

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN
KOTA BLITAR**



SKRIPSI

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

Diajukan Oleh:

FENI YULIA AMATUL AZIZI

NPM. 22071010017

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2026

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN
KOTA BLITAR**



SKRIPSI

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

Diajukan Oleh:

FENIYULIA AMATULAZIZI

NPM. 22071010017

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2026

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN
KOTA BLITAR**

Pencelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,
pada hari Kamis, tanggal 16 Juni 2026

Penyusun,


Feni Yulia Amatal Azizi

NPM. 22071010017

Menyetujui

Dosen Pembimbing,


Wahyu S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,


Maria Novita Anriyani S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

**HALAMAN REVISI SKRIPSI
PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN KOTA
BLITAR**

Penyusun,


Feni Yulia Anwarul Azizi

22071010017

Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur


Pada hari Jumat, tanggal 26 Juni 2026

Pembimbing,


Wahyu S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Dewan Penguji
Ketua


Eko Wahyudi S.H., M.H.

NIP. 19780814 202121 1 002

Anggota I,


Adhitva Widva Karhika S.H., M.H.

NIP. 19900112 202012 2 003

Anggota II,


Wahyu S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum,


Maria Novita Aprivani S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,

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


Ertich Rintje Nawangsari Dra., M.Si

NIP. 19680116 199403 2 001

**HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN KOTA
BLITAR**

Penyusun,


Feni Yulia Amatul Azizi

22071010017

Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Pada hari JUM di, tanggal 26 JUN 2026

Pembimbing,


Waluyo S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

**Dewan Penguji
Ketua,**


Eko Wahyudi S.H., M.H.


NIP. 19780814 202121 1 002

Anggota I,


Adhitva Widya Kartika S.H., M.H.

NIP. 19900112 202012 2 003

Anggota II,


Waluyo S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1 001

Mengetahui,


Koordinator Program Studi Hukum,


Maria Novita Aprivani S.H., M.H.

NIP. 19930405 201903 2 029

Mengesahkan,

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


Ertien Rining Nawangsari Dra., M.Si

NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Feni Yulia Amatul Azizi

NPM : 22071010017

Program : Sarjana (S1)

Program Studi : Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Tugas Akhir 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/Tesis/Desertasi 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, 7 Mei 2026

Yang Membuat Pernyataan



Feni Yulia Amatul Azizi

22071010017

KATA PENGANTAR

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 **“PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN KOTA BLITAR”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan berdasarkan kurikulum yang ada di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang sebagai sarana untuk menambah serta membandingkan ilmu pengetahuan dan wawasan baik secara teori maupun dalam implementasi 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. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, Dra., M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Aldira Mara Ditta C. P. S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

5. Ibu Maria Novita Apriyani, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
6. Bapak Waluyo, S.H.M.H., selaku Dosen Pembimbing dari Fakultas yang telah membimbing serta mengarahkan penulis untuk menyelesaikan Proposal Skripsi;
7. Ibu Zuhda Mila Fitriana S.H., LL.M., selaku Dosen Wali penulis yang kerap memberikan arahan sebagai konsultan akademik penulis;
8. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu dan membimbing penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum “Veteran” Jawa Timur;
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu penulis dalam pengurusan administrasi selama di kampus;
10. Eyang Mama yaitu Endang Heriwati, serta Almarhum Eyang Papa yaitu Dr. Faried Dimjati, atas dedikasi dan pengorbanan luar biasa dalam mendukung setiap aspek kehidupan penulis. Meskipun bukan orang tua kandung, ketulusan beliau dalam mendidik, memotivasi, dan menanamkan nilai-nilai kebaikan menjadi kekuatan utama bagi penulis untuk menyelesaikan tahap Proposal Skripsi ini. Segala dukungan moral dan spiritual yang diberikan merupakan kontribusi yang sangat berarti dalam perjalanan akademik penulis;
11. Penulis menghaturkan rasa sayang dan terima kasih yang mendalam kepada Almarhum Papa, Dr. Ferdian Novianto Widjaya, yang senantiasa menjadi

inspirasi penulis sejak masa kanak-kanak. Meskipun Papa telah berpulang sejak penulis duduk di bangku kelas 2 SD, namun semangat beliau tetap menyertai perjuangan penulis hingga mencapai tahap ini sebagai putri tunggal kebanggaan Papa. Penulis bersyukur dapat menempuh studi hukum dengan penuh dedikasi, sejalan dengan dukungan besar dari Eyang Mama dan Almarhum Eyang Papa yang memiliki kontribusi sangat fundamental dan keberhasilan dalam menyelesaikan Skripsi ini merupakan persembahan tulus penulis untuk segala harapan yang pernah Papa titipkan.

