AKIBAT HUKUM PERJANJIAN LISAN APABILA TERJADI WANPRESTASI

(Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko "Solikin" Di Desa Tenggeles)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
dalam menyelesaikan Jenjang Strata 1 (S1) Ilmu Hukum
dengan Kekhususan Hukum Perdata

Disusun Oleh :

AKHLA FARID

NIM. 2010 - 20 – 044

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MURIA KUDUS

2015

HALAMAN PENGESAHAN

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN LISAN APABILA TERJADI WANPRESTASI

(Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko "Solikin"Di Desa Tenggeles)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
dalam menyelesaikan Jenjang Strata 1 (S1) Ilmu Hukum
dengan Kekhususan Hukum Perdata

Disusun Oleh :

AKHLA FARID

NIM. 2 010 - 2 0 - 044

Disetujui,

Pembimbing I, Pembimbing II,

SUCININGTYAS, SH. MHum **RUMBY CHAYATI, SH.MHum**

Mengetahui ,
Dekan Fakultas Hukum UMK

UNIVERSITAS MURIA KUDUS • FAKULTAS HUKUM •

Dr. SUKRESNO, SH.MHum

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Akhla Farid

Nim : 2010 – 20 – 044

Alamat : Ds. Glagahwaru 02/05, Kec. Undaan, Kab. Kudus

Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM PERJANJIAN LISAN APABILA TERJADI WANPRESTASI (Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko "Solikin"Di Desa Tenggeles).

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, 26 Februari 2015

Yang membuat pernyataan,

(AKHLA FARID)

HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO

1. يَرْفَعِ اللهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ وَاللهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ

   Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang berilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan (Al-Mujadillah:11)
2. Success is not a coincidence . It is the result of hard work . Winners not those who never fail , but they never gave up .
3. Disiplin Nafasku, Kesetiaan Kebanggaanku, Kehormatan Segalanya.

Ku persembahkan untuk :

1 Kedua orangtuaku tercinta dan tersayang yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.

2 Saudara-Saudariku yang kucintai.

3 Kekasihku tercinta.

4 Teman-teman Fakultas Hukum khususnya angkatan tahun 2010 semoga angkatan menjadi generasi perubahan bangsa yang lebih baik.

5 Almamaterku.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْمِ

Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, bahwa atas taufik dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad saw beserta keluarganya, sahabat-sahabatnya agar kita semua sebagai umatnya mendapatkan syafa'atnya terutama syafa'atul udzmanya.

Skripsi yang berjudul "AKIBAT HUKUM PERJANJIAN LISAN APABILA TERJADI WANPRESTASI (Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko "Solikin" Di Desa Tenggeles)", ini disusun untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan Program Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam proses perkuliahan hingga pada penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima dukungan dari berbagai pihak, untuk itu melalui kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada semua pihak yang telah mendukung penulis dalam studi selama ini. Teristimewa, ucapan terima kasih dan penghargaan ini penulis sampaikan secara khusus kepada, yang terhormat :

1. Bapak Dr. Suparnyo, SH. MS, selaku Rektor Universitas Muria Kudus.

2. Bapak Dr. Sukresno, SH.MHum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah memberikan bantuan dukungan secara moral maupun spiritual sampai terlesesaikannya skripsi ini.
3. Ibu Henny Susilowati, S.H.,MH selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah memberikan Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Kristiyanto, SH.,MH selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah menyetujui judul skripsi ini.
5. Ibu Suciningtyas, SH. M.Hum, selaku Dosen Pembimbing I, yang telah membimbing sejak persiapan sampai akhir penulisan skripsi ini.
6. Ibu Rumby Chayati, SH.MHum selaku Dosen Pembimbing II, yang telah membimbing sejak persiapan sampai akhir penulisan skripsi ini.
7. Semua Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus yang telah membantu penulis dalam menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
8. Bapak Solikin selaku Pemilik Rumah Toko/Pihak Yang Menyewakan yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
9. Bapak Badai selaku Penyewa Rumah Toko yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
10. Bapak H. Afif selaku Penyewa Rumah Toko yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
11. Bapak Romli Selaku Saksi dari Pihak Yang Menyewakan Rumah Toko yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.

