

**PENYELESAIAN TERJADINYA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA UNIT HUNIAN RUMAH
SUSUN (GRAHA BINA HARAPAN DI YOGYAKARTA)**

Skripsi



Disusun Oleh:

Jefri Al Zamzami

NIM. 20150610221

**Fakultas Hukum
Program Studi Hukum
Rumpun Hukum Perdata
2020**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Jefri Al Zamzami

Nim : 2015061021

Judul Skripsi : **Penyelesaian Terjadinya Keterlambatan Pembayaran Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Unit Hunian Rumah Susun (Graha Bina Harapan Di Yogyakarta)**

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Sepanjang pengetahuan saya tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan diterbitkan orang lain, kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang telah lazim.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 20 November 2020



Jefri Al Zamzami
NIM. 20150610221

HALAMAN MOTTO

*“Jangan terpesona dengan kehidupanmu di dunia sehingga meninggalkan
kehidupan akhirat”*
(Imam Asy-Syafi’i)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirabbal'alamin

Dengan mengucap rasa syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT, terima kasih atas segala nikmat yang berupa kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, ku persembahkan untuk mereka yang sangat saya cintai:

1. Papa dan Mama tercinta, yang selalu memberikan Dukungan, Motivasi, Semangat dan Doa-Nya. Serta kakak, abang ku tersayang.
2. Kakek, dan nenek tercinta, Keluarga besar Capt Hutajulu



KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunia dan kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“PENYELESAIAN TERJADINYA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN (GRAHA BINA HARAPAN DI YOGYAKARTA)**. Penulisan Hukum ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpahkan curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran untuk kesempurnaan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing dalam menyelesaikan skripsi ini. Ucapan terima kasih diberikan kepada:

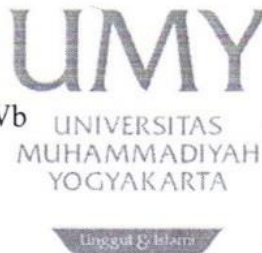
1. Bapak Dr. Ir. Gunawan Budiyanto, M.P. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

3. Bapak Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum, Selaku Dosen Pembimbing Skripsi, atas segala saran dan kritiknya yang bermanfaat untuk membimbing penulis. Juga tidak lupa atas kebijaksanaan dan dukungan-dukungannya dalam memberikan masukan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta atas kesabaran dan ketulusan hati dalam proses pelaksanaan belajar mengajar sehingga penulis mendapatkan tambahan ilmu pengetahuan dan berbagai disiplin ilmu.
5. Bapak Maman, staf-staf dekanat serta pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta atas bantuan, kesabaran serta ketulusan hati dalam membimbing penulis.
6. Instansi pemerintah Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta yang sudah membantu dalam proses penelitian.
7. Bapak Agus Sularta selaku Kepala UPT Rumah Susun yang telah memberikan arahan selaku responden dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Kedua Orang Tua saya, Capt Johan Hutajulu dan Mama Salmiati, serta kakak dan abang saya, Jesse Supriane, Aris Saputra yang tiada hentinya selalu berdoa dan mencurahkan rasa kasih sayangnya kepada saya. Memberikan nasihat, semangat serta motivasi sehingga saya dapat menyelesaikan studi ini. Tak lupa pula saya selalu berdoa agar kelak beliau selalu diberikan kesehatan dan selalu dalam lindungan Allah SWT.
9. Keluarga besar Capt Hutajulu atas segala dukungan dan semangatnya.

10. Sahabat-sahabat seperjuanganku Nurul maulidyah, Intan febramadhani, Nadzifah Auliya, Maharani Safitri yang telah memberikan semangat dan dukungannya selama penyusunan Skripsi ini
11. Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2015 yang tidak bisa disebutkan satu-satu serta Teman-teman KKN 214 UMY
12. Almamater Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Akhir kata semoga Allah SWT memberkahi tulisan Penulis ini dan semoga tulisan ini bisa menjadi referensi yang bermanfaat untuk adik-adik Fakultas Hukum terutama Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr Wb



Yogyakarta, 2 Desember 2019

Jefri Al Zamzami
NIM. 20150610221

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	7
1. Pengertian Perjanjian	7
2. Syarat sahnya perjanjian	9
3. Asas-asas Perjanjian.....	12
4. Unsur-unsur Perjanjian	15
5. Jenis-jenis Perjanjian	16
6. Akibat hukum suatu perjanjian	19
7. Prestasi dan Wanprestasi dalam Perjanjian.....	19
8. Berakhirnya Suatu Perjanjian	23
B. Tinjauan umum tentang sewa menyewa.....	24
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa.....	26
2. Unsur-unsur Perjanjian Sewa Menyewa	28
3. Subjek Perjanjian Sewa Menyewa	28
4. Objek Perjanjian Sewa Menyewa	31
5. Berakhirnya Sewa Menyewa	35
C. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun	36
1. Pengertian rumah susun	36
2. Asas dan Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun	40

BAB III METODE PENELITIAN	44
A. Jenis penelitian	44
B. Bahan penelitian	44
C. Lokasi Penelitian	45
D. Responden	45
E. Teknik Pengumpulan Data	46
F. Teknik Analisis Data	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Penyelesaian terjadinya keterlambatan pembayaran dalam perjanjian sewa menyewa Rumah Susun Sederhana Graha Bina Harapan di Yogyakarta... ..	47
BAB V PENUTUP	76
A. Kesimpulan.....	76
B. Saran.....	76

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