12. Kakak perempuan yaitu Frida Agustin Amaturrohmani, beliau bukan kakak kandung Penulis, tetapi Penulis telah menganggap beliau Kakak kandung karena kasih sayang yang tulus dan memberi arahan untuk menempuh studi hukum. Beliau telah memberi semangat dan berkontribusi dalam keluarga inti penulis.
13. Moch. Diva Perdana Putra sebagai pasangan saya yang amat sangat berkontribusi pada skripsi saya dengan membantu, memberi dukungan dan semangat untuk menulis Skripsi ini, yang telah menjadi rumah dan cahaya untuk perjalanan penulisan, *Love u nyil, Can't live without you, fr.* Dan terakhir.
14. *Circle* "Ga Ada Nama" selaku sahabat di perkuliahan dari semester 1 hingga saat ini yang selalu berkontribusi membantu dan mendukung Penulis. Selalu bersama war KRS, *sharing* pembelajaran atau informasi dan banyak kenangan dan kontribusi lainnya yang penulis tidak bisa mencantumkan semua.

15. Anisa Nur Faizah selaku sahabat dari SMA hingga kuliah yang selalu berkontribusi membantu dan mendukung Penulis. Selalu bersama tanpa ada perpecahan dan selalu bersama dalam senang maupun sedih.
16. *Last but not least*. Terimakasih untuk Feni Yulia Amatul Azizi, atas segala kerja keras, keteguhan hati, dan dedikasi yang telah dikerahkan hingga saat ini. Penulis bersyukur atas kemampuan untuk tetap konsisten dan tangguh di tengah berbagai tekanan serta dinamika selama proses penyusunan Skripsi ini. Pencapaian ini merupakan manifestasi dari komitmen penulis untuk menyelesaikan tanggung jawab akademik secara maksimal, sebagai langkah awal menuju tahapan perjuangan selanjutnya. Segala bentuk kendala yang dihadapi telah menjadi proses pendewasaan yang sangat berharga dalam perjalanan akademik penulis.
17. Pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih telah memberi dukungan dan doa untuk menyelesaikan Skripsi.

Kesempurnaan mutlak hanya milik Allah SWT, sehingga penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran konstruktif sangat diharapkan untuk perbaikan diri di masa mendatang. Penulis berharap karya ini bermanfaat bagi pembaca. Terima kasih.

Surabaya, 07 Mei 2026

Penulis

INTISARI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Feni Yulia Amatul Azizi

Tempat, Tanggal : Surabaya, 15 Juli 2004

NPM : 22071010017

Program Studi : Hukum

PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN KOTA BLITAR

ABSTRAK :

Penelitian ini menganalisis penyelesaian wanprestasi pada perjanjian sewa menyewa kamar kamar kos di Kecamatan Sananwetan, Kota Blitar, dengan menelaah perbedaan implementasi hukum antara perjanjian tertulis yang rinci dan perjanjian lisan dengan pernyataan tertulis sederhana. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian wanprestasi dilakukan melalui pendekatan nonlitigasi yang bersifat bertahap, mulai dari teguran lisan, musyawarah, hingga tindakan penertiban berupa penahanan barang sementara milik penyewa yang tidak kooperatif. Hambatan utama yang dihadapi pemilik kamar kos meliputi sikap penyewa yang mengelak dari kewajiban, keterbatasan klausul sanksi dalam perjanjian lisan, serta adanya dilema antara penegakan aturan dan risiko hukum perbuatan melawan hukum. Upaya penertiban dilakukan dengan cara menyeimbangkan penerapan sanksi. Penelitian ini menegaskan bahwa validitas dasar perjanjian sangat menentukan efektivitas pemilik kamar kos dalam mengambil tindakan tegas, sehingga edukasi mengenai standar perjanjian sewa menyewa sangat krusial bagi para pelaku usaha di wilayah tersebut.