12. Bapak Sulaeman Selaku Saksi Pihak Penyewa Rumah Toko yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
13. Ibu Sofiatun Selaku Saksi dari Pihak Penyewa Rumah Toko yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
14. Kepada teman-teman Fakultas Hukum angkatan tahun 2010 dan Organisasi Menwa Universitas Muria Kudus yang telah memberikan dukungan dan pembentukan karakter diri (*soft skill*) sehingga dapat berguna menyelesaikan skripsi ini.
15. Semua pihak yang telah bersedia membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini, baik moriil maupun materiil.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif, penulis akan terima dengan senang hati.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, Februari 2015

P e n u l i s

Akhla Farid

ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "AKIBAT HUKUM PERJANJIAN LISAN APABILA TERJADI WANPRESTASI (Studi Kasus Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko "Solikin" Di Desa Tenggeles)" secara umum bertujuan untuk mengetahui tentang substansi hak dan kewajiban para pihak yang diperjanjikan dalam Perjanjian Sewa Menyewa secara lisan dan nilai-nilai yang dijadikan pedoman para pihak dalam melaksanakan substansi Perjanjian Sewa Menyewa secara lisan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Dalam hal teknik pengumpulan data, menggunakan data primer dan sekunder. Setelah data diperoleh, maka disusun secara sistematis dan dianalisis secara kualitatif sehingga diperoleh kejelasan mengenai permasalahan yang dibahas, kemudian disusun sebagai skripsi yang bersifat ilmiah.

Dari hasil penelitian dapat ditunjukkan bahwa substansi hak dan kewajiban para pihak yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan dengan perjanjian sewa menyewa dalam KUHPerdata memiliki kesesuaian dalam Pasal 1550 dan 1560 KUHPerdata yang dijadikan dasar mengikat para pihak untuk memenuhi perjanjian yang telah disepakati, dan apabila terjadi wanprestasi (lalai/ingkar janji) maka diselesaikan secara kekeluargaan dengan cara *rembug bareng*. Selanjutnya,nilai-nilai yang dijadikan pedoman para pihak dalam melaksanakan substansi perjanjian sewa menyewa rumah toko secara lisan adalah nilai kerelaan, nilai kebebasan, nilai persamaan dan kesetaraan, nilai kejujuran dan nilai keadilan.

Kata Kunci : Substansi, nilai-nilai, perjanjian sewa menyewa ruko secara lisan.

DAFTAR ISI

Halaman

Halaman Judul…….. i

Halaman Pengesahan…… ii

Pernyataan Bebas Plagiarisme……. iii

Halaman Persembahan……. iv

Kata Pengantar……. v

Abstrak Skripsi……. viii

Daftar Isi …… ix

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang…….. 1

B. Perumusan Masalah…….. 8

C. Tujuan Penelitian…….. 8

D. Kegunaan Penelitian……. 9

E. Sistematika Penulisan…… 9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian…….. 12

B. Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko..…… 21

C. Karakteristik Mayarakat dan Nilai-Nilai dalam Perjanjian Lisan……. 38

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan……. 44

B. Spesifikasi Penelitian…….. 45

C. Metode Penentuan Sampel…….. 46

D. Metode Pengumpulan Data……. 47

E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data……. 48

F. Metode Analisis Data…….. 49

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Substansi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Yang Diperjanjikan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Secara Lisan…… 50

A. Nilai-Nilai Yang Dijadikan Pedoman Para Pihak Dalam Melaksanakan Substansi Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Secara Lisan**…….**…… 69

BAB V PENUTUP

A. Simpulan…….. 74

B. Saran…… 74

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN