

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA –
MENYEWA KAMAR KOS SECARA LISAN DI KOS X SURABAYA**



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
“Veteran” Jawa Timur

Diajukan Oleh:

SAFIRA HILMINA PUTRI

NPM. 22071010004

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2026

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA –
MENYEWA KAMAR KOS SECARA LISAN DI KOS X SURABAYA**



SKRIPSI

**Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional
"Veteran" Jawa Timur**

Diajukan Oleh:

SAFIRA HILMINA PUTRI
NPM. 22071010004

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
SURABAYA**

2026

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA KAMAR KOS SECARA LISAN DI KOS X SURABAYA**

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing.

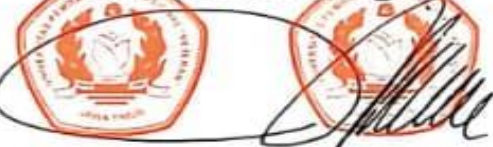
Pada hari Rabu, tanggal 29 April 2026

Penyusun,



Safira Hilmina Putri
NPM. 22071010004

Menyetujui,
Dosen Pembimbing



Aldira Mara Ditta C. P.S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum



Maria Novita Aprivani S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA KAMAR KOS SECARA LISAN DI KOS X SURABAYA**

Penyusun,



Safira Hilmina Putri
NPM. 22071010004


Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada hari ~~Senin~~ tanggal ~~13~~ Juni 2026

Pembimbing



Aldira Mara Ditta C. P. S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Dewan Penguji
Ketua,



Eko Wahyudi S.H., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002

Anggota I,



Milko Aditiya Suharto, S.H., M.H.
NIP. 19910721 202406 1 001

Anggota II,




Aldira Mara Ditta C. P. S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum



Maria Novita Apriyani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur



Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA KAMAR KOS SECARA LISAN DI KOS X SURABAYA**

Penyusun,


Safira Hilmina Putri
NPM. 22071010004

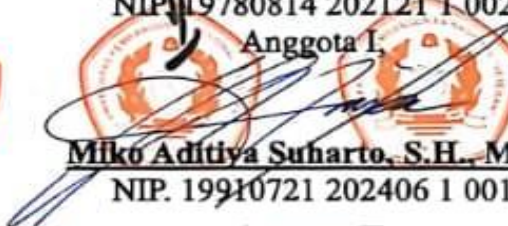
Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur
pada hari ~~Jumat~~, tanggal ~~19 Juni~~ 2026

Pembimbing,


Aldira Mara Ditta C. P. S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Dewan Penguji
Ketua,


Eko Wahyudi S.H., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002
Anggota I,


Miko Aditya Suharto, S.H., M.H.
NIP. 19910721 202406 1 001


Anggota II,


Aldira Mara Ditta C. P. S.H., M.H.
NIP. 19880322 201807 2 001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum


Maria Nevita Aprivani, S.H., M.H.
NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Safira Hilmina Putri

NPM : 22071010004

Program : Sarjana (S1)

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka. Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 08 Mei 2026

Yang Membuat Pernyataan,



Safira Hilmina Putri
NPM. 22071010004

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, yang telah memberikan kemudahan serta kekuatan kepada penulis sehingga Skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA – MENYEWA KAMAR KOS SECARA LISAN DI KOS X SURABAYA”** ini dapat terselesaikan dengan baik, meskipun dalam penyusunannya masih terdapat kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum, Konsentrasi Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur. Dalam proses penyusunannya, penulis menghadapi berbagai tantangan dan kendala, baik bersifat teknis maupun non-teknis. Namun, berkat rahmat Tuhan Yang Maha Esa serta dukungan, bimbingan, semangat, doa, dan bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung penulis akhirnya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari peran serta, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, melalui kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setulus-tulusnya kepada seluruh pihak yang telah memberikan kontribusi, sehingga skripsi ini dapat tersusun dengan baik. Ucapan terima kasih ini secara khusus penulis sampaikan kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari M.Si. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur.

