

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH KOS (INDEKOS)
BAGI PARA PIHAK TERKAIT PERJANJIAN LISAN DI
KOTA SINGARAJA
SKRIPSI**

Diajukan Kepada

Universitas Pendidikan Ganesha

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Dalam Menyelesaikan

Program Sarjana Hukum



OLEH

DEWA AYU PUTU UTARI PRABA

NIM. 1614101114

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA
SINGARAJA**

2020

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN
MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI
GELAR SARJANA HUKUM**


Menyetujui,

Pembimbing 1



Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum
NIP. 198202042009122004

Pembimbing 2



Drs. Ketut Sudiatmaka, M.Si
NIP. 195812311982031045

Skripsi oleh Dewa Ayu Putu Utari Praba ini
Telah dipertahankan di depan dewan penguji
Pada tanggal 7 Februari 2020

Dewan Penguji,



Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum

(Ketua)

NIP. 198202042009122004



Drs. Ketut Sudiarmaka, M.Si

(Sekretaris)

NIP. 195812311982031045



Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd

(Anggota)

NIP. 198007202006041001

Diterima Oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum Dan Ilmu Hukum
Universitas Pendidikan Ganesha Guna Memenuhi Syarat-Syarat
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 7 Februari 2020

Menyetujui,

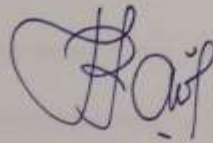
Ketua Ujian



Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd

NIP. 198007202006041001

Sekretaris Ujian,



Ni Putu Rai Yuliantini, S.H., M.H

NIP. 198307162008122003

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., M.Ed.

NIP. 196303101988031003

PRAKATA

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Ida Sang Hyang Widhi Wasa atau Tuhan yang Maha Esa, karena atas Asung Kertha Wara Nugraha-Nya peneliti dapat menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan di Kota Singaraja”**

Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam bidang Ilmu Hukum di Universitas Pendidikan Ganesha. Proses penyusunan skripsi ini tidak luput dari berbagai hambatan, tantangan, godaan, dan permasalahan yang dihadapi. Tetapi berkat petunjuk dan bimbingan Ida Sang Hyang Widhi Wasa atau Tuhan Yang Maha Esa serta berkat kerjasama, motivasi, saran, kritik, dan berbagai pihak dalam skripsi ini dapat diselesaikan dengan tepat pada waktunya. Oleh karena itu sebagai rasa syukur dan hormat melalui kesempatan ini disampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Rektor Universitas Pendidikan Ganesha Dr. Nyoman Jampel, M.Pd, serta stafnya yang telah memberikan kesempatan kepada peneliti untuk menyelesaikan studi dan melakukan penelitian ini.
2. Bapak Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial, Prof. Dr. Sukadi, M.Pd., Med, beserta stafnya yang telah membantu dalam proses penyelesaian administrasi untuk bisa melakukan dan menyelesaikan penelitian ini.
3. Bapak Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan Kewarganegaraan Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M., yang telah membantu dalam proses administrasi dan memberikan motivasi untuk bisa melakukan dan menyelesaikan penelitian ini.
4. Bapak Sekretaris Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Dr. Made Sugi Hartono, S.H.,M.H., yang juga telah membantu dalam proses administrasi dan memberikan motivasi untuk bisa melakukan dan menyelesaikan penelitian ini.

5. Ibu Ni Putu Rai Yuliantini, S.H.,M.H, selaku Koord. Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan bimbingan dari awal memasuki jenjang perguruan tinggi sampai akhirnya dapat menyelesaikan Program Strata 1 (S1) Ilmu Hukum.
6. Ibu Ni Ketut Sari Adnyani, S.Pd., M.Hum, selaku pembimbing I yang sudah banyak membantu memberikan motivasi dan bimbingan sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak Drs. Ketut Sudiatmaka, M.Si, selaku pembimbing II yang sudah banyak membantu memberikan motivasi, bimbingan, dukungan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak Si Ngurah Ardhya, S.H.,M.H, selaku Dosen Prodi Ilmu Hukum, yang sudah banyak memberikan masukan dan saran kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Staf Dosen di Lingkungan Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan yang senantiasa memberikan motivasi dan dukungan dalam penyelesaian skripsi ini.
10. Para Informan yang bersedia memberikan informasi kepada peneliti terkait penelitian yang sangat bermanfaat bagi penelitian ini.
11. Kedua orang tua peneliti yang tercinta yaitu Ajik Dewa Made Brata Prabawa dan Ibu Ni Komang Mariani telah memberikan dukungan yang tiada henti secara lahir dan bathin dalam penyelesaian skripsi ini untuk dapat meraih masa depan yang lebih baik.
12. Kedua adik kandung peneliti yaitu Dewa Made Ari Praba Dwijanatha dan Dewa Ayu Rai Iswari Praba yang telah memberikan dukungan tiada henti dalam penyelesaian skripsi ini.
13. Kepada paman Dewa Putu Raka Wirata beserta Keluarga Besar peneliti yang sudah banyak membantu dan memberikan motivasi.
14. Kepada sahabat-sahabat tercinta GKG yaitu Dewi Astuti, Laksmi, Vania, Param, Sang Ayu Gita yang sentantiasa mendukung dan memotivasi peneliti dalam pembuatan skripsi ini.

