

**UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG MELAKUKAN
WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH SUSUN
SEDERHANA DI KAB. BANTUL**



**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

RIFKHIANTO RAMADHAN

Nim : 13340008

PEMBIMBING :

- 1. Dr. H. Riyanta, M.Hum**
- 2. Dr. Euis Nurlaelawati, MA**

**ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

2017

ABSTRAK

Dalam mewujudkan kebijakan pemerintah guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat, Kabupaten Bantul melaksanakan pembangunan Rusunawa (rumah susun sederhana sewa) yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Rusunawa yang dibangun oleh Pemerintah Kabupaten Bantul ini bisa di sewa oleh masyarakat berpenghasilan menengah kebawah yang diutamakan bagi masyarakat penduduk Bantul. Dalam menempati rumah susun calon penyewa harus melengkapi berkas-berkas dan syarat-syarat, kemudian calon penyewa melakukan prosedur pendaftaran. Berdasarkan dari pendaftaran calon penyewa melakukan perjanjian sewa-menyewa kepada pihak pengelola dengan melakukan kesepakatan dengan surat pernyataan. Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang telah ditawarkan kepada masyarakat, kenyataannya tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para penyewa. Sehingga menjadikan pihak penyewa melakukan beberapa wanprestasi seperti melakukan keterlambatan pembayaran, tidak melakukan sesuai perjanjian yang disepakati, tidak melaksanakan peraturan dan tata tertib rumah susun. Perjanjian ini menimbulkan kerugian bagi pihak pengelola.

Adapun penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana upaya perlindungan hukum yang dilakukan pengelola dalam kasus wanprestasi oleh penyewa rumah susun dan mengetahui apakah penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rusun sudah sesuai dengan ketentuan KUHPdata dan Perda Nomor 06 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana di Kab. Bantul. Guna dalam menjawab permasalahan yang ada, penyusun melakukan penelitian lapangan (*Field Reasearch*) utuk memperoleh data-data primer dari pihak pengelola rumah susun yang bersumber dari wawancara, observasi dan dokumentasi yang diperoleh langsung dari pihak pengelola dan penyewa rusunawa tersebut, yang menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian bahwa pengelola telah melakukan beberapa upaya perlindungan hukum dan penyelesaian bagi penyewa yang melakukan wanprestasi. Namun demikian pihak pengelola tetap menerapkan sanksi yang tegas bagi pihak penyewa wanprestasi tanpa membedakan dengan penyewa lainnya. Dalam penerapan sudah berdasarkan pada asas-asas iktikad baik, kepercayaan, kepatutan, kepastian hukum. Dalam penyelesaian kasus tersebut bahwa pihak pengelola sudah menerapkan sebagaimana rumusan masalah di atas. Sedangkan dalam proses penyelesaian pada kasus wanprestasi masih terdapat hambatan seperti masih ada yang tidak membayar sanksi denda, pihak pengelola memberikan teguran dan peringatan tetapi hanya diabaikan, keterlambatan pembayaran sewa, air dan listrik. Pihak pengelola dalam memberikan upaya perlindungan hukum lebih memberikan sanksi agar penyewa kedepannya harus melakukan sesuai apa yang telah diperjanjikan dengan melakukan prestasi.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rifkhianto Ramadhan
NIM : 13340008
Jurusan/Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul: “Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab. Bantul” adalah hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 22 Maret 2017

Yang menyatakan,



Rifkhianto Ramadhan
NIM.13340008



FM-UINSK-BM-05-03/RO

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Rifkhianto Ramadhan

Kepada :

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Rifkhianto Ramadhan

NIM : 13340008

Judul : Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab. Bantul

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi Saudari tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 8 Maret 2017

Pembimbing I

Dr. H. Riyanta, M.Hum.

NIP. 19660415 199303 1 002



FM-UINSK-BM-05-03/RO

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Rifkhianto Ramadhan

Kepada :

Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga

Di Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Rifkhianto Ramadhan

NIM : 13340008

Judul : Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab. Bantul

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi Saudari tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 8 Maret 2017

Pembimbing II

Dr. Euis Nurlaelawati, MA

NIP. 19700704 199603 2 002



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-149/Un.02/DS/PP.00.9/05/2017

Tugas Akhir dengan judul : UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG MELAKUKAN
WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN
SEDERHANA DI KAB. BANTUL

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : RIFKHIANTO RAMADHAN
Nomor Induk Mahasiswa : 13340008
Telah diujikan pada : Selasa, 25 April 2017
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syaria'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Dr. H. Riyanta, M.Hum.
NIP. 19660415 199303 1 002

Penguji I

Dr. Mochamad Sodik, S.Sos., M.Si.
NIP. 19680416 199503 1 004

Penguji II

Budi Ruhiatudin, S.H., M.Hum.
NIP. 19730924 200003 1 001

Yogyakarta, 25 April 2017

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syaria'ah dan Hukum

BANTUL



Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001

HALAMAN MOTTO

Kehidupan adalah persaingan yang kejam dengan alur sandiwara yang lucu.

Dan kehidupan yang halal ketika kita mencarinya dengan keimanan.

Karena Pandai ilmu belum tentu halal bila niat dan keimanan salah.

Demi malam ketika menutupi dan apabila siang terang benderang, terciptanya laki dan perempuan, sesungguhnya usaha kalian memang berbeda – beda.

Adapun orang yang memberi dan bertakwa, dan membenarkan dengan kebaikan, maka Kami mudahkan baginya kemudahan.

Dan adapun orang yang kikir dan merasa kaya, serta mendustakan kebaikan, maka Kami mudahkan baginya kesulitan.

Bila kehidupan dicari dengan keimanan maka malaikat akan mendoakan mu

Ya Allah berikanlah ganti kepada orang yang berinfag dan berikanlah kerusakan kepada orang yang menahan.' Dan Allah menurunkan dalam hal ucapan dua malaikat ini (Q.S Yunus ayat 25)

HALAMAN PERSEMBAHAN

*Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT,
Skripsi ini penyusun persembahkan kepada :*

*Kedua Orang Tua tercinta, Daryoto dan Amien Ningsih yang
tak lelah dalam mendidik dan membesarkanku serta selalu
mendoakan penyusun tidak henti-hentinya*

*Kepada Simbah tercinta, Sumardi Z A dan Somo Simin yang
tak lelah memberikan nasihat, mendidik dan tak henti-
hentinya mendoakan penyusun dan cucu-cucunya sehingga bisa
mewujudkan impian*

*Kepada kawan-kawan "KENDAU", yang telah bersama-sama
berjuang dengan susah payah memecahkan masalah tanpa
melihat kekurangan kawannya.*

*Keluarga Besar Ilmu Hukum 2013, yang selalu bersama-sama
saling mendoakan, mendukung serta tempat berbagi ilmu*

*Almama'terku, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syaria'ah dan
Hukum , Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على امور الدنيا والدين. اشهد ان لا اله الا الله و اشهد ان محمدا

رسول الله. اللهم صل وسلم على محمد و على اله وصحبه اجمعين. اما بعد

Alhamdulillah Rabbil ‘alamin penyusun ucapkan atas segala rahmat, hidayah, serta anugerah yang telah diberikan oleh Allah SWT. Dengan petunjuk dan bimbinganNya, penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul Upaya Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Yang Melakukan Wanprestasi Atas Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Di Kab. Bantul sebagai tugas akhir dalam perkuliahan di Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi seluruh umat Islam termasuk diri penyusun.

Selama penyusunan skripsi ini dan selama menuntut perkuliahan di Fakultas Syari’ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, penyusun banyak mendapat bantuan, motivasi, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun akan menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Drs. K.H. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

2. Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum. sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. sebagai Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Dr. H. Riyanta M.Hum. selaku pembimbing I, dan Dr. Euis Nurlaelawati, MA. selaku pembimbing II, yang penuh kesabaran dalam memberikan bimbingan, pengarahan dan motivasi kepada penyusun guna mencapai kebaikan maksimal dalam penyusunan skripsi ini.
6. Prof. Dr. H. Makhrus Munajat S.H., M.Hum. sebagai Dosen Pembimbing Akademik yang telah banyak membantu, membimbing, dan memberikan pengarahan kepada penyusun.
7. Segenap Dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penyusun selama perkuliahan, sehingga penyusun dapat mempunyai ilmu pengetahuan yang nantinya *Insyah Allah* akan diaplikasikan dan diamalkan kepada masyarakat.
8. Segenap karyawan TU Fakultas Syari'ah dan Hukum yang memberikan pelayanan terbaik serta kesabaran demi kelancaran segala urusan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.

9. Elviyani Saputraningsih. Selaku Kepala Koordinator Lapangan yang dengan sabar memberikan informasi dan data kepada penyusun guna memperkuat penelitian yang penyusun lakukan.
10. *Rumah Rusun Kab. Bantul* sebagai obyek penelitian yang telah meluangkan waktu dan dengan sabar memberikan informasi dan data-data kepada penyusun guna menyelesaikan penulisan skripsi ini.
11. Ayahanda Daryoto dan Ibunda Amien Ningsih tercinta, yang senantiasa mengiringi penyusun dengan doa, harapan, nasihat, serta curahan kasih sayang yang diberikan selama ini.
12. Keluarga besar yang senantiasa berdoa dan memberikan dukungan materil dan inmateril kepada penyusun sehingga penyusun dapat menyelesaikan program studi S1 dengan tepat waktu.
13. “*K E N D A U*” Legal Science’13 yang tiada hentinya memberikan suport, motivasi, dan waktunya kepada penyusun untuk menyelesaikan studi dan penyusunan skripsi ini.
14. Syamir Abdul Muthalib yang setiap waktu memberikan pencerahan, semangat, dukungan dan hiburannya kepada penyusun untuk menyelesaikan studi dan penyusunan skripsi ini.
15. Teman-teman Prodi Ilmu Hukum 2013 serta teman-teman lain yang tidak dapat penyusun sebutkan satu persatu. Meskipun kebersamaan kita hanya sementara, tapi kenangan itu akan aku ingat selamanya. Semangat kawan-kawanku, semoga sukses dunia akhirat.

16. Semua pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian skripsi ini. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan pahala yang berlipat sebagai bekal kehidupan di dunia dan akhirat.



Yogyakarta, 29 Maret 2017

Yang menyatakan,

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Rifkhianto Ramadhan
NIM.13340008

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
D. Telah Pustaka.....	8
E. Kerangka Teori	11
F. Metode penelitian	16
G. Sistematika Pembahasan.....	20
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA DAN WANPRESTASI	22
A. Perjanjian	22
1. Pengertian Perjanjian.....	22
2. Unsur-unsur Perjanjian.....	25
3. Syarat Sahnya perjanjian	26
4. Asas-asas Perjanjian	29
5. Pelaksanaan perjanjian	35
6. Prestasi dan Wanprestasi	35

B. Sewa-Menyewa.....	38
1. Pengertian Sewa-Menyewa	38
2. Unsur Sewa-Menyewa	40
3. Subyek dan Objek Sewa-Menyewa.....	41
4. Hak dan Kewajiban Sewa Menyewa.....	43
5. Resiko atas Musnahnya Barang dalam Sewa-Menyewa.....	47
6. Berakhirnya Sewa-Menyewa	48

BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA DAN UPAYA PENYELESAIAN DI KAB. BANTUL.... 51

A. Deskripsi Umum Keadaan Lokasi Kab. Bantul	51
B. Deskripsi umum Dinas Pekerjaan Umum di Kab. Bantul	52
1. Visi dan Misi Dinas Pekerjaan Umum di Kab. Bantul.....	53
2. Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pekerjaan Umum Kab.Bantul.....	54
3. Stuktur Organisasi Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rumah sewa Dinas Pekerjaan Umum Kab.Bantul.....	56
C. Rumah Susun Sederhana di Kab. Bantul	57
1. Latar Belakang Pembangunan Rusunawa di Kab. Bantul.....	57
2. Tujuan Pembangunan Rusunawa di Kab. Bantul	59
3. Sumber Dana Pembangunan dan Pengelolaan Rusunawa di Kab. Bantul.....	61
4. Pembangunan dan Kontribusi Rusunawa di Kab. Bantul.....	62
5. Manfaat berdirinya Rusunawa Kab. Bantul	65
6. Syarat-syarat dan Prosedur Sewa-Menyewa Rusunawa di Kab. Bantul.....	66
D. Perjanjian Sewa-Menyewa dalam Rusunawa di Kab. Bantul	71
E. Wanprestasi dan Penyelesaian Sewa-Menyewa Rusunawa.....	73

**BAB IV ANALISIS UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM DALAM KASUS
WANPRESTASI ATAS SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA
DI KABUPATEN BANTUL 74**

- A. Prosedur Perjanjian dan Mekanisme Upaya Perlindungan Hukum
oleh Pengelola dalam Kasus Wanprestasi oleh Penyewa 74
- B. Wanprestasi dan Penyelesaiannya..... 86

BAB V PENUTUP..... 97

- A. Kesimpulan 97
- B. Saran-Saran..... 99

DAFTAR PUSTAKA..... 100

LAMPIRAN



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam perkembangan pertumbuhan penduduk terjadi ledakan penduduk yang meningkat. Dengan bertambahnya penduduk yang sangat padat di daerah perkotaan tentu saja sarana prasarana mengalami peningkatan terutama di bidang perumahan. Perumahan merupakan kebutuhan pokok bagi masyarakat guna untuk menjalani kehidupan sehari-hari. Perumahan sebagai fungsi alat pendukung terselenggaranya kesejahteraan masyarakat untuk pembinaan keluarga serta pendidikan yang nantinya akan meningkatkan kualitas generasi yang berjati diri.