2. Bapak Eko Wahyudi S.H., M.H. selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur.
3. Ibu Aldira Mara Ditta C. P S.H., M.H. selaku Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari S.H., M.H. selaku Wakil Dekan 3 Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur.
5. Ibu Maria Novita Apriyani SH, MH. selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur.
6. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini.
7. Ibu Aldira Mara Ditta C. P S.H., M.H. selaku dosen pembimbing akademik di Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama proses penyusunan proposal skripsi.
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik, dan saran yang penting untuk penulis.
9. Kedua orang tua, kakak dan keluarga tercinta yang selalu memberikan doa, dukungan, dan semangat yang tiada henti.
10. Seluruh rekan-rekan terbaik saya "Ga ada nama" Umi Latifa, Rosana Maria Putri, Nurani Mayadiva, Khoirunnisa Maulidina Wijayanti, Citra Nevita Rahma, Arif Fatur Rohman, Adinda Prasyantia, Feni Yulia Amatul Azizi yang telah mendukung saya dengan penuh cinta dan telah

membersamai penulis semasa perkuliahan di Fakultas Hukum UPN
"Veteran" Jawa Timur.

11. Kepada Zabrina Sava Salsabila, Tri Handayani, Siswati Dewi, dan Elisa Amelia Putri selaku sahabat terbaik penulis dalam menerima keluhan serta telah memberikan dukungan penuh.

12. Serta kucing kesayangan penulis yakni abu, putih, dan tompel yang telah menjadi teman setia dan sumber hiburan yang memberikan ketenangan di tengah proses penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, jika ditemukan kekeliruan atau kekurangan dalam penyusunan, penulis dengan rendah hati mengharapkan masukan berupa kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Akhir kata, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi semua pihak yang membacanya.

Surabaya, Januari 2026

Penulis

INTISARI

Nama : Safira Hilmina Putri
NPM : 22071010004
Tempat, Tanggal Lahir : Surabaya, 30 Desember 2003
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum
Judul:

”PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA – MENYEWA KAMAR KOS SECARA LISAN DI KOS X SURABAYA”

ABSTRAK: Perjanjian sebagai dasar hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan, di mana perjanjian lisan tetap sah menurut hukum, namun sering menimbulkan permasalahan terutama dalam hal pembuktian ketika terjadi wanprestasi. Dalam praktik sewa – menyewa kamar kos, seperti yang terjadi di Kos X Surabaya yakni Kos Petemon, penggunaan perjanjian lisan yang didasarkan pada kepercayaan justru berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu sehingga diperlukan kajian mengenai penyelesaian wanprestasi guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan perjanjian lisan dalam praktik sewa – menyewa kamar kos, serta menemukan upaya yang dapat dilakukan pemilik kamar kos dalam penyelesaian wanprestasi perjanjian sewa – menyewa kamar kos secara lisan di Kos X Surabaya. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif-empiris dengan pendekatan sosio-legal. Hasil penelitian menunjukkan perjanjian sewa – menyewa kamar kos secara lisan tetap sah dan mengikat secara hukum, namun dalam praktiknya memiliki kelemahan dalam pembuktian serta berpotensi menimbulkan wanprestasi, sehingga penyelesaiannya lebih banyak dilakukan secara non-litigasi melalui pendekatan kekeluargaan. Dalam praktiknya, upaya penyelesaian tersebut dilakukan melalui pemberian teguran, musyawarah, hingga penghentian hubungan sewa apabila penyewa tidak menunjukkan itikad baik, sedangkan penggunaan jalur litigasi cenderung jarang dilakukan karena adanya kendala dalam pembuktian. Oleh karena itu, diperlukan adanya pencatatan atau perjanjian tertulis serta penyediaan sarana komunikasi yang efektif antara pemilik dan penyewa guna memperkuat kepastian hukum, mempermudah pembuktian, dan meminimalisir terjadinya wanprestasi maupun kesalahpahaman di kemudian hari.

