

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS  
JOGJATRONIK MALL DAN UPAYA PENYELESAIANNYA**

**Skripsi**



**Disusun Oleh :**

**Trio Rizki Darmawan**

**NIM. 20190610295**

**Fakultas Hukum**

**Program Studi Hukum**

**Rumpun Hukum Perdata**

**Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**2023**

**WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA  
KIOS JOGJATRONIK MALL DAN UPAYA PENYELESAIANNYA**

**Skripsi**



**Disusun Oleh:**

**Trio Rizki Darmawan**

**NIM. 20190610295**

**Fakultas Hukum**

**Program Studi Hukum**

**Rumpun Hukum Perdata**

**Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**2023**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Trio Rizki Darmawan

NIM : 20190610295

Judul Skripsi : **WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA  
MENYEWA KIOS JOGJATRONIK MALL DAN UPAYA  
PENYELESAIANNYA**

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, 6 Juni 2023



Trio Rizki Darmawan  
NIM. 20190610295

## HALAMAN MOTTO

فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ

Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras  
(untuk urusan yang lain).

(Qs. Asy Syarh 94: Ayat 7)



## 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 SWT dan Nabi Muhammad SAW
2. Kedua Orang tua (Bapak Tupomo dan ibu Umi Maisyaroh), karena selalu memberikanku kasih sayang, motivasi, support dan doa serta memberi yang cukup dalam menyelesaikan perkuliahan.
3. Kedua Abang dan Kedua kakak (Slamet Harmoko, Agus Harry Prabowo, Welly Fulniara Zains, Yolla Yulianda). selalu memberi semangat dan memberi support.



## 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 **“WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS JOGJATRONIK MALL DAN UPAYA PENYELESAIANNYA”**. 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. Prof. Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P., IPM., ASEAN.Eng, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Iwan Satriawan, S.H., MCL., PhD. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Sunarno, S.H., M.Hum., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
4. Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang selalu tiada henti-hentinya memberi dorongan dan bimbingan dalam penyelesaian skripsi ini dengan baik.
5. Bapak Tupomo dan Ibu Umi Maisyaroh selaku kedua orang tua saya yang tulus, membimbing, ikhlas, dan istiqomah memberikan bimbingan sehingga menjadi sarjana hukum.

6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum karena telah memberikan banyak sekali ilmu yang bermanfaat selama saya berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
7. Bapak Imam Basuki dan Jajaran Staf Jogjatronik Mall yang memberikan informasi atas keberlangsungan skripsi saya.
8. Mohamad Qodrat Aristio Wumu dan Hana Nur Efsari dimana dari awal membantu jalannya skripsi menjadi teman diskusi dari menjalankan skripsi ini. Dan Adwitya Pesat Abinaya, Khrisna Wibowo Ajie, dan seluruh teman-teman yang sering berkempul di rumah abi yan tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
9. Yusron Al-Faiz, Dimas Rico (grup icikiwir) dan seluruh teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang menjadi warna suka dan dukanya awal perkuliahan sampai di akhir perkuliahan.
10. Seluruh keluarga besar Release Photography Club Umy dan terkhusus Angkatan RPC 16 yang sangat luar biasa menemani masa-masa jalannya perkuliahan.

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, 6 Juni 2023



Trio Rizki Darmawan  
NIM. 20190610295

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>6</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	6
1. Pengertian Perjanjian.....	6
2. Unsur-unsur Dalam Perjanjian .....	8
3. Asas-Asas Perjanjian.....	10
4. Jenis-jenis Perjanjian.....	13
5. Syarat Sahnya Perjanjian.....	16
6. Sebab-sebab Berakhirnya Perjanjian.....	21
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa.....	22
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa .....	22
2. Unsur-unsur Perjanjian Sewa Menyewa .....	23
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	23
4. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa.....	26
5. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa.....	27
6. Resiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa .....	28
7. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	29
C. Tinjauan Tentang Wanprestasi Secara Umum.....	32
1. Pengertian Wanprestasi .....	32
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	34
3. Akibat Hukum Dari Terjadinya Wanprestasi.....	35
4. Penyelesaian Wanprestasi .....	37



<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>39</b>
A. Jenis Penelitian.....	39
B. Sumber Data.....	39
C. Teknik Pengumpulan data.....	42
D. Analisis Data .....	42
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>44</b>
A. Gambaran Umum Jogjatronik Mall .....	44
B. Prosedur perjanjian Sewa Menyewa Kios dengan Pihak Pengelola Jogjatronik Mall .....	46
C. Isi Perjanjian Sewa Menyewa Kios Jogjatronik Mall.....	48
D. Syarat Sahnya Perjanjian .....	64
E. Wanprestasi Yang Terjadi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios Jogjatronik Mall.....	67
F. Penyelesaian Antara Para Pihak Dalam Hak Terjadi Wanprestasi Sewa Menyewa Kios Jogjatronik Mall.....	71
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>78</b>
A. Kesimpulan .....	78
B. Saran.....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>80</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>85</b>



**UMY**  
UNIVERSITAS  
MUHAMMADIYAH  
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

## DAFTAR SINGKATAN

UU : Undang-Undang

KUHPerduta : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Hlm : Halaman