Oleh karena itu pemerintah memiliki tanggung jawab memberikan kesejahteraan bagi masyarakat, sebagaimana Indonesia merupakan negara yang berdasarkan pada Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Undang-Undang Dasar 1945 pada alenia empat memiliki tujuan pembangunan nasional yang melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial. Memajukan kesejahteraan umum berarti memberikan keadilan bagi seluruh rakyat Indonesia baik dari sabang sampai merauke tanpa melihat dari satu sisi daerah tersebut.

Dengan demikian demi mewujudkan kesejahteraan ini tentu saja pemerintah melakukan pembangun prasarana dengan menciptakan rumah sebagai alat untuk memenuhi masyarakat guna untuk berlandung. Agar nantinya masyarakat bisa menghuni rumah dengan layak, aman, harmonis, dan sehat.

Upaya tersebut bisa terciptanya kemakmuran sosial bagi masyarakat Indonesia dengan meningkatkan kesejahteraan baik dibidang papan, pangan, maupun sandang. Dalam hal ini perumahan atau rumah susun dapat menjadikan peningkatan ekonomi bagi masyarakat yang mempunyai penghasilan kurang. Seiring dengan keterbatasan lahan di area perkotaan tentu menjadi dorongan utama dalam pemberdayaan pembangunan tersebut.

Bekaitan dengan minimnya lahan dan upaya peningkatan efektifitas penggunaan tanah serta untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat tentu pemerintah mulai mencari solusi untuk melakukan pembangunan pada bangunan yang nantinya dapat digunakan untuk hunian dan bangunan tersebut bisa digunakan bersama-sama bagi masyarakat. Solusi tersebut menjadikan suatu konsep terbentuknya rumah susun. Rumah susun ini berarti bangunan yang bertingkat dengan bisa dihuni oleh banyaknya keluarga. Konsep tersebut menjadi berlakunya pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Pembangunan tersebut nantinya dapat mengatasi permasalahan keterbatasan lahan yang ada, karena dengan adanya rumah susun dalam satu

wilayah dapat memberikan tempat tinggal yang layak bagi masyarakat di daerah tersebut. Adanya pembangunan rumah susun dapat mengurangi pemukiman kumuh yang di akibatkan oleh ketidakmampuan masyarakat dalam memenuhi tempat tinggal. Yang nantinya dapat terciptanya lingkungan yang bersih dan rapi.

Peranan tersebut menjadikan tugas fungsi bagi pengelola yaitu Direktorat Jenderal Cipta Karya pada Kementerian Pekerjaan Umum adalah melakukan penataan kawasan kumuh perkotaan. Dalam rangka penataan kota tersebut bidang karya cipta dari periode 2010 sampai tahun 2012 tersebut telah berhasil melakukan pembangunan rumah susun umum sewa sebanyak 305,5 Twin Blok atau 29.738 unit rusun.

Kabupaten Bantul merupakan salah satu kota yang berada di bagian selatan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang dikenal dengan ProjoTamansari yang memiliki wisata dan kuliner yang berbagai macam yang menyebabkan pertumbuhan di daerah maupun bertambahnya dari luar daerah untuk menjadi warga masyarakat Bantul semakin meningkat. Dilihat dari sensus penduduk jumlah penduduk di Kabupaten Bantul yang memiliki 17 kecamatan 74 desa dan 933 pedukuhan dengan jumlah 955.015 Jiwa. Hal tersebut belum semuanya terdata dalam sensus apalagi pembangunan di wilayah Bantul mengalami peningkatan di bidang Infrastruktur. Menjadikan banyaknya pendatang dari luar daerah yang menyerbu wilayah-wilayah strategis untuk dibelinya lahan yang nantinya dijadikan investasi baik usaha maupun perumahan. Tentu saja lahan-lahan tersebut tergusur dan mengakibatkan

kepadatan penduduk. Sehingga harga-harga lahan tersebut dari tahun-ketahun mengalami peningkatan yang drastis. Ini menjadikan banyak kalangan menengah kebawah tentunya bagi masyarakat Bantul mengalami kesulitan untuk mendirikan tempat tinggal yang dikarenakan kurangnya biaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Berdasarkan hal tersebut pemerintah daerah membuat suatu kebijakan dalam melakukan penyediaan pemukiman masyarakat berpenghasilan rendah. Kebijakan tersebut berupa pemberian fasilitas pembangunan rumah susun dengan system sewa atau rusunawa. Rusunawa ini merupakan bagian dari kekayaan pemerintah daerah yang keberadaannya dikelola secara maksimal agar dapat berdaya guna dan tepat sasaran.

Dalam menjalankan tugasnya pengelola bagian Cipta Karya ini tentu saja sudah memberikan kepada masyarakat sebagai hak untuk melakukan kesejahteraan social. Dengan pembangunan ini bisa dilakukan dengan mendirikan 3 (tiga) rusunawa yang berbeda lokasi, yaitu pertama Rusunawa “ Projo Taman Sari 1” berlokasi di Jl. Ringroad Selatan, Dusun Glugo Desa Panggungharjo Kec. Sewon. Kedua “Projo Taman Sari 2” yang berlokasi di Jl. Sumberan Tambak, Dusun Tambak, Desa Nestiharjo, Kec.Kasih. Ketiga Rusunawa “ Projo Taman Sari 3” berlokasi di Dusun Pringgolayan, Desa banguntapan, Kec. Banguntapan. Dengan jumlah masing-masing rusun 2 twin blok.¹

¹ Rusunawabantul.blgspot.com, diakses pada 12 desember 2016, pukul 20.00 WIB

Pada dasarnya rumah susun tersebut bisa untuk dihuni oleh masyarakat Bantul dan bagi masyarakat disekitar perbatasan Bantul. Dengan bangunan tersebut tersedia kusus bagi penyandang difabel. Hal ini menjadikan keadilan bagi setiap masyarakat yang ingin mendapatkan rumah tersebut sebagai hak sewa. Dalam pemberdayaan bangunan ini tentu sangatlah bermanfaat bagi masyarakat yang membutuhkannya.