15. Sahabat-sahabat peneliti di tempat rantauan yaitu ATM (Candra, Kak Arjun, Hendra, Bayu, Herlina, Lukas, Indra, Dhira), PAGUYUBAN SQUAD (Gungcik, Wiwin, Marni, Anik, WN, Rahmat), dan BACOT TEAM (Coksi, Devy, Sondang, Maha, Sugik, Yosa, Agus) yang senantiasa menjadi tempat keluh kesah peneliti dan selalu mendukung dalam penyelesaian skripsi ini.
16. Rekan-rekan mahasiswa Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan angkatan 2016 yang telah memberikan dukungan kepada peneliti.
17. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu penyusunan skripsi ini.

Semoga Ida Sang Hyang Widhi Wasa/Tuhan yang Maha Esa memberikan karunia atas budi baik dari semua pihak yang telah mendukung dan membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Peneliti menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, diharapkan kritik dan saran yang konstruktif dari pembaca guna penyempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua dalam perkembangan dunia pendidikan.

Singaraja, 11 Januari 2020

Peneliti

DAFTAR ISI

HALAMAN

PRAKATA	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	7
1.3 Pembatasan Masalah	8
1.4 Rumusan Masalah	9
1.5 Tujuan Penelitian	9
1. Tujuan Umum	9
2. Tujuan Khusus	10
1.6 Manfaat	10
1. Manfaat Teoritis	10
2. Manfaat Praktis	11
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Perjanjian	13
2.2 Asas-Asas Hukum Perjanjian	14
2.3 Syarat Sahnya Perjanjian	16
2.4 Pengertian Sewa Menyewa	17

2.5 Subjek dan Objek Sewa-Menyewa	26
2.6 Sewa Menyewa Tidak Tertulis Lisan	27
2.7 Wanprestasi	32
BAB III Metode Penelitian	
3.1 Jenis Penelitian	36
3.2 Sifat Penelitian	36
3.3 Sumber Bahan Hukum	37
3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	38
3.5 Teknik Penentuan Sampel Penelitian	40
3.6 Teknik Analisis Bahan Hukum	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Hasil Penelitian	42
4.1.1 Gambaran Umum Rumah Kos (Indekos)	42
4.1.2 Gambaran Umum Usaha Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) di Kota Singaraja	44
4.1.2.1 Gambaran Umum Usaha Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Wijaya Kusuma	45
4.1.2.2 Gambaran Umum Usaha Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Wahyu Murti	46
4.1.2.3 Gambaran Umum Usaha Sewa Menyewa Rumah Kos (Indekos) Baktiseraga	40
4.1.2.4 Gambaran Umum Usaha Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Putri Lingga.....	47

4.1.3 Mekanisme Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos)	48
4.1.4 Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) di Kota Singaraja	53
4.1.5 Akibat Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi	61
4.2 Pembahasan	
4.2.1 Mekanisme Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos)	65
4.2.2 Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah (Indekos) di Kota Singaraja	67
4.2.3 Akibat Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kos (Indekos) Bagi Para Pihak Terkait Perjanjian Lisan Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi	76
BAB V PENUTUP	
5.1 Simpulan	88
5.2 Saran	89

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

	HALAMAN
Gambar 1. Denah Rumah Kos Wijaya Kusuma	45
Gambar 2. Denah Rumah Kos Wahyu Murti	46
Gambar 3. Denah Rumah Kos Baktiseraga	47
Gambar 4. Denah Rumah Kos Putri Lingga	48
Gambar 5. Grafik Terjadinya <i>Wanprestasi</i> dalam Perjanjian Rumah Kos (Indekos) secara Lisan di Kota Singaraja	64

