

SKRIPSI

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



**Disusun dan Diajukan untuk Memenuhi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Surakarta**

Oleh:

VIRCHANIDA FADILAH AMINATUZZULFA

C.100.140.252

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah di setujui untuk di pertahankan di hadapan Dewan Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final dot, positioned above the printed name.

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

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah di terima dan di sahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Kamis

Tanggal : 26 Juli 2018

Dewan Penguji ,

Penguji I : Darsono, SH.,M.Hum

Penguji II : Septarina Budiwati, SH.,MH

Penguji III : Dr.Shalman,SH.,SE.,MM.,M.Kn



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



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

NIK. 537/NIDN. 072708503

PERNYATAAN

Yang Bertanda Tangan di Bawah ini :

Nama : Virchanida Fadilah Aminatuzzulfa

Nim : C.100.140.252

Dengan ini Menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah di ajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan dari pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah di tulis atau di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas di cantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan di sebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan di cantumkan dalam daftar pustaka .
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 17 Juli 2018

Yang membuat Pernyataan



Virchanida Fadilah Aminatuzzulfa

NIM : C.100.140.252

MOTTO

*“Sekarang Allah Telah Meringankan Kamu karena dia Mengetahui bahwa ada Kelemahan Padamu. Maka jika diantara kamu ada serratus orang yang sabar, niscaya mereka dapat mengalahkan dua ratus (orang musuh) dan Jika diantara kamu ada seribu orang (yang sabar), niscaya mereka dapat mengalahkan dua ribu orang dengan seizing Allah. Allah beserta orang-orang yang Sabar”
(Q.S. Al Anfal : 66)*

*“ Maka Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan) tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain) dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap”
(Q.S AL-Insyirah : 6-8)*

“Musuh yang paling berbahaya di dunia ini adalah penakut dan bimbang. sedangkan teman yang paling setia, hanyalah keberanian dan keyakinan yang teguh” (Andrew Jackson)

“Saya datang dengan keyakinan, saya bimbingan, saya kerjakan dengan kejujuran, saya ujian, saya Revisi dan saya Menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan” (Penulis)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, Penulis Persembahkan Kepada :

1. Mama dan Ayah yang telah bersabar dalam mendampingi dengan Doa dan Semangatnya.
2. Keempat Adikku Tersayang, Sahra, Fahra, Azzam dan Anida

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PELAKSANAAN PERIKATAN SEWA
MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)
STUDI KASUS RUSUNAWA JURUG**

VIRCHANIDA FADILAH AMINATUZZULFA

C.100.140.252

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2018

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk dan pelaksanaan perikatan sewa di rumah susun sederhana sewa serta sanksi bila penyewa telah melanggar perikatan sewa nya yang terjadi di Rusunawa Jurug Surakarta. Penelitian yang di gunakan bersifat deskriptif dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Data yang di peroleh 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. Teknis 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 ijin 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.

**REVIEW OF JURIDIS ABOUT THE IMPLEMENTATION OF THE
LEASE ENGAGEMENT SIMPLE FLATS RENTAL (RUSUNAWA)
(Study Case Rusunawa Jurug Surakarta)**

**VIRCHANIDA FADILAH AMINATUZZULFA
C.100.140.252
LAW FACULTY
UNIVERCITY MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

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 wich 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 admininstration, 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.

KATA PENGANTAR

Assalammualaikum Warrahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillahirabbil'Alamin, Segala puji bagi Allah S.W.T yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahnya, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perikatan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA)” Studi kasus Rusunawa Jurug Surakarta.

Penulisan Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh derajat sarjana (S1) Ilmu Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa dalam penyusunan Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini dengan senang hati penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof.Dr. Khudzaifah, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Bapak Darsono.,S.H.,M.H selaku pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah memberikan bimbingan, saran dan motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini
3. Seluruh staff Tata Usaha dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan pelayanan dengan baik kepada seluruh mahasiswa.
4. Bapak Toto Jayanto S.H.,M.H Selaku Kepala UPT Rumah Sewa Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Surakarta, atas ketersediannya memberikan informasi dan data yang dibutuhkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Orang tua ku tercinta, Bapak Agus Pramono dan Ibu Sri Mulyani S.E yang telah merawat, mendidiku dari kecil hingga sekarang dan yang telah memberikan semangat, motivasi serta dorongan bagi penulis dalam penulisan skripsi ini.

6. Ke empat Adik adikku tersayang Sahra, Fahra, Azzam, Anida yang selalu membawa keceriaan di dalam keluarga dan telah memberikan dukungan serta semangatnya kepada penulis sehingga terselesaikannya skripsi ini.
7. Sahabat babes squad tersayang Umi curut jangan lupa minta pertanggungjawaban bayu buat di nikahin, Dennis my mbongs ojo patah semangat karo calon besanmu, Salma my sist jangan ikut ikutan para tante ini , Tante Yulis cepet kenalin kita ke calonnya, aunty Dita dan Ani semoga jadi mamahmuda yang hits selaloh terimakasih gaes telah memberikan support dan semangatnya dalam mendampingi penulis selama bertahun tahun serta memberikan pengalaman berharga dan tidak pernah terlupakan.
8. Sahabat Lambe Turah tersayang, Monica ndutss makasih wis senantiasan ngintili aku nengdi nengdi ojo bosen yak, Veavey ibu bhayangkari segera selesaikan skripsimu buk , Lensiana, Om Fais ndang wisuda om ojo kor karaokean ,Pakdhe Frido, Fahri, Wisnu, Beni, Bismo yang telah memberikan dukungan dan semangatnya serta mendampingi selama 4 tahun dengan memberikan pengalaman pengalaman yang berharga.
9. Sahabatku tersayang Nurul mamak jangan patah semangat makk , Eka jangan bosen ngadepin dosen qaq, Indah semangat skripsi wisuda menanti,Dian, Intan makasih wis dadi konco supelku, Bentar si pak perwira suwun wis ngeki khotbah terus , Arum, Robet suwun wis gelem tak repoti dan yang lain yang tidak bisa aku sebutkan satu persatu yang selalu memberikan semangatnya kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dan di segerakan wisuda ☺
10. Agasta Hutri si montoks yang selalu mendampingi selama 4 tahun ini yang memberikan semangatnya kepada penulis lebih tepatnya membully untuk di segerakan wisuda.
11. Teman-Teman Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

12. Almamaterku.

13. Dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Tentunya sebagai manusia tidak pernah luput dari kesalahan, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu saran dan kritik dari semua pihak sangat diperlukan demi penyempurnaan selanjutnya. Dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Semoga Allah SWT meridhoi dan dicatat sebagai ibadah disisi-Nya, amin.

Wassalamu'allaikum Warahmatullahi wabarakatuh

Surakarta, 17 Juli 2018.

Penulis



(Virchanida Fadilah A)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pembatasan Masalah	5
C. Rumusan Masalah	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Pemikiran.....	7
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Skripsi.....	9
H. Metode Analisis Data.....	10
I. Sistematika Skripsi.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Umum Tentang Perikatan	13
1. Pengertian Perikatan.....	13
2. Sumber Perikatan	13
3. Objek Perikatan.....	14
4. Tempat Hukum Perikatan dalam KUHPdata	16
5. Unsur Unsur Perikatan	16
6. Macam Macam Perikatan.....	16
7. Prestasi dan Wanprestasi.....	19
8. Hapusnya Perikatan.....	20
9. Hubungan Antara Perikatan dan Perjanjian	28

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	29
1. Pengertian Perjanjian	29
2. Syarat Sahnya Perjanjian Serta Akibat Hukumnya	31
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian	31
4. Wanprestasi dan Akibat Hukumnya	32
5. Berakhirnya Perjanjian	32
B. PERJANJIAN SEWA MENYEWA PADA UMUMNYA.....	37
1. Pengertian dan persetujuan sewa menyewa	37
2. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa	38
3. Resiko dalam perjanjian sewa menyewa	40
4. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa.....	41
C. TINJAUAN UMUM TENTANG RUMAH SUSUN (RUSUN)	42
1. Landasan Dan Tujuan Pembangunan Rumah Susun	42
2. Pengertian Rumah Susun	43
3. Sasaran Pembangunan Rumah Susun	46
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
1. Apakah Bentuk Perikatan Hukum yang berlaku di Rusunawa	49
2. Bentuk perikatan hukum yang berlaku di rusunawa Jurug	
3. Pelaksanaan Perikatan antara Pengelola dan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Surakarta	54
4. Sanksinya apabila perikatan hukum dilanggar oleh penyewa.....	59
BAB IV : PENUTUP.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	