

**PELAKSANAAN PERJANJIAN LISAN DALAM PRAKTEK SEWA
MENYEWA RUMAH MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA DI
DESA JATI SIDOARJO**

SKRIPSI

**diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh Gelar Sarjana
Hukum pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur**



OLEH :

SABRINA WINI NURLITA
NPM. 17071010073

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

**PELAKSANAAN PERJANJIAN LISAN DALAM PRAKTEK SEWA
MENYEWA RUMAH MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA DI
DESA JATI SIDOARJO**

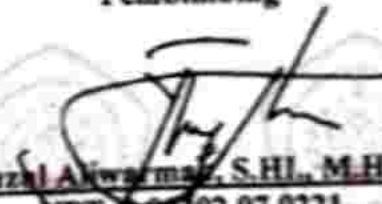
Disusun Oleh :

SABRINA WINI NURLITA

NPM : 17071010073

**Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi
pada tanggal 22 Mei 2021**

**Menyetujui,
Pembimbing**


Fauzal Awwam, S.H., M.Hum
NPT 3 807 02 07 0221

**Mengetahui,
Dekan**

Dr. Sutrisno, S.H., M.Hum
NIP. 1960 1212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

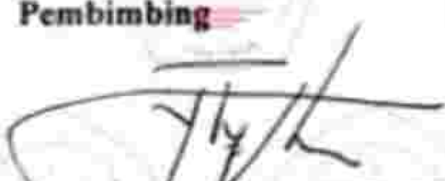
**PELAKSANAAN PERJANJIAN LISAN DALAM PRAKTEK SEWA
MENYEWA RUMAH MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA DI
DESA JATI SIDOARJO**

Oleh :

SABRINA WINI NURLITA
NPM : 17071010073

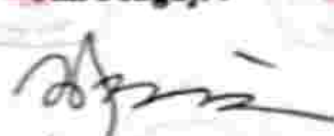
Telah dipertahankan dihadapan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 03 Juni 2021

Pembimbing


Fauzul Aliwarman, S.HL., M.Hum
NPT. 3 80202 07 0221

Tim Penguji :

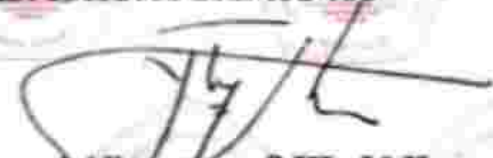
1.


Harivo Sulistivantoro, S.H., M.H
NIP. 19620625 199103 001

2.


Dr. Hervina Puspitosari, SH., M.H
NIP. 19851001 2019032 014

3.


Fauzul Aliwarman, S.HL., M.Hum
NPT. 3 80202 07 0221

Mengetahui,

DEKAN


Dr. Satrisno, S.H., M.Hum
NIP. 1960 1212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

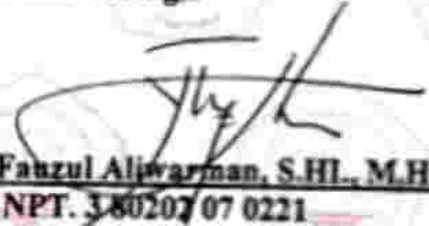
**PELAKSANAAN PERJANJIAN LISAN DALAM PRAKTEK SEWA
MENYEWAWA RUMAH MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA DI
DESA JATI SIDOARJO**

Oleh :

SABRINA WINI NURLITA
NPM : 17071010073

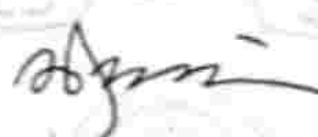
Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada tanggal 07 Juni 2021

Pembimbing


Fauzul Aliwarman, S.HI., M.Hum
NPT. 380202 07 0221

Tim Penguji :

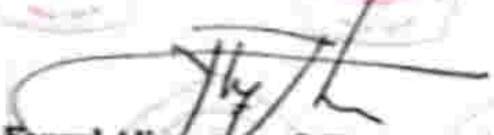
1.


Hariyo Sulistiyantoro, S.H., M.H
NIP. 19620625 199103 001

2.


Dr. Hervina Puspitosari, SH., M.H
NIP. 19851001 2019032 014

3.


Fauzul Aliwarman, S.HI., M.Hum
NPT. 380202 07 0221



Dr. Sutrisno, S.H., M.Hum
NIP. 1960 1212 198803 1001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sabrina Wini Nurlita
Tempat/Tgl Lahir : 05 Agustus 1998
NPM : 17071010073
Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Pondok Jati Blok R – 27 Sidoarjo

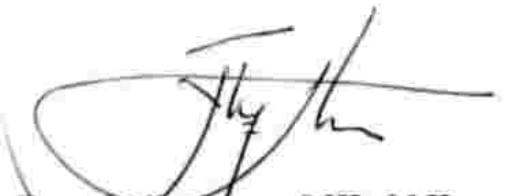
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN LISAN DALAM PRAKTEK SEWA MENYEWAKAN RUMAH MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA DI DESA JATI SIDOARJO”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar – benar hasil karya cipta saya sendiri, yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya ini hasil jiplakan (plagiat) maka saya bersedia dituntut didepan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan dengan sebenar – benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab segala akibat hukumnya.