Kata Kunci: Penyelesaian, Wanprestasi, Perjanjian Lisan, Sewa – Menyewa, Kamar Kos.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN ORIGINALITAS.....	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR BAGAN.....	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.4.1 Manfaat Teoretis.....	10
1.4.2 Manfaat Praktis	10
1.5 Keaslian Penelitian	12
1.6 Metode Penelitian.....	15
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian	15
1.6.2 Pendekatan	17
1.6.3 Sumber Data.....	19
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Data.....	20
1.6.5 Analisis Data	22
1.6.6 Lokasi Penelitian.....	23
1.6.7 Sistematika Penulisan	23

1.7 Tinjauan Pustaka.....	25
1.7.1 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	25
1.7.1.1 Pengertian Perjanjian	25
1.7.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian	26
1.7.1.3 Syarat Sah Perjanjian	27
1.7.1.4 Asas-Asas Perjanjian	29
1.7.1.5 Bentuk dan Jenis Perjanjian.....	32
1.7.2 Tinjauan Umum Mengenai Sewa – Menyewa	36
1.7.2.1 Pengertian Sewa – Menyewa.....	36
1.7.2.2 Unsur-Unsur Sewa – Menyewa	38
1.7.2.3 Subjek Hukum dalam Perjanjian Sewa – Menyewa.....	39
1.7.2.4 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa – Menyewa.....	39
1.7.3 Tinjauan Umum Mengenai Wanprestasi	41
1.7.3.1 Pengertian Wanprestasi	41
1.7.3.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	43
BAB II KEABSAHAN PERJANJIAN LISAN DALAM PRAKTIK SEWA – MENYEWAKAN KAMAR KOS	44
2.1 Keabsahan Perjanjian Lisan Dalam Sewa – Menyewa Kamar Kos Menurut Hukum Perdata Indonesia	44
2.2 Penerapan Perjanjian Lisan Yang Dilakukan Pemilik Kamar Kos Dalam Praktik Sewa – Menyewa Di Kos X Surabaya.....	52
BAB III UPAYA YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH PEMILIK KAMAR KOS DALAM PENYELESAIAN WANPRESTASI PERJANJIAN SEWA – MENYEWAKAN KAMAR KOS SECARA LISAN DI KOS X SURABAYA	61
3.1 Upaya Non-Litigasi Dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa - Menyewa Kamar Kos Secara Lisan Di Kos X	61

3.2 Upaya Litigasi Yang Dapat Dilakukan Dalam Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa - Menyewa Kamar Kos Secara Lisan Di Kos X.....	70
BAB IV PENUTUP	78
4.1 Kesimpulan.....	78
4.2 Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA.....	81
LAMPIRAN.....	90

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian.....	12
Tabel 3. 1 Penyewa yang Melakukan Wanprestasi Selama Masa Perjanjian.....	62

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Tampak Depan Rumah Kos Petemon Surabaya.....	56
Gambar 3. 1 Kondisi Kamar Kos Setelah Ditinggal Koming.....	73

DAFTAR BAGAN

Bagan 2. 1 Tahapan Sederhana Pelaksanaan Perjanjian Sewa - Menyewa	
Kos Petemon	53

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Sertifikat <i>English Proficiency Test</i> (EPT) UPA Bahasa UPNVJT.....	90
Lampiran 2.	Transkrip Nilai	91
Lampiran 3.	Persetujuan Ujian Skripsi oleh Dosen Pembimbing	92
Lampiran 4.	Surat Penugasan Dosen Pembimbing	93
Lampiran 5.	Kartu Bimbingan Skripsi	94
Lampiran 6.	Formulir Persetujuan Judul	95
Lampiran 7.	Bukti Pembayaran Uang Kuliah Tunggal (UKT)	96
Lampiran 8.	Bukti Kartu Rencana Studi (KRS).....	97
Lampiran 9.	Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM.....	98
Lampiran 10.	Bukti Penyerahan Proposal Skripsi.....	99
Lampiran 11.	Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Skripsi.....	100
Lampiran 12.	Hasil Uji Turnitin Skripsi.....	101
Lampiran 13.	Hasil Uji Turnitin Jurnal	102
Lampiran 14.	<i>Letter of Acceptance</i> (LOA) Artikel Jurnal	103
Lampiran 15.	Dokumentasi Wawancara.....	104
Lampiran 16.	Sertifikat <i>Library Class</i>	105
Lampiran 17.	Bukti Pendaftaran Ujian Lisan.....	106
Lampiran 18.	Lembar Revisi Dosen Penguji Ketua.....	107
Lampiran 19.	Lembar Revisi Dosen Penguji I.....	108
Lampiran 20.	Lembar Revisi Dosen Penguji II.....	109