

**PENYELESAIAN PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA
GEDUNG PERTEMUAN AKIBAT PANDEMI COVID-19
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi



**Disusun Oleh:
Febri Noor'Aini
NIM. 20170610228**

**Fakultas Hukum
Program Studi Hukum
Rumpun Ilmu Hukum Perdata
2021**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Febri Noor'Aini

NIM : 20170610228

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA
MENYEWA GEDUNG PERTEMUAN AKIBAT PANDEMI
COVID-19 DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 28 Februari 2021



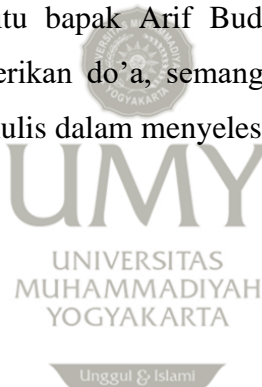
Febri Noor'Aini
NIM. 20170610228

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbal'alamin

Dengan mengucap rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Allah S.W.T, yang telah senantiasa memberikan nikmat kesehatan, kemudahan, dan kelancaran beserta nikmat-nikmat lain yang sangat tidak terhingga sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Nabi Muhammad S.A.W, sebagai nabi umat Islam yang telah mengeluarkan umat Islam dari zaman kegelapan menuju jalan yang terang benderang.
3. Kedua orang tua saya, yaitu bapak Arif Budianto, S.E dan mama Heni Wijaya, S.Sos yang memberikan do'a, semangat, dan kasih sayang secara moril dan materiil untuk penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“PENYELESAIAN PEMBATALAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA GEDUNG PERTEMUAN AKIBAT PANDEMI COVID-19 DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”**. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

1. Dr. Ir. Gunawan Budiyanoto, M.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Iwan Satriawan, S.H., MCL., Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
3. Endang Heriyani, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing, terima kasih atas waktu, ilmu dan bimbingan yang diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terimakasih atas ilmu yang telah diberikan, dan nasihat-nasihat serta pengalaman selama menjalani perkuliahan
5. Adik saya Muhammad Rafli Kurniawan yang senantiasa selalu memberikan semangat supaya kakaknya tidak patah semangat.

6. Sandi Agustin yang telah membantu memberikan rekomendasi narasumber yang banyak membantu penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Mbak Sinta Anggareni, Mbak Salpinia Etikawati, Mbak Nurul Arofah, dan Mas Azi Maheso Firman, S.E yang telah bersedia melakukan wawancara dengan penulis.
7. Ronatama Helmi Mubarak sahabat penulis yang sudah meluangkan waktu untuk membantu penulis melakukan penelitian di berbagai tempat dan menerima setiap keluhan kesah.
8. Mas Kunto Wisnu Aji, Windu Gandung Prasetyo, Zeba Marchelda, dan Fany Annisa teman baik peneliti yang telah membantu penulis untuk menyelesaikan masalah.
9. Alifa Putri, Felia Salma, Putri Feronica, dan Nova Lucky teman baik semasa perkuliahan yang telah berjuang menyelesaikan skripsi hingga akhir.
10. Seluruh teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta angkatan 2016 terimakasih atas dukungannya.
11. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan namanya satu persatu yang telah mendoakan dan banyak membantu dalam kelancaran penulisan skripsi ini.

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 28 Februari 2021



Febri Noor'Aini

NIM. 20170610228

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Tinjauan tentang Perjanjian	7
a. Pengertian Perjanjian	7
b. Subyek Perjanjian	8
d. Unsur-Unsur Perjanjian	10
e. Asas-Asas dalam Perjanjian.....	12
f. Syarat Sah Perjanjian	14
d) Berakhirnya Perjanjian	17
B. Tinjauan tentang Sewa Menyewa.....	18
a. Pengertian Sewa Menyewa	18
b. Unsur-Unsur Sewa Menyewa	19
c. Subyek dan Obyek Sewa Menyewa.....	20
d. Hak dan Kewajiban Pihak yang Melaksanakan Sewa Menyewa	20
e. Risiko dalam Sewa Menyewa.....	23
C. Tinjauan tentang Penyelesaian Sengketa.....	25
a. Penyelesaian Sengketa melalui Litigasi.....	25
b. Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan (Non-Litigasi)	27

BAB III METODE PENELITIAN	30
A. Jenis Penelitian	30
B. Jenis Data dan Bahan.....	31
a. Data primer	31
b. Data Sekunder.....	32
C. Teknik Pengumpulan Data	33
a. Studi Kepustakaan	33
b. Studi Lapangan	34
D. Lokasi Penelitian	34
E. Responden	34
F. Analisis Data	35
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Gedung akibat Pandemi COVID-19 di Daerah Istimewa Istimewa Yogyakarta.....	36
B. Pembatalan Perjanjian Sewa Menyewa Gedung Akibat Pandemi COVID-19 di Daerah Istimewa Yogyakarta	44
C. Penyelesaian Pembatalan Sewa Menyewa Gedung akibat COVID-19 di Daerah Istimewa Yogyakarta	50
D. Pihak yang Menanggung Risiko dalam Hal Terjadi Pembatalan Perjanjian Menyewa Gedung Akibat Pandemi COVID-19 di Daerah Istimewa Yogyakarta.....	57
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	61
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran	62
DAFTAR PUSTAKA	63
LAMPIRAN.....	67

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1. Durasi Sewa Hotel Burza by Amazing Hotel	42
2. Durasi Sewa Hotel Prime Malioboro	43
3. Durasi Sewa Hotel 101 Tugu	43
4. Perbedaan Non-Litigasi, Arbitrase, dan Litigasi	51