Kata Kunci : Wanprestasi, Perjanjian Sewa Menyewa, Kamar Kamar kos, Penahanan Barang Sementara

DAFTAR ISI

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	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	18
1.1. Latar Belakang.....	18
1.2. Rumusan Masalah	24
1.3. Tujuan Penelitian.....	24
1.4. Manfaat Penelitian.....	24
1.5. Keaslian Penelitian	25
1.6. Metode Penelitian.....	28

1.6.1	Jenis dan Sifat Penelitian	28
1.6.2	Pendekatan	29
1.6.3	Sumber Data	30
1.6.4	Prosedur Pengumpulan Sumber Data	32
1.6.5	Analisis Sumber Data	34
1.6.6	Sistematika Penulisan	36
1.6.7	Jadwal Penelitian	37
1.7.	Tinjauan Pustaka.....	39
1.7.1	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	39
1.7.2	Tinjauan Umum Tentang Kamar Kos atau Indikamar Kos.....	48
1.7.3	Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	53
1.7.4	Tinjauan Umum Tentang Penahanan Barang.....	56
BAB II PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA		
MENYEWA KAMAR KOS DI KECAMATAN SANANWETAN KOTA		
BLITAR..... 58		
2.1.	Bentuk – Bentuk Wanprestasi Yang Dilakukan Penyewa Kamar Kos Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar	58
2.2.	Pelaksanaan Penyelesaian Wanprestasi Pada Perjanjian Sewa Menyewa Kamar Kos Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar.....	81
BAB III HAMBATAN DAN UPAYA DALAM PENYELESAIAN		
WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA KAMAR KOS DI		
KECAMATAN SANANWETAN KOTA BLITAR..... 91		

3.1. Hambatan Yang Dihadapi Oleh Pemilik Kamar Kos Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar	91
3.2. Upaya Yang Ditempuh Oleh Pemilik Kamar Kos Sebagai Penertiban Kos Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar	96
BAB IV PENUTUP	100
4.1. Kesimpulan.....	100
4.2. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA.....	103
LAMPIRAN.....	109

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Perjanjian Tertulis Milik Ibu. Y Selaku Pemilik kamar kos di Jl. Ir. Soekarno, Kelurahan Bendogerit, Kecamatan Sananwetan.....	66
Gambar 2 Perjanjian Tertulis Milik IBu. I Selaku Pemilik kamar kos di Jl. Tengku Umar, Kelurahan Bendogerit, Kecamatan Sananwetan.....	70
Gambar 3. Perjanjian Lisan disertakan pernyataan tertulis sederhana Milik IBu. C Selaku Pemilik kamar kos di Jl. Legundi, Kelurahan Bendogerit, Kecamatan Sananwetan	74
Gambar 4. Perjanjian Lisan disertakan pernyataan tertulis sederhana Milik Ibu. E Selaku Pemilik kamar kos di Jl. Legundi, Kelurahan Bendogerit, Kecamatan Sananwetan	76
Gambar 5. Narasumber Bu. Y	129
Gambar 6. Narasumber Bu. I	129
Gambar 7. Narasumber Bu. C.....	130
Gambar 8 Narasumber Bu. E	130

DAFTAR TABEL

Tabel 2. Data Pelaksanaan Penahanan Barang Sementara Di Kecamatan Sananwetan Kota Blitar	22
Tabel 3. Keaslian Penelitian	26

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Sertifikat <i>English Proficiency Test</i>	109
Lampiran 2. Transkrip Nilai	110
Lampiran 3 Persetujuan Ujian Skripsi	111
Lampiran 4 Surat Penugasan Pembimbing	112
Lampiran 5 Kartu Bimbingan Skripsi	113
Lampiran 6 Form Ajuan Judul Skripsi	115
Lampiran 7 Data Pembayaran UKT	116
Lampiran 8 Kartu Rencana Studi	117
Lampiran 9 Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM	118
Lampiran 10 Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	119
Lampiran 11 Surat Keterangan Hasil Uji Plagiasi	120
Lampiran 12 Hasil Uji Turnitin Skripsi	121
Lampiran 13 Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Jurnal	122
Lampiran 14 Sertifikat Library Class	126
Lampiran 15 <i>Letter of Acceptance</i> (LoA) Jurnal	127
Lampiran 16 Bukti Pendaftaran Ujian Lisan	128
Lampiran 17 Bukti Wawancara	129
Lampiran 18 Lembar Revisi Dosen Penguji 1	131
Lampiran 19 Lembar Revisi Dosen Penguji 2	132
Lampiran 20 Lembar Revisi Dosen Pembimbing	133