

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG DIRUGIKAN AKIBAT
WANPRESTASI ATAS OBJEK YANG DIPERJANJIKAN SECARA LISAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur**



Oleh :

NUNGKY APRILIA KHUSAINI
NPM. 1671010089

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SURABAYA
2020**

**HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI
PENELITIAN FAKULTAS HUKUM**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWAWA YANG DIRUGIKAN AKIBAT
WANPRESTASI ATAS OBJEK YANG DIPERJANJIKAN SECARA LISAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUKO**

Disusun Oleh :

NUNGKY APRILIA KHUSAINI
NPM. 1671010089

Telah disetujui untuk mengikuti ujian skripsi

Menyetujui,
PEMBIMBING

SRI MAHARANI MTVM, S.H.,M.H
NPT. 19740803 200212 2 001

Mengetahui,
DEKAN

Dr.H. SUTRISNO, S.H.,M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG DIRUGIKAN AKIBAT
WANPRESTASI ATAS OBJEK YANG DIPERJANJIKAN SECARA LISAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO

Disusun Oleh :

NUNGKY APRILIA KHUSAINI
NPM. 1671010089

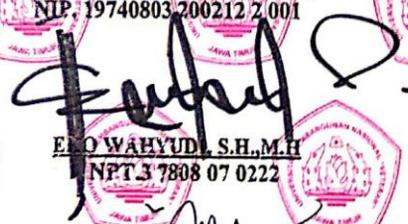
Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal 12 Juni 2020

PEMBIMBING :

TIM PENGUJI :

1. 
SRI MAHARANI MTVM, S.H., M.H
NIP. 19740803 200212 2 601

2. 
SRI MAHARANI MTVM, S.H., M.H
NIP. 19740803 200212 2 001

3. 
ENO WAHYUDI, S.H., M.H
NPT. 3 7808 07 0222


YANA INDAWATI, S.H., M.Hum
NPT. 3 7901 07 0224

Mengetahui,
DEKAN


Dr. H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG DIRUGIKAN AKIBAT
WANPRESTASI ATAS OBJEK YANG DIPERJANJIKAN SECARA LISAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO**

Disusun Oleh :

NUNGKY APRILIA KHUSAINI

NPM. 1671010089

Telah direvisi dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
Pada Tanggal 12 Juni 2020

PEMBIMBING :

TIM PENGUJI :

1.

gmaluf

gmaluf

SRI MAHARANI MTVM, S.H., M.H 2.
NIP. 19740803 200212 2 001

SRI MAHARANI MTVM, S.H., M.H
NIP. 19740803 200212 2 001

EKO WAHYUDI, S.H., M.H.
NIP. 3 7808 07 0222

YANA INDAWATI, S.H., M.Hum
NPT. 3 7901 07 0224

Mengetahui,
DEKAN

Dr.H. SUTRISNO, S.H., M.Hum
NIP. 19601212 198803 1001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : NUNGKY APRILIA KHUSAINI
Tempat/ Tanggal lahir : Surabaya, 01 April 1998
NPM : 1671010089
Konsentrasi : Perdata
Alamat : Jalan Bendul Merisi Gang 5 No. 2, Surabaya

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG DIRUGIKAN AKIBAT WANPRESTASI ATAS OBJEK YANG DIPERJANJIKAN SECARA LISAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO”** 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 dikemudian hari ternyata skripsi saya ini merupakan hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (Sarjana Hukum) yang saya peroleh.

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

Mengetahui,

Surabaya, 28 Maret 2020



SRI MAHARANI MTVM, S.H., M.H
NPT. NPT. 19740803 200212 2 001



NUNGKY APRILIA KHUSAINI
NPM. 1671010089

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan Puja dan Puji Syukur atas Kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya, sehingga Penulis mampu menyusun dan menyelesaikan Skripsi ini. Disini penulis mengambil judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG DIRUGIKAN AKIBAT WANPRESTASI ATAS OBJEK YANG DIPERJANJIKAN SECARA LISAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan berdasarkan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang dimaksudkan sebagai sarana untuk menambah serta membandingkan ilmu pengetahuan dan wawasan baik secara teori maupun dalam prakteknya di lapangan, serta diharapkan juga dapat memberikan bekal mengenai hal - hal yang berkaitan dengan disiplin ilmu yang berkaitan guna penyusunan Skripsi. Skripsi ini dapat diselesaikan atas bantuan bimbingan dan motivasi dari beberapa pihak, maka dikesempatan ini penyusun mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ayah, Ibu dan Kuki yang selalu menjadi motivasi dan pendukung utama bagi Penulis untuk menyelesaikan Skripsi ini.
2. Bapak Dr. H. Sutrisno, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Mas Anienda Tien F, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.

4. Ibu Dra. Ec. Nurjanti Takarini, M.Si., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
5. Bapak Fauzul Aliwarman, S.HI., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur.
7. Ibu Sri Maharani Mardiananingrum TVM., selaku Dosen Wali serta Dosen Pembimbing baik selama menempuh masa kuliah maupun Skripsi ini.
8. Bapak atau Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Surabaya yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini.
9. Bapak dan Ibu Tim Penguji Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk penulis kedepannya.
10. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi.
11. Special Thanks to Diza, Mama, Nab, Saf, Jupe, Dings, dan Arga.
12. Teman-Teman seperbimbingan yang telah saling membantu dan mengingatkan.
13. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Verteran” Jawa Timur Angkatan 2016.

14. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Kesempurnaan hanya milik Allah SWT, sehingga Penulis menyadari bahwa penyusunan proposal skripsi ini jauh dari kata sempurna. Pada akhirnya Penulis berharap semoga Skripsi ini dapat berguna bagi pembacanya.

Surabaya, 28 Maret 2020

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN REVISI	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian.....	4
1.4. Manfaat Penelitian.....	4
1.5. Kajian Pustaka.....	5
1.5.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	5
1.5.1.1. Pengertian Perjanjian.....	5
1.5.1.2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	9
1.5.1.3. Syarat Sah Perjanjian	10
1.5.1.4. Asas-Asas dalam Perjanjian	13
1.5.1.5. Akibat Perjanjian yang Sah	17

1.5.1.6. Jenis-Jenis Perjanjian	20
1.5.1.7. Wanprestasi Dalam Perjanjian	28
1.5.2. Tinjauan Umum Tentang Rumah Toko / Ruko.....	31
1.5.2.1. Pengertian Rumah Toko / Ruko	31
1.5.2.2. Sejarah Rumah Toko / Ruko	32
1.5.3. Akta Di Bawah Tangan	42
1.5.3.1. Pengertian Akta Di Bawah Tangan.....	42
1.5.3.2. Perbedaan Antara Akta Otentik dengan Akta Di Bawah Tangan.....	43
1.6. Metode Penelitian.....	44
1.6.1. Jenis Penelitian.....	44
1.6.2. Sumber Data.....	45
1.6.3. Metode Pengumpulan Data	46
1.6.4. Metode Analisis Data.....	46
1.6.5. Sistematika Penulisan.....	47
 BAB II PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG DIRUGIKAN AKIBAT WANPRESTASI ATAS OBJEK YANG DIPERJANJIKAN SECARA LISAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO	
2.1. Hubungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko	49

2.2. Perlindungan Hukum Bagi Penyewa yang Dirugikan Akibat Wanprestasi atas Objek Yang Diperjanjikan Secara Lisan dalam Perjanjian Sewa Menyewa Ruko.....	57
---	----

BAB III UPAYA HUKUM BAGI PENYEWA YANG DIRUGIKAN AKIBAT WANPRESTASI ATAS OBJEK YANG DIPERJANJIKAN SECARA LISAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO	62
---	-----------

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan.....	69
4.2. Saran.....	70

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Fasilitas yang disebutkan dalam Kontrak Sewa Menyewa Ruko.....	50
Gambar 2 Pasal yang menyebutkan pembayaran rekening selama masa kontrak ditanggung dan dibayar oleh pihak kedua	51
Gambar 3 Bukti Percakapan SMS antara Pihak Pertama dengan Pihak Kedua.....	53
Gambar 4 Harga Sewa Ruko yang disebutkan dalam kontrak Perjanjian.....	56

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 2 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 3 : Kontrak Perjanjian Sewa Menyewa Ruko
- Lampiran 4 : Lembar Revisi Penguji I
- Lampiran 5 : Lembar Revisi Penguji II
- Lampiran 6 : Lembar Revisi Penguji III

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR
FAKULTAS HUKUM**

Nama Mahasiswa : NUNGKY APRILIA KHUSAINI
NPM : 1671010089
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 01 April 1998
Program Studi : Strata 1 (S1)
Judul Skripsi :

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG DIRUGIKAN AKIBAT
WANPRESTASI ATAS OBJEK YANG DIPERJANJIKAN SECARA LISAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO”**

ABSTRAKSI

Kurangnya pemahaman masyarakat mengenai perjanjian erupakan salah satu faktor penyebab tingginya wanprestasi dalam suatu perjanjian baik itu tertulis maupun secara lisan. Tidak dipungkiri dalam masyarakat banyak terjadi perjanjian yang dilakukan secara lisan dimana salah satu pihaknya melakukan wanprestasi tetapi tidak mendapat tindakan lanjut dikarenakan kurangnya pemahaman masyarakat. Martha Kencana Aliwarya telah melakukan tindakan wanprestasi atas perjanjian lisan yang dibuat dibawah perjanjian tertulis Sewa Menyewa Ruko dengan Betha Adinta Rahadjo yang disaksikan oleh Notaris Roma Panjaitan, Mirnawati, dan Miftahul Chanifah. Martha Kencana Aliwarya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi penyewa yang dirugikan atas akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen berupa penyelesaian sengketa di bidang litigasi / nonlitigasi. Selain itu upaya hukum yang dapat dilakukan oleh bagi penyewa yang dirugikan atas akibat wanprestasi atas objek yang diperjanjikan secara lisan dalam perjanjian sewa menyewa ruko dengan cara menggugat ke Pengadilan Negeri.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Perjanjian Lisan, Wanpretasi, Sewa-
Menyewa