

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS ANTARA  
PEMILIK KIOS DENGAN PARA PENYEWA  
DI KECAMATAN SEWON  
KABUPATEN BANTUL**

**SKRIPSI**



Skripsi ini diajukan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh  
Gelara Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun oleh:

NAMA : ARI WULANDARI  
NIM : 20020610255  
JURUSAN : ILMU HUKUM  
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM  
BAGIAN : HUKUM KEPERDATAAN  
KEKHUSUSAN : PERDATA BW

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA  
2006**

## HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui oleh Dosen Pembimbing  
pada hari Selasa, 15 Agustus 2006

Penyusun

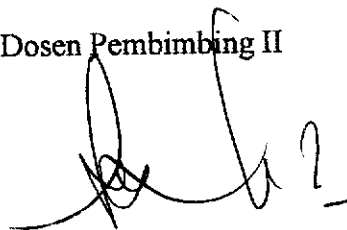
Ari Wulandari  
20020610255

Dosen Pembimbing I



Endang Heriyani, SH., M.Hum.  
NIP. 132005041

Dosen Pembimbing II




Prihati Yuniarlin, SH., M.Hum.  
NIK. 153007

## HALAMAN PENGESAHAN

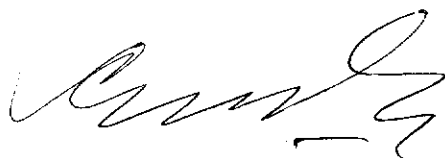
Skripsi ini telah diuji di hadapan Tim Dosen Penguji  
pada hari Rabu tanggal 23 bulan Agustus tahun 2006

Ketua



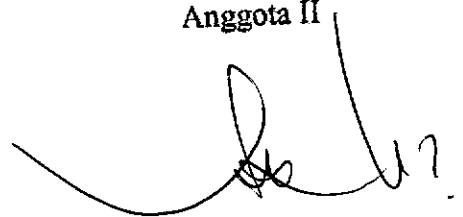
Ahdiana Yuni Lestari, SH, M.Hum  
NIK. 153021

Anggota I




Endang Heriyani, SH., M.Hum.  
NIP: 132005041

Anggota II



Prihati Yuniarlin, SH., M.Hum.  
NIK: 153007

Mengesahkan  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Musjtari, SH., M.Hum.  
NIK. 153027

## KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah dengan memanjatkan puji syukur ke hadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat dan hidayah Nya. Shalawat serta salam semoga terlimpah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya hingga akhir zaman, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara Pemilik Kios dengan Para Penyewa di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul," untuk diajukan sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya di dalam penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak kekurangan. Hal tersebut mengingat sangat terbatasnya pengetahuan dan wawasan penulis.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada.

1. Bpk. Dr. H. Khoiruddin Bashori, sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Ibu Dewi Nurul Musjtari, SH., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Ibu Ahdiana Yuni Lestari, SH, M.Hum. terima kasih atas bimbingannya.
4. Ibu Endang Heriyani, SH., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dalam penulisan skripsi sampai terselesaikannya skripsi ini serta terima kasih atas semua nasihatnya.

5. Ibu Prihati Yuniarlin, SH., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan, pengarahan dan membantu dengan kesabaran dan perhatian serta kebaikan yang telah ibu berikan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dan juga selaku DPA II kelas D Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
6. Bapak Trisno Raharja, SH., M.Hum. selaku DPA I kelas D Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
7. Bapak Ibu Dosen yang telah memberikan bimbingannya selama penulis menjalani masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
8. Bapak H. Dibyo Pranoto selaku pemilik kios yang telah memberikan izin penelitian.
9. Ibu Isbandi selaku pimpinan yang telah banyak membantu selama penelitian.
10. Ayah, Bundaku tercinta yang selalu memberikan doa serta dorongan dan semangat, mendukung materiil dan moril, selaku kedua orang tuaku. Semoga Allah SWT selalu membalas semua kebaikannya.
11. Bapak ibu mertua yang slalu memberikan semangat dan dukungan.
12. Mas Wawan "suamiku tercinta", terima kasih atas cinta, pengertian, dukungan dan semangatnya.
13. My baby tersayang "Maya Tantrie". Jangan nakal, mamah sayang kamu.....
14. Sobatku "SAIN GIRL", (Sinta, Ana, Antie, Ina, Nita, Nurul, Nela). Terimakasih dalam arti kebersamaan, Akhirnya kita lulus juga.....
15. My Friend (papah eko, bambang, capung).
16. Buat temen-temenku di UMY, khususnya kelas D Fak. Hukum angkatan 2002.

17. Keluarga besar Sastro Pawiro, keluarga besar Harjo Suwolo, keluarga besar Danu Wiyarjo Manding, keluarga besar Deres Marso Ijoyo, terimakasih dukungan dan kebersamaanya.
18. Adikku Aziz, raih cita-citamu, ojo mung dolan wae.
19. Untuk semuanya yang belum disebut, maaf lupaa....
20. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, khususnya Jurusan Ilmu Hukum bagian Hukum Keperdataan.
21. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Semoga uraian singkat ini dapat bermanfaat dan menambah sedikit pengetahuan serta semoga kebaikan mereka semua mendapatkan imbalan dari Allah SWT. Penulis menyadari sebagai manusia tidak luput dari kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu penulis siap menerima masukan, kritik dan saran untuk perbaikan serta guna melengkapi pengetahuan dan wawasan.

*Terima kasih semuanya.*

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 10 Agustus 2006  
Penulis

Ari Wulandari

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I    PENDAHULUAN.....	1
BAB II    TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN.....	8
A. Pengertian tentang Perjanjian.....	8
B. Asas-asas dalam Perjanjian.....	10
C. Syarat Sahnya Perjanjian.....	14
D. Unsur-unsur Perjanjian.....	18
E. Subjek dan Objek Perjanjian.....	19
F. Berakhirnya Perjanjian.....	25
BAB III   TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA.....	27
A. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	27
B. Subjek dan Objek Perjanjian Sewa Menyewa.....	29
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	30
D. Mengulangsewakan dan Melepaskan Sewanya.....	45

	E. Risiko dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	49
	F. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa.....	50
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA.....	58
	A. Gambaran Umum.....	58
	B. Bentuk dan Isi Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara UD Karya Indah Jaya dengan Para Penyewa.....	60
	C. Syarat-syarat dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios antara UD Karya Indah Jaya dengan Para Penyewa.....	61
	D. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kios di Kawasan Jl. Parangtritis Km. 3,5 Salakan, Bangunharjo, Sewon, Bantul, Yogyakarta.....	63
	E. Cara Penyelesaian dalam hal Penyewa Mengulangsewakan Kios yang Disewanya dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Kawasan Jl. Parangtritis Km. 3,5 Salakan, Bangunharjo, Sewon, Bantul, Yogyakarta.....	67
	F. Cara Penyelesaian Jika Pemilik Kios Tidak Melakukan Kewajibannya dalam hal Melakukan Pemeliharaan atau Perbaikan Barang yang Disewakan Selama Waktu Sewa Menyewa Berlangsung.....	68
BAB IV	PENUTUP.....	71
	A. Kesimpulan.....	71
	B. Saran.....	71
	DAFTAR PUSTAKA.....	74
	LAMPIRAN-LAMPIRAN	