

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS
SECARA LISAN DAN UPAYA PENYELESAIAN
WANPRESTASI STUDI KASUS DI PASAR PULUNG
KENCANA**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Fakultas
Ekonomi Dan Sosial Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta



Disusun Oleh:

PIPIT AMBARWATI

202302015

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS EKONOMI DAN SOSIAL
UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI YOGYAKARTA
2024**

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS SECARA
LISAN DAN UPAYA PENYELESAIAN WANPRESTASI
(STUDI KASUS DI PASAR PULUNG KENCANA)**

Diajukan Oleh:

PIPIT AMBARWATI

202302015

Telah dipertahankan dan disahkan di depan Dewan Penguji dan dinyatakan sah sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum (S-1) di Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta

Tanggal : 05 Agustus 2024

Mengesahkan,

Ketua Penguji,



Adlia Nur Zhafarina, S.H., M.H.

Anggota Penguji 1,



Niken Wahyuning Retno Mumpuni, S.H., M.H.

Pembimbing,



Ade Gunawan, S.H., M.Kn.

Anggota Penguji 2,



Ade Gunawan, S.H., M.Kn.

Ketua Program Studi Hukum,



Niken Wahyuning Retno Mumpuni, S.H., M.H.

NIP. 2019.13.0139

HALAMAN PERNYATAAN KEASILAN

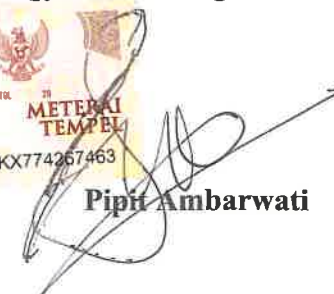
Saya yang bertanda tangan di bawah ini adalah Mahasiswa Program Studi Hukum Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta dengan:

Nama : Pipit Ambarwati
Program Studi : Hukum (S-1)
Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Secara Lisan dan Upaya Penyelesaian Wanprestasi (Studi Kasus di Pasar Pulung Kencana)

Menyatakan bahwa hasil penelitian dengan judul tersebut di atas adalah asli karya saya sendiri dan bukan hasil *plagiarisme*. Semua referensi dan sumber *terkait* yang dikutip dalam karya ilmiah ini telah ditulis sesuai kaidah penulisan ilmiah yang berlaku. Dengan ini, saya menyatakan untuk menyerahkan hak cipta penelitian kepada Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta guna kepentingan ilmiah.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun. Apabila terdapat kekeliruan atau ditemukan adanya pelanggaran akademik di kemudian hari, maka saya bersedia menerima konsekuensi yang berlaku sesuai ketentuan akademik.

Yogyakarta, 05 Agustus 2024



Pipit Ambarwati

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat segala Rahmat dan Karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios Secara Lisan Dan Upaya Penyelesaian Wanprestasi (Studi Kasus Di Pasar Pulung Kencana).” Penyusunan skripsi ini merupakan tugas akhir dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) dari Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta. Melalui skripsi ini, Penulis berharap dapat memberikan kontribusi yang berarti terhadap pengetahuan ilmu hukum khususnya pada lingkup hukum perdata.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, bimbingan, doa, motivasi dan dukungan dari berbagai pihak, sangatlah sulit untuk menciptakan sebuah tulisan yang pada akhirnya terangkum dengan baik. Oleh karena itu, Penulis ingin mengucapkan terima kasih dan memberikan penghormatan terhadap:

- 1) Prof. Dr. rer.nat.apr., Triana Hertiani, S.Si., M.Si., selaku Rektor Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta;
- 2) Bapak Edhy Tri Cahyono, S.Si., M.Psi., Psikolog selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Sosial Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta;
- 3) Ibu Niken Wahyuning Retno Mumpuni, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta;
- 4) Bapak Ade Gunawan, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Skripsi Penulis;

- 5) Ibu Adlia Nur Zhafarina, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis;
- 6) Bapak dan Ibu Dosen di Program Studi Hukum Universitas Jenderal Achmad Yani Yogyakarta;
- 7) Bapak Japan dan Ibu Endah Sulistiyawati selaku kedua orang tua Penulis. Terimakasih juga kepada Mbah Uti Suparti selaku Nenek Penulis serta Efri Prasetyowati, Puput Indriati, dan Ibnu Fajar Rifai selaku saudara kandung Penulis;
- 8) Para sahabat yang sudah seperti keluarga bagi Penulis: Sri Wulan Dari, Uliyasari, Intan Wulan Sari, Agung Setyo Nugroho, Putu Agus Yudistira, dan Dicko Sultan Syauqi;
- 9) Para narasumber dalam penelitian ini yang telah membantu Penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Dengan demikian, Penulis menyampaikan permohonan maaf jika dalam penulisan skripsi ini masih ditemukan kesalahan. Maka dari itu, Penulis berharap kepada para pembaca untuk dapat memberikan kritik dan saran yang konstruktif. Semoga, skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi berbagai pihak.

Yogyakarta, 05 Agustus 2024

Pipit Ambarwati

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASILAN	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
INTISARI.....	x
ABSTRACT	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Orisinalitas Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	10
1. Pengertian tentang Perjanjian	12
2. Asas Hukum Perjanjian	13
3. Syarat Sah Perjanjian.....	18
4. Jenis-Jenis Perjanjian.....	19
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Sewa Menyewa	22
1. Pengertian tentang Perjanjian Sewa Menyewa.....	24
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak Perjanjian Sewa Menyewa.....	26
C. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi	30
1. Pengertian Wanprestasi	30
2. Saat Terjadinya Wanprestasi	30
3. Upaya Penyelesaian Sengketa	31
BAB III METODE PENELITIAN	35
A. Tipe Penelitian.....	35

B. Pendekatan Penelitian.....	35
C. Sumber Data Penelitian	36
D. Analisis Data	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	40
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Kios Pasar Pulung Kencana.....	40
1. Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios.....	40
2. Faktor yang Melatarbelakangi Perjanjian Secara Lisan.....	41
3. Lahirnya Perjanjian Sewa Menyewa Kios Secara Lisan.....	43
4. Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios.....	44
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	49
B. Pelaksanaan dan Penyelesaian Ganti Rugi Antara Pedagang Dengan Pengelola Pasar	58
1. Ganti Rugi dalam Hukum Perdata Indonesia.....	58
2. Penyelesaian Sengketa	60
3. Mekanisme Pengajuan Ganti Rugi di Pasar Pulung Kencana.....	61
4. Faktor yang Melatarbelakangi Penyelesaian Sengketa Melalui Nonlitigasi	63
BAB V PENUTUP	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA	79
LAMPIRAN	84

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Tarif Retribusi menurut Perda.....54

Tabel 4.2 Tarif Retribusi menurut BLUD.....55

PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI
YOGYAKARTA

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Surat Izin Penelitian.....	84
Lampiran 2: Dokumentasi.....	89
Lampiran 3: Lembar Bimbingan Skripsi.....	94

PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI
YOGYAKARTA