Sidoarjo, 22 Mei 2021

**Mengetahui,
PEMBIMBING**


Fauzul Ahwarman, S.H.L., M.Hum
NPT. 3 80202 07 0221


Sabrina Wini Nurlita
NPM. 17071010073

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM

Nama : Sabrina Wini Nurlita
NPM : 17071010073
Tempat, tanggal lahir : Sidoarjo, 05 Agustus 1998
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN LISAN DALAM PRAKTEK SEWA
MENYEWA RUMAH MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA DI
DESA JATI SIDOARJO”**

ABSTRAKSI

Dalam sewa menyewa rumah memang sudah lazim dilakukan dengan menggunakan perjanjian lisan saja. Perjanjian lisan memang tidak dilarang di dalam undang – undang selama dalam pelaksanaannya dilaksanakan dengan berdasarkan syarat – syarat sah perjanjian dan sesuai dengan norma yang berlaku di masyarakat. Namun, pada praktiknya, penggunaan perjanjian lisan pada sewa menyewa rumah membuat munculnya permasalahan – permasalahan yang sulit untuk diselesaikan. Hal tersebut dikarenakan tidak adanya bukti otentik yang bisa digunakan sebagai acuan dalam penyelesaian masalah. Permasalahan – permasalahan yang timbul yaitu seperti adanya informasi yang tidak jujur yang membuat kekecewaan bagi salah satu pihak, seringnya terjadi keterlambatan dalam membayar uang sewa, dan lain – lain. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris dan dalam pengolahan data berasal dari studi kepustakaan, wawancara dan hasil kuisioner.

Kata Kunci : *Perjanjian Lisan, Sewa Menyewa, Wanprestasi*

KATA PENGANTAR

Puji Syukur atas Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa oleh karena berkat serta karunia-Nya, sehingga Penulis mampu menyusun dan menyelesaikan Skripsi ini. Disini penulis mengambil judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN LISAN DALAM PRAKTEK SEWA MENYEWAWA RUMAH MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA DI DESA JATI SIDOARJO”**.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan yang didasarkan pada kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang bertujuan untuk menambah serta membandingkan ilmu pengetahuan dan wawasan baik secara teori maupun dalam praktiknya di lapangan, serta diharapkan juga dapat memberikan bekal mengenai hal - hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu yang berkaitan guna penyusunan skripsi khususnya dalam bidang Hukum Perdata. Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dserta motivasi dari beberapa pihak, maka di kesempatan ini penyusun mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
2. Ibu Mas Anienda Tien F, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

4. Bapak Fauzul Aliwarman, S.HI., M.Hum Wakil Dekan III dan sekaligus Dosen Pembimbing Penulis di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak atau Ibu Dosen Pengajar Fakultas Ilmu Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini.
7. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
8. Orang tua Penulis yang telah mendukung dan mendoakan kelancaran dalam penulisan penelitian ini.
9. Sahabat-sahabat penulis, Fika, Alma, Galuh, Naufa, Nanaz, dan Fitra yang selalu memberikan support pada penulis selama mengerjakan skripsi.
10. Seluruh pihak-pihak yang membantu namun tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Kesempurnaan hanya milik Tuhan YME, sehingga Penulis menyadari bahwa penyusunan Skripsi ini jauh dari kata sempurna. Pada akhirnya, Penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna bagi pembacanya.

Sidoarjo, Mei 2021

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN REVISI	iv
SURAT PENGANTAR	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
ABSTRAKSI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Tinjauan Umum Perjanjian.....	6
1.5.1 Pengertian Umum Perjanjian	6
1.5.2 Objek Perjanjian	8
1.5.3 Subjek Perjanjian	9
1.5.4 Syarat Sah Perjanjian	9
1.5.5 Asas – Asas Dalam Perjanjian	11
1.5.6 Bentuk Perjanjian	16

1.5.7 Perjanjian Lisan	16
1.5.8 Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian	17
1.6 Tinjauan Umum Sewa Menyewa	18
1.6.1 Pengertian Sewa Menyewa	18
1.6.2 Kewajiban Para Pihak	20
1.6.3 Resiko Sewa Menyewa	21
1.6.4 Berakhirnya Sewa Menyewa.....	22
1.7 Tinjauan Umum Upaya Hukum Perjanjian Lisan	22
1.8 Tinjauan Umum Wanprestasi	24
1.8.1 Pengertian Wanprestasi	24
1.8.2 Pengertian Somasi	26
1.9 Metode Penelitian	27
1.9.1 Jenis Penelitian	27
1.9.2 Sumber Data	29
1.9.3 Metode Pengumpulan Data	29
1.9.4 Metode Analisis Data	30
1.9.5 Sistematika Penulisan.....	31
1.9.6 Lokasi Penelitian	33
1.9.7 Waktu Penelitian	33

BAB II AKIBAT HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH

YANG DILAKUKAN SECARA LISAN	34
2.1 Faktor Penyebab Terjadinya Perjanjian Lisan.....	34
2.2 Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan	38

BAB III UPAYA PENYELESAIAN HUKUM BAGI PARA PIHAK	
YANG DIRUGIKAN DARI PRAKTEK PERJANJIAN	
SEWA MENYEWA RUMAH SECARA LISAN	54
3.1 Upaya Hukum Dalam Penyelesaian Permasalahan Yang Timbul Dari	
Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan	54
3.2 Pengakhiran Sewa Menyewa Rumah Yang Dilakukan Secara Lisan .	55
BAB IV PENUTUP	67
4.1 Kesimpulan	67
4.2 Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Permasalahan yang timbul pada masyarakat Desa Jati	3
Tabel 2 : Data Jumlah Kartu Keluarga di Desa Jati 2021	39
Tabel 3 : Data permasalahan dalam perjanjian lisan	59
Tabel 4 : Data permasalahan dalam perjanjian lisan	60
Tabel 5 : Data permasalahan dalam perjanjian lisan	62
Tabel 6 : Data permasalahan dalam perjanjian lisan	62

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi

Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi

Lampiran 3 : Lembar Revisi Penguji I

Lampiran 4 : Lembar Revisi Penguji II

Lampiran 5 : Lembar Revisi Penguji III