kerjasamanya, Kalian Istimewa.
15. Semua pihak yang turut serta dalam pembuatan skripsi ini.

Akhirnya, segala syukur Penulis sampaikan kepada Allah SWT, dan semoga semua pihak yang membantu menyelesaikan skripsi ini diberikan balasan yang setimpal dan lebih baik oleh Allah SWT.

Wassalamu'alakum Wr.Wb.

Yogyakarta, 10 Desember 2016

(Alva Rio Hs)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	7
1. Pengertian Perjanjian	7
2. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian	10
3. Syarat Sahnya Perjanjian	12
4. Asas-Asas Perjanjian	16
5. Jenis-Jenis Perjanjian	21
6. Para Pihak yang Terikat Pada Perjanjian	27

7. Akibat Hukum Suatu Perjanjian	30
8. Prestasi dan Wanprestasi Dalam Perjanjian	31
9. Overmacht Dalam Perjanjian	32
10. Berakhirnya Suatu Perjanjian	34
B. Tinjauan Umum Tentang Sewa-Menyewa	35
1. Pengertian Sewa Menyewa	35
2. Subyek Sewa Menyewa	37
3. Perbuatan Sewa Menyewa	38
4. Obyek Sewa Menyewa	38
5. Jangka Waktu Sewa Menyewa	39
6. Hubungan Kewajiban Dan Hak	40
7. Kewajiban Pihak Yang Menyewakan	40
8. Kewajiban Pihak Penyewa	41
9. Sewa Tertulis Dan Sewa Lisan	42
10. Risiko Dalam Sewa Menyewa	43
11. Berakhirnya Sewa Menyewa	45
BAB III METODE PENELITIAN	48
A. Jenis Penelitian	48
B. Bahan Penelitian	48

C. Tempat Pengambilan Bahan Penelitian	49
D. Alat Dan Cara Pengambilan Bahan Penelitian	49
E. Teknik Analisis Data	50
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	51
A. Gambaran Umum Plaza Ambarukmo Yogyakarta	51
B. Perjanjian Sewa Menyewa Ruangan Plaza Ambarukmo Yogyakarta	53
C. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama	56
D. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua	58
E. Kedudukan Para Pihak Dalam Perjanjian	65
BAB V PENUTUP	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN