

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN  
PERIKATAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN  
SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA )  
(Studi Kasus di Rusunawa Jurug Surakarta )**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I  
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:  
**VIRCHANIDA FADILAH AMINATUZZULFA**  
**C.100.140.252**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN  
PERIKATAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN  
SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA )  
( Studi Kasus di Rusunawa Jurug Surakarta )**

**PUBLIKASI ILMIAH**

**Oleh :**

**VIRCHANIDA FADILAH AMINATUZZULFA**

**NIM : C.100.140.252**

Telah di periksa dan di setujui oleh :

Dosen Pembimbing



**( Darsono, S.H.,M.H )**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERIKATAN SEWA  
MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA )  
(Studi Kasus di Rusunawa Jurug Surakarta)**

oleh :

**VIRCHANIDA FADILAH AMINATUZZULFA**

**C.100.140.252**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Surakarta Pada hari Kamis, 26 Juli 2018  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

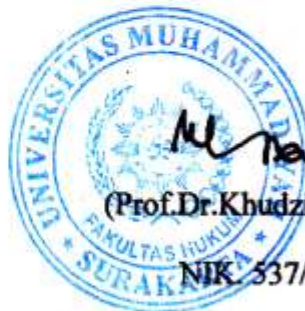
1. Darsono.S.H.,M.H  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Septarina Budiwati, SH.,MH  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Dr.Shalman, SH.,SE.,MM.,M.Kn.  
(Anggota II Dewan Penguji)



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof.Dr.Khudzifah Dimyati. S.H.,M.H.)

NIK. 537/NIDN. 072708503

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak pernah terdapat karya yang di ajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah di tulis atau di terbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan di sebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas, maka saya akan bertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 17 Juli 2018

Yang menyatakan



**Virchanida Fadilah Ammatuzzulfa**

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERIKATAN SEWA  
MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA )  
(Studi Kasus Rusunawa Jurug Surakarta )**

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk dan pelaksanaan perikatan sewa di rumah susun sederhana sewa serta sanksi bila penyewa telah melanggar perikatan sewanya yang terjadi di Rusunawa Jurug Surakarta. Penelitian yang digunakan bersifat deskriptif dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Data yang diperoleh melalui penelitian terhadap Rusunawa Jurug Surakarta yang terletak di Jalan Kyai H.Masykur No.16, kecamatan Jebres, Surakarta, Jawa Tengah dengan metode pengumpulan data melalui studi dokumen dan lapangan. Analisis data penelitian ini adalah analisis data bersifat kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk perikatan sewa yang berlaku di Rusunawa Jurug merupakan sebuah perijinan yang berupa surat izin untuk menempati Rusunawa (SIP), dengan mekanisme pelaksanaan sewa yang mudah dan untuk pelaksanaan dari perikatan itu sendiri meliputi di bidang administrasi, fasilitas Rumah Susun Sederhana Sewa, dan konstruksi bangunan, dan sanksi apabila penyewa melanggar isi perikatan sewa. Kendala yang terjadi dari bentuk perikatan sendiri yang menyebabkan banyaknya pelanggaran yang telah dilakukan oleh penyewa, beberapa warga rusunawa seringkali menunggak pembayaran sewa, serta masalah peruntukan hunian.

**Kata Kunci :** Perikatan, Perjanjian, Sewa Menyewa, Rusunawa.

**Abstract**

*This study aims to determine the form and execution of rental agreements in a simple rental flats and sanctions when the tenant has crossed his rental engagement that occurred in Rusunawa Jurug Surakarta. research that is in use is descriptive by using empirical juridical approach. Data which is obtained through research on Rusunawa Jurug Surakarta located at street Kyai H.Masykur No.16, Jebres district, Surakarta, Central Java with data collection method through document and field study. This research data analysis technic is data analysis is qualitative. Result of research indicate that form of rent engagement which applies in Rusunawa Jurug is a license in the form of a license to occupy Rusunawa (SIP), with the mechanism of easy lease execution and for the implementation of the engagement itself includes in the field of administration, Simple Housing rental facility, and building construction, and sanction if tenant violates the content of the lease engagement. The constraint that occurs from the form of the engagement itself that causes the number of violations that have been committed by the tenants, some residents often pay rusunawa rent, as well as the problem of allotment of occupancy.*

**Keywords:** Engagement, Agreement, Lease, Rusunawa.

## 1. PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peran strategis dalam peningkatan kualitas sumber daya manusia. sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, bidang perumahan dan pemukiman tumbuh dan berkembang berdasarkan Undang Undang Dasar Tahun 1945 pasal 28 huruf H, dinyatakan “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan juga mendapatkan lingkungan hidup yang lebih baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan*”. Dan sesuai dengan ketentuan Undang Undang Republik Indonesia Nomer 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 3 Huruf F menyatakan “*Menjamin terwujudnya rumah yang layak huni serta terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan*”. Perumahan dan pemukiman sebagai proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.<sup>1</sup>

Aspek segi Perumahan dan pemukiman menjadi suatu hal yang dominan dalam perkembangan sebuah kota, Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat di gunakan sebagai suatu cara peremajaan kota bagi daerah yang kumuh, pemerintah menganggap perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat di huni bersama dalam suatu gedung bertingkat.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Erniwati dan Martin Roestamy, *Analisis Yuridis Kontrak Sewa Susun Sederhana Sewa (Rusunawa ) Dalam Percepatan Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, Dalam E-Jurnal Living Law ISSN 2087-4936 Vol.9 No.1, Januari 2017, <https://ojs.unida.ac.id/index.php/livinglaw/article/view/1020/826>, Di akses pada tanggal 20 februari 2018 jam 20:00 WIB

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta : Sinar Grafika, Hal.184

Salah satu upaya yang telah dilakukan Pemerintah Kota Surakarta adalah dengan membangun Rumah Susun Sederhana Sewa atau yang lebih dikenal dengan nama RUSUNAWA. dalam penulisan ini penulis membahas mengenai rumah susun sederhana sewa Jurug yang terletak di Jl. Kyai H. Masykur No. 16, Jebres, Surakarta, Jawa Tengah, pemilihan lokasi Rusunawa tersebut di arahkan pada lokasi atau kawasan yang potensial di kembangkan dalam penanggulangan kawasan kumuh perkotaan dan di tunjukkan pada masyarakat berpenghasilan rendah yang berada atau tinggal di daerah tersebut.

Saat ini pemerintah kota Surakarta sedang mengelola tujuh rusunawa dengan bantuan pemerintah pusat sejak tahun 2010, yakni salah satunya adalah rusunawa jurug, dengan Type 27 dengan jumlah 4 Lantai serta Jumlah Unit 74 Unit/ 27 m<sup>2</sup> yang berada di Lokasi Jl. KH. Maskyur Kel. Jebres Kec. Jebres Surakarta, dengan luas : 8.340 M<sup>2</sup> <sup>3</sup> adapun kapasitas satu tower rusunawa di bangun 74 unit, dan dua di antaranya di peruntukkan untuk penyandang disabilitas.<sup>4</sup>

Rumah susun sederhana sewa adalah rumah susun sederhana yang masing masing tempat huniannya hanya dapat di tempati dengan cara menyewa.<sup>5</sup> Masyarakat sebagai penyewa harus melakukan perikatan dengan pengelola Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) agar terjadi kepastian hukum bagi para pihak. tentu pihak pengelola menyediakan persyaratan persyaratan yang merupakan hak dan kewajiban antara para pihak supaya dapat di penuhi oleh para pihak agar tidak terjadi pelanggaran hukum.

Banyak sekali kejadian bahwa baik penyewa menyimpang atau melanggar isi perikatan sewa menyewa (Wanprestasi), sehingga terjadi

---

<sup>3</sup> <https://Kota%20Surakarta%20%20Wikipedia%20bahasa%20Indonesia,%20ensiklopedia%20bebas.html> diakses pada tanggal 9 maret 2018 jam 21.00

<sup>4</sup> Data dari UPTD rumah sewa Surakarta

<sup>5</sup> Hendra Taufik, Yesi Arianti, Analisis Kelayakan Ekonomi Rumah Susun Sederhana Sewa Pekanbaru, Dalam E-Jurnal Sains dan Teknologi (12), Maret 2013 : 16-22 ISSN 1412-6257, <https://ejurnal.unri.ac.id/index.php/JST/article/download/3331/3249>, Di akses pada tanggal 20 februari 2018 jam 20:40

permasalahan yang berlarut larut sehingga harus di selesaikan misalnya adanya pelanggaran dalam bidang administrasi yang dilakukan oleh penyewa.oleh karena itu alangkah baiknya perikatan sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di lakukan di hadapan Notaris agar mendapat jaminan perlindungan hukum bagi semua pihak.

Pelaksanaan perikatan dalam sewa menyewa sendiri juga bukan suatu hal yang mudah dan ada kemungkinan muncul kendala kendala serta hambatan,baik mengenai pemenuhan hak dan kewajiban para pihak yang bersangkutan, Berdasarkan latar belakang dari uraian di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut.*Pertama* apakah bentuk perikatan hukum yang berlaku di Rusunawa Jurug ? *Kedua*, Bagaimana Pelaksanaan Perikatan antara Pengelola dan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Surakarta ? *Ketiga*, Bagaimana sanksinya apabila perikatan hukum dilanggar oleh penyewa ?

Tujuan dari penelitian ini adalah *Pertama*, Memberi penjelasan dan untuk mengetahui apakah bentuk dari perikatan sewa menyewa dalam rusunawa *Kedua*, Bagaimana proses dalam melaksanakan sewa rumah susun yang di lakukan antara pemilik dan penyewa, *Ketiga*, Bagaimana akibat hukumnya atau sanksi apabila perikatan hukum yang telah di sepakati dilanggar oleh penyewa di rumah susun sederhana sewa di Surakarta.Selanjutnya manfaat penelitian ini adalah *Pertama*, Penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbangasih walaupun sedikit,terhadap pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum. *Kedua*, Penelitian ini di harapkan dapat memberi informasi sebagai literature maupun referensi yang dapat di jadikan acuan khususnya bagi mahasiswa yang sedang mempelajari hukum,untuk penelitian selanjutnya.

## **2. METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan yang di gunakan adalah metode pendekatan empiris yaitu penelitian hukum yang mendekati masalah yang di teliti dengan sifat hukum yang nyata atau sesuai dengan kenyataan yang



hidup dalam masyarakat .<sup>6</sup> Jenis penelitian yang digunakan, adalah penelitian yang bersifat deskriptif. peneliti mengambil lokasi penelitian pada Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Jurug yang terletak di Jl.Kyai H.Masykur No.16,Jebres,Kota Surakarta,Jawa Tengah. Adapun jenis data yang di sajikan dalam penelitian ini adalah jenis data primer dan data sekunder, Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi Kepustakaan dan Studi Lapangan

Proses analisis data yang di gunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif.

### **3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Bentuk Perikatan Hukum yang berlaku di Rusunawa Jurug**

Bentuk perikatan sewa yang berlaku di Rusunawa Jurug merupakan sebuah perikatan sewa menyewa rumah sewa bukan halnya seperti perikatan jual beli pada umumnya atau sewa beli, yang dimaksud perikatan sewa tersebut hanyalah berupa surat ijin untuk menempati Rumah susun sederhana sewa atau di sebut dengan SIP (Surat Ijin Penempatan ) berbeda halnya dengan perikatan jual beli yang dapat dimiliki sedangkan perikatan sewa hanya dapat di sewa saja dan tidak dapat dimiliki. perikatan sewa yang di dalam SIP terdapat surat pernyataan, peraturan yang mengikat, dan tagihan bulanan hal ini berdasarkan :

- 3.1.1 Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomer 10 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surakarta (Lembaran Daerah Surakarta Tahun 2016 Nomer 20 ) .
  - 1) Peraturan Walikota Surakarta Nomer 27 C Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Tekhnis Pada Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Pertanahan Kota Surakarta
  - 2) Keputusan Walikota Surakarta No.821.2/348 Tahun 2016 Tentang Pengangkatan dan Pemindahan Dalam Jabatan Pengawas di Lingkungan Pemerintah Kota Surakarta.

---

<sup>6</sup> Jonny Ibrahim,2005,*Teori dan Metodologi Hukum* ,Surabaya,Hal 315.

- 3) Permohonan yang bersangkutan (yang berisikan identitas calon Penyewa ) dengan ketentuan yang wajib di taati sebagai berikut :
- a) Masa berlaku ijin dari tanggal sampai tanggal yang di tentukan.
  - b) Apabila masa berlaku ijin habis dan pemegang ijin masih mempergunakan unit RUSUNAWA, maka ijin dapat di perpanjang 1 tahun lagi.
  - c) Pemegang ijin diwajibkan membayar uang sewa sejumlah Rp.100.000,- setiap bulan.
  - d) Apabila melalaikan kewajiban tersebut di atas, maka ijin atas satuan unit Rusunawa di cabut tanpa persetujuan penyewa.
  - e) Selama satuan unit Rusunawa tersebut di gunakan pemegang ijin, maka pemegang ijin wajib memelihara sebaiknya.
  - f) pemegang ijin di larang melakukan perubahan bentuk atau fungsi dan tambahan bangunan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Kepala UPT (Unit Pelaksana Tekhnis ) RUMAH SEWA.
  - g) Pemegang ijin dilarang mempergunakan satuan unit RUSUNAWA selain yang tercantum di atas, memindahtangankan sewa satuan unit RUSUNAWA kepada siapapun dana atau dengan alasan apapun.
  - h) Pemegang ijin sanggup mentaati ketentuan-ketentuan yang berlaku di lingkungan RUSUNAWA.
  - i) Ijin Sewa akan di cabut apabila di ketahui adanya pelanggaran tata tertib RUSUNAWA yang dilakukan oleh penyewa. pencabutan ijin dilakukan tidak atas persetujuan penyewa<sup>7</sup>.

Untuk tinggal di rusunawa selain ada SIP (Surat Ijin Penempatan ) di atas ada aturan aturan yang terkait untuk di taati penyewa rusunawa khususnya juga di rusunawa jurug yakni untuk

---

<sup>7</sup> Surat Ijin Penempatan dari Unit Pelaksana Tekhnis Rumah Sewa

tertib pembayaran administrasi, penyewa wajib memiliki SIP (Surat Ijin Penempatan), yang berhak tinggal di Rusunawa adalah nama yang tercantum di dalam Kartu Keluarga (KK) penanggung jawab sewa, dan apabila di temukan pelanggaran tersebut, SIP (Surat Ijin Penempatan) yang tidak sesuai dengan yang menempati di batalkan, dan yang tidak mempunyai SIP (Surat Ijin Penempatan) akan di keluarkan.

Berdasarkan sesi wawancara dengan para penyewa di unit rusunawa jurug sebagian ada yang menyayangkan kenapa tidak di rubah sebagai perjanjian saja daripada hanya sebagai perikatan, hal tersebut sangat di sayangkan seperti yang di ungkapkan Bapak Sunaryo (44<sup>th</sup>) yang berasal dari Notosuman, tepatnya di Serengan. Beliau sudah tinggal di Unit Blok B lantai 2 selama kurang lebih sudah 4<sup>th</sup> dengan membayar 100.000 untuk sewa unit dan 300.000 untuk bayar listrik dan air. menurutnya lebih enak memakai perjanjian saja daripada hanya menggunakan SIP saja (Surat Ijin Penempatan).<sup>8</sup>

Tanggapan dari Kepala UPT Rumah Sewa Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Surakarta sendiri mengenai alasan kenapa tidak di rubahnya dari sebuah perikatan menjadi sebuah perjanjian tertulis sebagai berikut “Sebenarnya dalam kaca mata penerapan dalam hukum memang alangkah baiknya jika di rubah dalam sebuah perjanjian akan tetapi dalam aplikasinya atau pelaksanaannya tidak cocok dan ribet dan tidak butuh hanya butuh 1 lembar surat Perijinan dan sanksinya hanya itu saja. Lebih Ringkes dengan Bentuk Perikatan dan Perijinan seperti ini ” ungkap bapak Toto Jayanto selaku Kepala

---

<sup>8</sup> Sunaryo, Penyewa di unit Rusunawa Jurug Surakarta Blok B lantai 2, *Wawancara Pribadi*, 21 April 2018 Pukul 09 : 28 WIB.

UPT Rumah Sewa Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Surakarta.<sup>9</sup>

Walaupun dalam pelaksanaannya sendiri lebih ringkas dan simple dengan adanya bentuk perikatan yang berupa perijinan seperti yang telah diterapkan sekarang akan tetapi kurang efektif apabila penyewa melanggar ketentuan aturan sewa yang telah diberikan. Banyak sekali kejadian bahwa baik penyewa menyimpang atau melanggar isi perikatan sewa menyewa (Wanprestasi), sehingga terjadi permasalahan yang berlarut larut sehingga harus diselesaikan.

### **3.2 Pelaksanaan perikatan antara pengelola dan penyewa rumah susun sederhana sewa khususnya di Rusunawa jurug Surakarta.**

Mekanisme pelaksanaan untuk melakukan perikatan sewa menyewa berdasarkan keputusan Walikota Surakarta No.648/125/2005 antara pengelola dan calon penyewa adalah sebagai berikut : Yang pertama Calon penyewa atau peminat Rusunawa khususnya Rusunawa Jurug dalam hal ini adalah keluarga atau masyarakat yang berpenghasilan rendah, warga relokasi, dan warga pemukiman kumuh yang datang ke UPTD (Unit Pelaksana Tekhnis Daerah ) rumah sewa yang berada di bawah pengawasan DISPERUM KPP (Dinas Perumahan dan Permukiman Kawasan Perumahan Pemukiman ) kota Surakarta.

Yang kedua Calon penyewa membawa syarat-syarat berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk ) yang menunjukkan bahwa calon penyewa merupakan penduduk kota Surakarta, kemudian menyertakan bukti surat nikah dan keterangan belum punya rumah dari RT.setempat ditambah dengan surat keterangan penghasilan per bulannya yang berpenghasilan UMK (Upah gaji minimum kabupaten) sampai dengan Rp.2.500.000 perbulannya. Setelah

---

<sup>9</sup> Toto Jayanto, Kepala UPT Rumah Sewa Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Surakarta, *Wawancara Pribadi*, 6 Juni 2018 pukul 08:50 WIB.

menyerahkan beberapa syarat tersebut kepada pihak pengelola UPTD (Unit Pelaksana Tekhnis Daerah ) Rumah sewa untuk di seleksi.

Dan yang terakhir apabila telah memenuhi syarat calon penyewa tersebut langsung membayar biaya admininstrasi dan mengisi data diri formulir penyewaan rumah susun sederhana sewa, baru mendapat surat ijin penempatan atau SIP (Surat Ijin Penempatan).

Mekanisme dalam melakukan sewa yang di jalankan seperti ini memang tidak ada hambatan sama sekali dalam pelaksanaannya malah dalam mekanisme seperti ini cukup baik, hal ini pula yang di rasakan oleh para penyewa yang sebelumnya akan tinggal di Rusunawa Jurug.dalam sesi wawancara Bu Agus (44<sup>th</sup> ) Asal dari Wonorejo beliau Sudah tinggal 6 tahun di Rusunawa Jurug Blok A menurutnya “Persyaratan untuk menyewa atau tinggal di rusunawa tidak ribet dan cukup efektif serta dalam pelaksanaannya tidak ada hambatan sama sekali hanya mendapatkan SIP (surat ijin penempatan ) dari pihak pemerintah kota yakni dari pengelola UPT Rumah Sewa” .<sup>10</sup>

Sedangkan dalam pelaksanaan dari bentuk perikatannya sendiri memang dalam SIP (Surat ijin penempatan ) termuat berbagai aturan yang salah satunya untuk mentaati ketentuan yang berlaku di lingkungan Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa ) khususnya Rusunawa Jurug sendiri, yang dimaksud ketentuan ketentuan atau Larangan yang berlaku yakni meliputi:

1. Bidang Admininstrasi
2. Fasilitas Rumah Susun Sederhana Sewa atau RUSUNAWA.
3. Konstruksi Bangunan

---

<sup>10</sup> Bu Agus, Penyewa di unit Rusunawa Jurug Surakarta Blok A lantai 2, *Wawancara Pribadi*, 21 April 2018 Pukul 08 : 50 WIB.

Akan tetapi ketentuan yang dimaksud di atas tidak dijelaskan secara gamblang dalam SIP (Surat Ijin Penempatan ), hal ini sangat di sayangkan sekali alangkah lebih baiknya ketentuan ketentuan tersebut di lampirkan dan dijelaskan secara gamblang atau jelas dalam SIP (Surat ijin penempatan ) bukan hanya di pasang dalam media informasi saja.

Dikarenakan dalam faktanya banyak sekali yang melanggar ketentuan-ketentuan yang telah berlaku tersebut seperti halnya dalam bidang admininstrasi saja contohnya :

1. Ada pihak yang menyewakan kembali satuan unit rumah sewanya yang sebelumnya hal ini pernah terjadi.
2. Menggunakan satuan unit rumah sewanya sebagai tempat usaha dalam hal ini penulis dalam risetnya menjumpai banyak penyewa yang membuka tempat jualan yang seharusnya tidak di perbolehkan karena sejatinya RUSUNAWA adalah sebuah rumah hunian.
3. keterlambatan dalam pembayaran uang sewa satuan unit rumah sewa, hal yang terakhir ini merupakan permasalahan yang sering sekali terjadi.

Walaupun sudah ada SIP (Surat ijin penempatan ) berikut ketentuan-ketentuan serta tata tertib yang di berlakukan tetap saja masih ada yang melanggar.

### **3.3 Sanksinya apabila perikatan hukum dilanggar oleh penyewa.**

Sanksi yang di berikan apabila perikatan yang telah di sepakati antara kedua belah pihak yakni pengelola dan penyewa tertera dalam Surat ijin Penempatan (SIP ) dalam poin ke 9 yakni ijin sewa akan di cabut apabila diketahui adanya pelanggaran tata tertib yang dilakukan oleh pihak penyewa, pencabutan ijin dilakukan tidak atas persetujuan dari penyewa.

Dasar yang di gunakan untuk memberikan sanksi apabila perikatan sewa tersebut di atur dalam Perda kota Surakarta Nomer 7 tahun 2011 Tentang rumah susun dalam pasal 28 mengatakan bahwa: *“Setiap penyelenggara pembangunan rumah susun yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam peraturan daerah ini dikenal sanksi administratif dan/atau sanksi pidana”*.

Selain yang tertera dalam Surat ijin penempatan (SIP ) diatas, sanksi yang diberikan untuk penyewa tergantung jenis pelanggarannya. Jenis sanksi yang di dapat kan penyewa sendiri tergantung dengan pelanggaran jenis apa yang telah dilakukan oleh penyewa jenis pelanggaran itu sendiri dibagi menjadi 3 yakni :

#### 3.3.1 Di Bidang Admininstrasi

Penyewa yang melanggar ketentuan dalam bidang admininstrasi dalam hal untuk keterlambatan pembayaran unit sewa dan listrik ini diberikan tenggang waktu selama 4 bulan dengan catatan bulan pertama diberikan surat peringatan I (SP I ), dilanjutkan dengan bulan kedua diberikan surat peringatan kedua (SP II ).

Pada bulan ketiga diberikan peringatan ketiga (SP III ) dalam peringatan ketiga ini di berlakukan tidak dengan hanya surat peringatan saja melainkan, dengan cara listrik dimatikan itupun diberikan tenggang waktu untuk pelunasan tanggal 10 tiap bulannya.

#### 3.3.2 Penyewa Berurusan Dengan Pihak Yang Berwajib

Penyewa yang melakukan perbuatan melawan hukum misalnya: Pencurian, Penipuan, Narkoba dan tindak pidana lainnya sehingga berurusan dengan pihak yang berwajib maka pengelola akan menindak tegas dengan cara mengeluarkan penyewa yang bersangkutan..

#### 3.3.3 Penyewa Yang Melanggar Tata Tertib.

## 4. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab permasalahan yang telah terdapat diatas, dapat disimpulkan sebagai berikut:

*Pertama*, Bentuk perikatan sewa yang berlaku di Rusunawa Jurug merupakan sebuah perijinan yang hanya berupa surat ijin untuk menempati Rumah susun sederhana sewa atau di sebut dengan SIP (Surat Ijin Penempatan ). Untuk tinggal di rusunawa selain ada SIP (Surat Ijin Penempatan ) ada aturan aturan yang terkait untuk di taati penyewa rusunawa khususnya juga di rusunawa jurug yakni untuk tertib pembayaran admininstrasi, penyewa wajib memiliki SIP (Surat Ijin Penempatan ), yang berhak tinggal di Rusunawa adalah nama yang tercantum di dalam Kartu Keluarga (KK ) penanggungjawab sewa, dan apabila di temukan pelanggaran tersebut , SIP (Surat Ijin Penempatan ) yang tidak sesuai dengan yang menempati di batalkan, dan yang tidak mempunyai SIP (Surat Ijin Penempatan ) akan di dikeluarkan.

*Kedua*, Mekanisme dalam melakukan sewa antara pihak calon penyewa dan pengelola adalah sebagai berikut :

- 1) Calon penyewa atau peminat Rusunawa khususnya Rusunawa Jurug dalam hal ini adalah keluarga atau masyarakat yang berpenghasilan rendah, warga relokasi, dan warga pemukiman kumuh yang datang ke UPTD (Unit Pelaksana Tekhnis Daerah ) rumah sewa kota Surakarta.
- 2) Calon penyewa membawa syarat-syarat berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk ), kemudian menyertakan bukti surat nikah dan keterangan belum punya rumah dari RT.setempat ditambah dengan surat keterangan penghasilan per bulannya yang berpenghasilan UMK (Upah gaji minimum kabupaten ) sampai dengan Rp.2.500.000 perbulannya. .
- 3) Dan yang terakhir apabila telah memenuhi syarat calon penyewa tersebut langsung membayar biaya admininstrasi dan mengisi data



diri formulir penyewaan rumah susun sederhana sewa, baru mendapat surat izin penempatan atau SIP (Surat Ijin Penempatan). Sedangkan dalam pelaksanaan dari bentuk perikatannya sendiri memang dalam SIP (Surat ijin penempatan) termuat berbagai aturan yang salah satunya untuk mentaati ketentuan yang berlaku di lingkungan Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) khususnya Rusunawa Jurug sendiri, Yang dimaksud ketentuan ketentuan atau Larangan yang berlaku yakni meliputi:

- 1) Bidang Admininstrasi
- 2) Fasilitas Rumah Susun Sederhana Sewa atau RUSUNAWA
- 3) Konstruksi Bangunan.

*Ketiga*, Sanksi yang di berikan apabila perikatan yang telah di sepakati antara kedua belah pihak yakni pengelola dan penyewa tertera dalam Surat ijin Penempatan (SIP) dalam poin ke 9 yakni ijin sewa akan di cabut apabila diketahui adanya pelanggaran tata tertib yang dilakukan oleh pihak penyewa, pencabutan ijin dilakukan tidak atas persetujuan dari penyewa.

Selain yang tertera dalam Surat ijin penempatan (SIP) diatas, sanksi yang diberikan untuk penyewa tergantung jenis pelanggaran yang dilakukan oleh penyewa itu sendiri,

Jenis pelanggaran itu sendiri dibagi menjadi 3 yakni :

- 1) Di Bidang Admininstrasi
- 2) Penyewa Berurusan Dengan Pihak Yang Berwajib
- 3) Penyewa Yang Melanggar Tata Tertib

#### **4.2 Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang terdapat diatas maka dapat diberikan sumbangan saran sebagai berikut:

*Pertama* Bentuk perikatan yang berupa perijinan tersebut diatas alangkah baiknya di rubah menjadi sebuah aplikasi perjanjian yang di lakukan di hadapan Notaris agar mendapat jaminan perlindungan hukum bagi semua pihak. nantinya ke depannya akan jauh lebih efektif selain

menciptakan masyarakat yang taat dan sadar akan hukum, masyarakat dapat mendapatkan perlindungan hukum untuk tinggal di rusunawa tersebut.

*Kedua* dengan di rubahnya dari bentuk perikatan ke bentuk perjanjian yang lebih detail dan rinci serta sanksi yang lebih tegas di harapkan para penyewa sadar akan konsekuensi dan tanggungjawabnya.

*Ketiga* UPT Rumah sewa semestinya mempunyai strategi khusus untuk mengatasi para penyewa yang sering terlambat membayar uang sewa, karena dari awal persyaratan untuk menghuni di RUSUNAWA sendiri sudah ada deal atau kesepakatan karena telah di seleksi oleh pihak UPT seharusnya sudah tidak ada masalah lagi mengenai keterlambatan.

*Keempat* Pemerintah kota Surakarta harus tegas dalam menyikapi permasalahan yang terdapat di Rusunawa dan mengambil kebijakan terkait dengan permasalahan tersebut, dengan menambah sanksi yang di berikan jadi bukan hanya sanksi tertulis maupun lisan melainkan juga dengan sanksi admininstrasi

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **BUKU:**

Sutedi Adrian,2010,*Hukum Rumah Susun & Apartemen*,Jakarta : Sinar Grafika.

Ibrahim Jonny ,2005,*Teori dan Metodologi Hukum*, ,Surabaya.

Data dari UPTD rumah sewa Surakarta

Surat Ijin Penempatan dari Unit Pelaksana Tekhnis Rumah Sewa

### **JURNAL:**

Erniwati dan Martin Roestamy,*Analisis Yuridis Kontrak Sewa Susun Sederhana Sewa (Rusunawa ) Dalam Percepatan Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*,Dalam E-Jurnal Living Law ISSN 2087-4936 Vol.9 No.1,Januari 2017,<https://ojs.unida.ac.id/index.php/livinglaw/article/view/1020/826>,Di akses pada tanggal 20 februari 2018 jam 20:00 WIB.

Hendra Taufik, Yesi Arianti, Analisis Kelayakan Ekonomi Rumah Susun Sederhana Sewa Pekanbaru, Dalam E-Jurnal Sains dan Teknologi (12), Maret 2013 : 16-22 ISSN 1412-

6257,<https://ejurnal.unri.ac.id/index.php/JST/article/download/3331/3249>,Di akses pada tanggal 20 februari 2018 jam 20:40 WIB.

**WEBSITE :**

<https://Kota%20Surakarta%20%20Wikipedia%20bahasa%20Indonesia,%20ensiklopedia%20bebas.html> diakses pada tanggal 9 maret 2018 jam 21.00.

**WAWANCARA:**

Toto Jayanto, Kepala UPT Rumah Sewa Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Surakarta, *Wawancara Pribadi*, 6 Juni 2018

Sunaryo, Penyewa di unit Rusunawa Jurug Surakarta Blok B lantai 2, *Wawancara Pribadi*, 21 April 2018 Pukul 09 : 28 WIB

Bu Agus, Penyewa di unit Rusunawa Jurug Surakarta Blok A lantai 2, *Wawancara Pribadi*, 21 April 2018.