Dengan terbentuknya rumah susun tentu saja ada prosedur-prosedur hukum agar nantinya masyarakat dapat menggunakan fasilitas tersebut. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa didasari dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yang nantinya tidak akan saling merugikan. Pada peraturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan batasan-batasan tentang interpretasi resmi dari apa yang dinamakan perjanjian sewa-menyewa, berdasarkan pada pasal 1548 KUH Perdata :

Sewa menyewa adalah suatu persetujuan denan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, oleh pihak tersebut belakangan itu di sanggupi pembayarannya.

Menurut Wiryono Prodjodikoro, "perjanjian sewa-menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupaakaan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi di masyarakat."²

Pada uraian tersebut tentu pihak masyarakat sebagai penyewa harus melakukan perjanjian dengan pihak pengelola Cipta Karya agar terjadi

² R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum perjanjian dan Perikatan*, (Jakarta : Pradya Paramita,, 1987), Hal. 58

kepastian hukum kepada para pihak. Tentu pihak pengelola menyediakan persyaratan-persyaratan yang dapat dipenuhi oleh pihak penyewa agar tidak terjadi pelanggaran hukum.

Namun dalam pelaksanaan perjanjian ini masyarakat masih kurang mengerti dari persyaratan dan peraturan perjanjian yang digunakan dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa rumah susun.

Sementara itu para penghuni belum dapat beradaptasi tinggal di rumah susun tersebut, sehingga kebiasaan tinggal di rumah tampak masih di bawa di rumah susun. Banyak penghuni berasal dari kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Banyak di antara para penghuni berasal dari masyarakat terdampak program pembangunan maupun masyarakat yang tidak memiliki layak hunian. Sebelumnya para penghuni rusun sewa ini tinggal di bantaran sungai, tempat-tempat yang tidak layak huni, dan bertempat bersama orang tuanya setelah menikah tidak ada tempat karena keterbatasan tempat dan biaya. Dalam kehidupan sosial ekonomi para penghuni yang di bawah standar kelayakan. Akibatnya kemampuan dalam membayar sewa juga terbatas sehingga biaya pengelolaan oprasional, pemeliharaan dan perawatan rusun kurang mencukupi. Sementara pemerintah daerah setempat tidak mengalokasikan anggaran pengelolaan rumah susun tersebut. Akibatnya disitulah rumah susun yang telah terbangun kurang terpelihara dengan baik sehingga menjadi cepat rusak. Dengan keterbatasan biaya tentu saja menimbulkan banyak terjadi permasalahan-permasalahan yang dihadapi, sehingga pihak pengelola bekerja ekstra dalam melakukan pengelolaan

terhadap rumah susun tersebut. Secara langsung atau tidak langsung terjadinya pelanggaran perjanjian sehingga tidak terpenuhinya sebuah prestasi.

Dalam pelaksanaan tentu terdapat kejanggalan sebagaimana diatur pada pasal 1338 KUH Perdata yang di dalam perjanjian selalu ada dua subyek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Di dalam pemenuhan prestasi atas perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tidak jarang pula debitur (nasabah) lalai dalam melaksanakan kewajibannya atau tidak melaksanakan kewajiban atau tidak melaksanakan seluruh prestasinya, hal ini disebut wanprestasi.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai rumah susun sederhana khususnya yang ada di Kabupaten Bantul, dan untuk itu penulis memilih judul dalam penulisannya yaitu:

UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENYEWA YANG MELAKUKAN WANPRESTASI ATAS PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA DI KAB. BANTUL

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana upaya perlindungan hukum yang dilakukan pengelola dalam kasus wanprestasi oleh penyewa rumah susun?

2. Apakah penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rusun sudah sesuai dengan ketentuan KUH Perdata dan Perda No 06 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Rusunawa Kab. Bantul ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah:
 - a. Untuk mengetahui upaya perlindungan hukum yang dilakukan pengelola dalam kasus wanprestasi oleh penyewa rumah susun
 - b. Untuk mengetahui apakah penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rusun sudah sesuai dengan ketentuan KUH Perdata

2. Kegunaan dari Penelitian ini adalah:

- a. Kegunaan Teoritis

Agar penelitian ini dapat memberikan tambahan pengetahuan baru bagi penulis dan pembaca terutama mengenai perlindungan hukum yang dilakukan pengelola dalam kasus wanprestasi oleh penyewa rumah susun

- b. Kegunaan Praktis

Diharapkan penelitian ini memberikan sumbangan pemikiran dan pengetahuan atas adanya bangunan rumah susun di Kabupaten Bantul bila nantinya terjadinya kejanggalan bagi para pihak dalam melakukan perjanjian sehingga terjadinya wanprestasi.

D. Tinjauan Pustaka

Sebagai bahan pertimbangan yang bertujuan untuk membedakan antara penelitian ini dan penelitian sebelumnya, sehingga memperkuat bahwasanya

penelitian ini adalah penelitian asli, ada beberapa tulisan. Antara lain sebagai berikut.

Pertama, skripsi yang disusun oleh Christanty Triwulan Ningrum, dengan judul “Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Susun Di Kota Surakarta Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”.³Dalam skripsi tersebut membahas pengaturan sewa-menyewa rumah susun di Kota Surakarta apabila ditinjau dalam undang-undang hukum perdata serta pelaksanaan sewa-menyewa sehingga penelitian tersebut mampu mengetahui pengaturan sewa-menyewa yang nantinya kendala-kendala pelaksanaan tersebut mampu dalam menyelesaikan masalah-masalah itu.

Kedua, skripsi yang disusun oleh Emi Faozah, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi Sewa Mobil (Studi Kasus di Bomb’s Brother Rent Car Yogyakarta)”⁴, dalam skripsi ini membahas tentang bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam keterlambatan pengambilan sewa dalam mobil tanpa supir ditinjau dari hukum islam. Dalam skripsi ini, yang telah ditemukan ialah penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa, dalam penyelesaian wanprestasi ini melalui beberapa tahapan sebagaimana penyelesaian dengan pembayaran sewa

³Christanty Triwulan Ningrum, “Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Susun Di Kota Surakarta Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2012

⁴ Emi Faozah, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi sewa Mobil*” (studi Kasus di Bamb’s Brother rent car Yogyakarta)”, Skripsi, Fakultas Syari’ah dan Hukum UIn Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013.

ditemempuhnya dengan batasan-batasan dalam pelunasan pembayaran maka dilakukannya kesepakatan bersama dan dilakukan keputusan dari para pihak. Dilakukannya keputusan ini dengan seadil-adilnya sehingga tidak ada satu pihak yang terzalimi atau tidak ada yang dirugikan.

Ketiga tesis tentang “Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Untuk Penyediaan Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Padang”⁵. Disusun oleh Rizki Trianto berdasarkan pada penulisannya mengenai bagaimana pengaturan dan pelaksanaan perjanjian sewa – menyewa satuan rumah susun (rusunawa) yang dilakukan oleh Pemkot Kota Padang dimana di dalamnya mencakup sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual yaitu bahwa ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harganya. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUH Perdata). Dalam penelitian disebutkan bahwa kendala-kendala dalam menyelesaikan perkara tersebut secara klarifikasinya dilakukan dengan berbagai tahapan-tahapan sebagaimana dengan melewati tahapan mediasi, kesepakatan yang nantinya timbul suatu titik terang yang dapat dilakukan untuk menyelesaikan pelanggaran dalam pelaksanaan perjanjian.

⁵ Rizki Trianto, *Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Untuk Penyediaan Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Padang*. Masters thesis, UNIVERSITAS ANDALAS. 2016 diakses pukul 20.00 Wib.

Dalam pengetahuan penulis, penelitian tentang upaya perlindungan hukum dalam kasus wanprestasi atas perjanjian sewa-menyewa rumah susun sederhana di Kab. Bantul belum pernah dilakukan oleh peneliti lain. Sehingga, kami penulis mencoba melakukan penelitian ini yang nantinya bisa dijadikan pengalaman dan bisa mendapatkan ilmunya dalam penulisan.

E. Kerangka Teori

1. Pengertian Perjanjian

Dalam suatu perjanjian tentu mempunyai istilah dalam hal ini hukum perjanjian dalam bahasa Inggris disebut dengan istilah “contract”, yang dalam penerapannya dianggap sama dengan istilah “perjanjian”. Namun hukum perjanjian ini berbeda dengan istilah “perikatan” karena perikatan dimaksudkan sebagai semua ikatan yang diatur didalam KUH Perdata, jadi baik itu perikatan terbit karena undang-undang atau perikatan terbit dari suatu perjanjian. Adapun pengertian perjanjian sebagai berikut :

Perjanjian adalah suatu kesepakatan diantara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, modifikasi, atau menghilangkan hukum. Kemudian berdasarkan pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian yaitu suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁶

2. Syarat sah perjanjian

⁶ Munir Fuadly, *Konsep hukum Perdata*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 179.

Suatu perjanjian dianggap sah bila mana menimbulkan akibat hukum yang telah disepakati dan dibuat secara resmi sesuai dengan hukum yang berlaku. Persyaratan-persyaratan hukum yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah dan mengikat sebagai berikut :

1) Syarat Umum Sahnya Perjanjian

Syarat umum terhadap sahnya suatu perjanjian ialah seperti diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yang berlaku untuk semua bentuk dan jenis perjanjian, yaitu sebagai berikut :

- a) adanya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian;
 - b) adanya kecakapan berbuat dari para pihak;
 - c) adanya perihal tertentu;
 - d) adanya kuasa yang diperbolehkan.
- 2) Syarat Tambahan Sahnya perjanjian

Syarat tambahan terhadap sahnya suatu perjanjian yang berlaku terhadap seluruh bentuk dan jenis perjanjian adalah sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 1338 ayat 3 dan pasal 1339 dalam KUH Perdata.

Selanjutnya, menurut system hukum perdata Indonesia, syarat kesepakatan kehendak dianggap tidak terpenuhi manakala terjadi⁷.

- a. Paksaan
- b. Penipuan

⁷Ibid., hlm 329

c. Kesilapan

3. Pengertian Sewa-Menyewa

Dalam kamus besar bahasa Indonesia pengertian sewa adalah, pemakaian sesuatu dimana dengan membayar uang, atau melunasi dengan apa yang ia punya sedangkan menyewa adalah, memakai (meminjam/menampung) dengan membayar uang sewa. Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh Pasal 1548 KUHPdt, mengenai perjanjian sewa-menyewa.⁸

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual-beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur 2 pokoknya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual-beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati

⁸<http://paringan.blogspot.co.id/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html> diakses pukul 20.00 WIB

kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Berdasarkan pasal 1550 KUH Perdata Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban :

- a. menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa;
- b. memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- c. memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

4. Pengertian Wanprestasi

Mengenai perumusan Wanprestasi, sekalipun ada perbedaan dalam cara merumuskan, pada umumnya (secara garis besar) para sarjana merumuskannya sebagai berikut:⁹

Wanprestasi adalah suatu peristiwa atau keadaan, dimana debitur tidak telah memenuhi kewajiban prestasi perikatannya dengan baik, dan debitur punya unsur salah atasnya.

Perlu di simpulkan bahwa wanprestasi berangkat dari prinsip yang kewajiban harus atau wajib dipenuhi oleh debitur dengan baik.

⁹ J. Satrio, "*Wanprestasi menurut KUH Perdata*", Doktrin, dan Yurisprudensi, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014, Hlm. 3

Marhainis Abdulhay menyatakan bahwa wanprestasi adalah apabila pihak-pihak yang seharusnya berprestasi tidak memenuhi prestasinya.

Wanprestasi berarti tidak melakukan apa yang menjadi unsur prestasi, yakni:

- a. Berbuat sesuatu;
- b. Tidak berbuat sesuatu; dan
- c. Menyerahkan sesuatu.

Dalam *restatement of the law of contracts* (Amerika Serikat), Wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi dua macam, yaitu:¹⁰

- a. Total breachts artinya pelaksanaan kontrak tidak mungkin dilaksanakan;
- b. Partial breachts artinya pelaksanaan perjanjian masih mungkin untuk dilaksanakan.

Seorang debitur baru dikatakan wanprestasi apabila ia telah diberikan somasi oleh kreditur atau Juru Sita. Somasi itu minimal telah dilakukan sebanyak tiga kali oleh kreditur atau Juru sita. Apabila somasi itu tidak diindahkannya, maka kreditur berhak membawa persoalan itu ke pengadilan. Dan pengadilanlah yang akan memutuskan, apakah debitur wanprestasi atau tidak

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

¹⁰ Ibid hlm 8

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*Field research*), ialah penelitian yang langsung dilakukan ke objek penelitian untuk mendapatkan data yang erat kaitannya. Didalam melakukan penulisan hukum ini, penulis secara langsung di Dinas Perkerjaan Umum bagian pengelola Cipta Karya dan Rumah Susun di Kab. Bantul untuk mengetahui informasi dan memperoleh data untuk melakukan penulisan sebagaimana yang tertera pada rumusan masalah tersebut.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif kualitatif*, yaitu penelitian yang menggunakan sumber data yang telah terkumpul yang erat kaitannya dengan penelitian, untuk kemudian di dianalisis dan diskripsikan dari data yang diperoleh.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Dinas Pekerjaan Umum bagian pengelola Cipta karya, Kab. Bantul dan Rusunawa Projo Taman Sari 1, Sewon, Bangunharjo, Bantul. Yang pada umumnya melaksanakan kegiatan pengelolaan sewa rumah susun yang telah disediakan untuk masyarakat disekitar Kab.Bantul.

4. Sumber Data

Sumber data adalah sumber yang dimana data diperoleh dan digunakan untuk penelitian. Dalam penelitian ini sumber data meliputi sebagai berikut :

- a. Sumber data primer

Sumber data primer mencakup para pihak yang terkait langsung dengan wawancara dilapangan, sehingga permasalahan yang diteliti dapat diperoleh dilokasi penelitian, yakni di bagian pengelola di kantor Pekerjaan umum dan lokasi rumah susun Kab. Bantul.

b. Data sekunder

Data sekunder digunakan untuk melengkapi dan mendukung sumber data primer, yang nantinya meliputi perundang-undangan, artikel, buku-buku, dan perpustakaan.

5. Pendekatan Penelitian

Sebagaimana pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah dengan pendekatan yuridis empiris. Yuridis merupakan pendekatan suatu masalah berdasarkan aturan perundang-undangan yang ada, Sedangkan empiris yakni penelitian yang menekankan pada kenyataan atau fakta-fakta yang terdapat di lapangan yang erat kaitannya dengan proses upaya perlindungan dalam wanprestasi dirumah susun.

6. Teknik Pengumpulan

a. Wawancara (Interview)

Salah satu alat untuk mendapatkan data dengan menggunakan teknik wawancara. Teknik ini sebagai alat pengumpul informasi dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan

pula.¹¹ Atau sebuah dialog yang dilukan pewawancara untuk meperoleh informasi dari responden.¹² Wawancara yang diigunakan dalam penelitian dilaksanakn dengan beberapa pertanyaan, tetapi tidak menutup kemungkinan muncul pertanyaan yang baru yang ada hubungan dengan permasalahan, dengan ini peneliti ingin mendapatkan informasi atau data untuk menjawab masalah penelitian yang tidak dapat diperoleh dengan teknik pengumpulan data lain. Wawancara ini dianggap efektif karena langsung bertemu dengan pimpinan pengelola dan staf-staf pengelola rumah susun di bagian Cipta Karya di Dinas Pekerjaan Umum dan Rumah susun sederhana.

b. Observasi

Observasi merupakan pengamatan dan pencatatan secara sistimatik terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian.¹³ Selanjutnya observasi berfungsi sebagai explorasi dari hasil ini dapat diperoleh gambaran yang lebih jelas tentang masalahnya serta mendapatkan petunjuk-petunjuk cara memecahkannya.¹⁴ Sehingga, nantinya dapat melihat secara langsung dan melakukan pengamatan terhadap objek penelitian. Dalam observasi ini

¹¹ Nurus Zuriyah, *Metode penelitian Sosial dan Pendidikan, Toeri dan Peraktik,*, hlm. 179.

¹² Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Peraktek*, (Jakarta: Remaja Rosda Karya, 1993), hlm. 7.

¹³ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial* (Yogyakarta: UGM Press, 2007), hlm 106.

¹⁴ S. Nasution, *Metoe Penelitian* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004), hlm 106.

dilakukan langsung datang ke Rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Bantul

c. Dokumentasi

Peneliti menggunakan dokumentasi secara langsung datang ke Dinas Pekerjaan Umum dan Rumah Susun di Kab.Bantul. Guna mendapatkan data penelitian untuk menunjang analisis data penelitian sehingga metode penelitian ini diharapkan mendapatkan hasil yang maksimal.

d. Analisa Data

Setelah data terkumpul, maka tahap selanjutnya adalah analisis data. Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurut data kedalam pola, kategori menjadi satu uraian dasar, sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja. Namun, ini belum dapat dipakai untuk menyusun suatu konstruktif diskriptif fakta. Kemudian untuk menganalisa data yang diperoleh, penulis menggunakan metode diskriptif analisis artinya data yang berupa ucapan, tulisan dan perilaku yang dapat diperoleh dalam penelitian dilaporkan secara kualitatif untuk memperoleh kesimpulan. Setelah data yang dibutuhkan terkumpul dengan melalui metode penelitian, data tersebut perlu diolah dan dianalisa dengan baik agar data tersebut bermakna. Adapun metode yang peneliti gunakan adalah deduktif, yaitu cara berfikir analitik yang berangkat dari dasar-dasar pertanyaan yang bersifat umum menuju pada pertanyaan yang bersifat khusus, dengan penalaran yang bersifat rasional. Kemudian dianalisis secara Komparatif, yaitu mengkaji proses penyidikan

yang dilakukan oleh anak tersebut dengan cara membandingkan dengan data yang diperoleh.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk membahas rumusan masalah yang menjadi pokok penelitian dalam penulisan skripsi ini akan disusun kedalam lima bab, yaitu:

Bab pertama adalah pendahuluan yang menjelaskan tentang gambaran umum dari penelitian yang ingin disusun oleh penyusun. Didalamnya dijelaskan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan, kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik. Selanjutnya pada bab ini menggunakan metode penelitian seperti jenis penelitian, sifat penelitian, pendekatan, sumber data, metode pengumpulan data, dan pada akhir dari bab ini diajikan sistematika pembahasan.

Bab kedua, merupakan teori yang menjelaskan tentang wanprestasi, pelanggaran hukum, perjanjian, hukum dasar perjanjian, syarat-syarat perjanjian, asas-asas perjanjian, dan hak kewajiban. Kemudian nantinya disajikan kendala-kendala terjadinya wanprestasi dalam sewa-menyewa rumah susun di Kab. Bantul.

Bab ketiga, pada bab ini berisi tentang gambaran umum terhadap sewa-menyewa rumah susun di Kab. Bantul yaitu meliputi sebagaimana tentang pengertian sewa-menyewa, kewajiban pihak pengelola, kewajiban pihak penyewa, pelaksanaan sewa-menyewa, pelanggaran wanprestasi yang terjadinya resiko serta tanggung jawab khususnya dibagian rumah susun lalu

nantinya membahas tentang gambaran umum tentang wanprestasi perjanjian sewa-menyewa rumah susun. Dan bagaimana syarat dalam sewa-menyewa guna menempati tempat.

Bab keempat, pada bab ini penulis memaparkan data-data yang telah diperoleh dari penelitian di lapangan dengan cara analisis data-data yang diperoleh dan mengkorelasikannya dengan referensi-referensi literature yang terkait dengan penelitian. Didalamnya meliputi pembahasn mengenai jawaban atas pertanyaan yang ada pada rumusan masalah tersebut.

Bab kelima, merupakan bab terakhir, dalam bab ini membahas kesimpulan yang diambil dari pembahasan tersebut bab dua sampai empat secara sederhana dan sistematis sehingga dapat memberikan penyajian data dan informasi tersebut telah sesuai dengan rumusan masalah pada bab pertama,serta penulis ini akan memberikan saran-saran berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis.

BAB V

PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam bab terdahulu, penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam suatu perjanjian tentu para pihak yang mengikat harus berdasarkan asas kepercayaan bahwa dalam perjanjian pihak pengelola dan pihak penyewa telah melakukan kesepakatan dengan melakukan pernyataan diatas materai sehingga apa yang sudah diperjanjian telah memenuhi rasa kepercayaan satu sama lain, tentu dari itulah pihak penyewa bisa melakukan prestasinya yang sudah tertera dalam perjanjian serta pihak pengelola juga bisa menjalankan prestasinya dengan memberikan kewenangannya sebagai menjalankan kewajiban yang seharusnya dilakukan dalam isi perjanjian. Kemudian dalam pemberian perlindungan hukum pihak pengelola tidak hanya memberikan kepada pihak penyewa yang melakukan prestasi dalam sewa-menyewa rumah susun tetapi pihak pengelola juga memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang melakukan wanprestasi demi melakukan atau meberikan rasa keadilan dan asas kepatutan . Adapun upaya perlindungan hukum yang diberikan pihak pengelola kepada pihak penyewa rumah susun sebagaimana memberikan dispensasi yang berupa keterlambatan pembayaran air dan listrik, memberikan penyelesaian secara mediasi baik

dalam masalah perjanjian sewa-menyewa maupun dikarenakan konflik antar penghuni, memberikan sosialisasi tentang sewa menyewa serta sosialisasi mengenai kemasyarakatan, memberikan penjaminan keamanan kepada pihak penyewa 24 jam, dan memberikan pembetulan serta perawatan fasilitas umum yang sudah didasarkan dalam perjanjian.

2. Penyelesaian kasus wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa rumah susun sederhana di Kab. Bantul pada praktiknya sudah sesuai dengan apa yang menjadi substansi perjanjian KUH Perdata dan Perda Kab. Bantul Nomor 06 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Dalam hal ini dalam pelaksanaan penyelesaian kasus wanprestasi bahwa pihak pengelola mendepankan asas-asas perjanjian yang berdasar pada asas kepastian hukum dimana dalam penyelesaian ada dasarnya undang-undang dengan nantinya tidak menimbulkan kerugian bagi siapapun; serta menjadikan pedoman, mengayomi; dan melindungi bagi pihak pengelola dan penyewa. Kemudian dalam substansi perjanjian pihak pengelola melakukan sebagaimana dengan menerapkan asas kepatutan dan keadilan kepada pihak penyewa tanpa membandingkan pihak yang melakukan prestasi maupun wanprestasi. Dalam hal ini pihak pengelola menerapkan asas keseimbangan yang dimana pihak pengelola mempunyai kewenangan dalam menuntut suatu prestasi yang dilakukan dalam perjanjian dan dapat melakukan penuntutan pelunasan pihak penghuni atas yang disepakati dalam perjanjian. Tetapi pihak pengelola juga mempunyai tanggung jawab atas beban dalam perjanjian dengan memberikan secara

iktikad baik sehingga menjadikan kedua belah pihak mempunyai kedudukan keseimbangan yang sama.

Saran

Setelah penyusun melakukan penelitian, penyusun memiliki saran untuk pihak-pihak yang terkait diantaranya :

1. Pihak pengelola atau penyedia jasa rumah susun dalam surat perjanjian dalam Pasal 6 dalam pemberian somasi atau yang tertera bahwa sanksi berupa teguran secara lisan, tertulis, pengenaan denda, pembongkaran dan pemutusan perjanjian sewa sepihak lebih diperjelas maksudnya sesuai pada Perda Kab. Bantul Nomor 06 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Rusunawa mengenai Sanksi Administratif agar pihak penyewa lebih mengetahui secara rinci dan jelas.
2. Pihak penyewa untuk lebih mematuhi dan memenuhi apa yang sudah diperjanjikan dengan melakukan kewajiban sebagai penyewa.
3. Pihak pemerintah dalam memberikan proses sewa hunian agar mempermudah dan mempercepat dalam proses dalam menghuni dan menyediakan web khusus tentang rumah susun di Kab. Bantul agar masyarakat bisa mengetahui informasi dengan cepat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Perundang-undangan

KUH Perdata

Perda Nomor 06 tahun 2012 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana sewa

B. Buku-buku

Badruzaman Mariam Darus, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung; Penerbit Alumni, 1983

Fuadly Munir, *Konsep hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014

Harahap M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung, Alumni, 1986) hlm.240

Meliala A. Qiram Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty 1985

Muljadi Kartini, dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008

Mustafa, Ragawino dan Yaya Prianta, " *Asas-Asas Hukum Perdata dan Hukum Dagang*", Bandung: armico, 1985

Nasution S., *Metode Penelitian*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2004.

Nawawi Hadari, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: UGM Press, 2007.

Nurul, Zuriyah, *Metode Penelitian Sosila dan Pendidikan, Teori dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2006.

Prodjodikoro R. Wirjono, *Hukum perjanjian dan Perikatan*, Pradya Paramita, Jakarta, 1987

_____, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Jakarta: Sumur Bandung, 1981

_____, *asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2000

Rusli Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta : pustaka sinar harapan, 1992

Salim Abdul R, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta : Kencana, 2004

Satrio J., “Wanprestasi menurut KUH Perdata, Doktrin, dan Yurisprudensi, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014

Soekanto Soejono, *penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta:Rajawali Pers, 2006

Subagyo Joko, *Metode Penelitian dalam Teori dan Peraktek*, Jakarta: Remaja Rosda Karya, 1993.

Subekti, *Hukum Perjanjian Cetakan Kedua*, Jakarta: Pembimbing Masa, 1970

_____, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2014

_____, *hukum perjanjian*, Jakarta ; intermas, 1990

_____, R. Tjitrosudibio, *Terjemahan KUH Perdata*, Jakarta :Pradnya Paramita, 1994

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: kencana, 2004

Syahrani Riduan, *Seluk-Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: P.T. Alumni, 2013

C. Lain-lain

Christanty Triwulan Ningrum, “Pelaksanaan Sewa-Menyewa Rumah Susun Di Kota Surakarta Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang

Hukum Perdata”, Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2012

Emi Faozah, ”Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Wanprestasi sewa Mobil (studi Kasus di Bamb’s Brother rent car Yogyakarta)”, Skripsi, Fakultas Syari’ah dan Hukum UIn Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2013.

Rizki Trianto ,*Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Untuk Penyediaan Hunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Padang.* Masters thesis, UNIVERSITAS ANDALAS. 2016 diakses pukul 20.00 WIB

<http://paringan.blogspot.co.id/2015/11/sewa-menyewa-dalam-hukum-perdata.html> diakses pukul 20.00 WIB

www.bantulkab.go.id diakses pada 10 Januari 2017 pukul 20.30 WIB

Rusunawabantul.blogspot.com, diakses pada 12 desember 2016, pukul 20.00 WIB



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-2608/Un.02/DS.1/PN.00/ 20 /2016
Hal : *Permohonan Izin Penelitian*

24 Oktober 2016

Kepada

Yth. Bupati Bantul

c.q Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
Komplek Parasamya Jl. RW Monginsidi No. 1 Bantul 55711

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

No.	Nama	NIM	JURUSAN
1.	Rifkhianto Ramadhan	13340008	Ilmu Hukum

Untuk meminta surat ijin yang ditujukan kepada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah untuk mendapatkan ijin dari Dinas Pekerjaan Umum Kab. Bantul (Karya Cipta bagian Rusunawa) guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul "TINJAUAN YURIDIS WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH SUDERHANA DI KAB. BANTUL"

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum wr.wb

a.n. Dekan,

Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. H. Riyanta, M.Hum.

NIP. 19660415 199303 1 002

Tembusan :

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Bersama dengan surat ini, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : EWI YANI SAPTANINGSIH
Umur : 46 Thn.
Alamat : GEDONG KUNIRI KE 1/100 27. RT. 05 RW. 02 JK.
Jabatan : Koordinator Pusurawa Kab. Bantul.

sebagai responden, menerangkan bahwa:

Nama : Rifkhianto Ramadhan
NIM : 13340008
Jurusan/Fak. : Ilmu Hukum / Syari'ah dan Hukum

Mahasiswa yang bersangkutan benar telah melakukan wawancara guna mendapatkan data dan informasi dengan rangka penyusunan skripsi sebagai tugas akhir kuliah.

Surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 6 Januari 2017



EWI YANI SAPTANINGSIH

(Narasumber)

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Bersama dengan surat ini, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RAMANS BUDIANTO
Umur : 39 Th
Alamat : RT 04 JANGGARAN PS HARJO SEWON BANTUL
Jabatan : WAKIL KORDINATOR BUSUNAWA PTS I

sebagai responden, menerangkan bahwa:

Nama : Rifkhianto Ramadhan
NIM : 13340008
Jurusan/Fak. : Ilmu Hukum / Syari'ah dan Hukum

Mahasiswa yang bersangkutan benar telah melakukan wawancara guna mendapatkan data dan informasi dengan rangka penyusunan skripsi sebagai tugas akhir kuliah.

Surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 6 Januari 2017



RAMANS BUDIANTO

(Narasumber)

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Bersama dengan surat ini, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Endro Cahyono

Umur : 30

Alamat : Jongjongan RT 04

Jabatan : Keamanan

sebagai responden, menerangkan bahwa:

Nama : Rifkhianto Ramadhan


NIM : 13340008

Jurusan/Fak. : Ilmu Hukum / Syari'ah dan Hukum

Mahasiswa yang bersangkutan benar telah melakukan wawancara guna mendapatkan data dan informasi dengan rangka penyusunan skripsi sebagai tugas akhir kuliah.

Surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 6 Januari 2017


(Endro Cahyono)
(Narasumber)

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Bersama dengan surat ini, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Wahyu Aji Wicaksono

Umur : 32

Alamat : Jl. Mogan Fidul no 33 25/05 perumahan Kraton Yka

Jabatan : Kary. Swasta

sebagai responden, menerangkan bahwa:

Nama : Rifkhianto Ramadhan

NIM : 13340008

Jurusan/Fak. : Ilmu Hukum / Syari'ah dan Hukum

Mahasiswa yang bersangkutan benar telah melakukan wawancara guna mendapatkan data dan informasi dengan rangka penyusunan skripsi sebagai tugas akhir kuliah.

Surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 6 Januari 2017



Wahyu

(Narasumber)

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Bersama dengan surat ini, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dyah Retno Murnani
Umur : 44 th.
Alamat : Sitimulyo, Piyungan, Bantul.
Jabatan : WPKaswasta

sebagai responden, menerangkan bahwa:

Nama : Rifkhianto Ramadhan
NIM : 13340008
Jurusan/Fak. : Ilmu Hukum / Syari'ah dan Hukum

Mahasiswa yang bersangkutan benar telah melakukan wawancara guna mendapatkan data dan informasi dengan rangka penyusunan skripsi sebagai tugas akhir kuliah.

Surat keterangan ini diberikan untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 6 Januari 2017



Dyah Retno Murnani

(Narasumber)



RUSUNAWA

PROJO TAMANSARI 1

Jln. Ringroad Selatan Panggunharjo Sewon Bantul

BUKTI PENERIMAAN BERKAS

Yang bertanda tangan dibawah ini telah menerima berkas-berkas pengajuan sewa Rusunawa atas :

Nama :

Alamat :

No.Telp/Hp :

Berupa :

1. Surat keterangan belum memiliki rumah di ligalisir RT,RW/Dukuh sampai kecamatan = 1 lembar
2. Surat pernyataan berpenghasilan tetap dilegalisir RT,RW/Dukuh sampai kecamatan = 1 lembar
3. Surat pernyataan sanggup membayar sewa dllegalisir (BERMATERAI) RT,RW/Dukuh sampai kecamatan = 1 lembar
4. Surat Keterangan Catatan Kepolisian(SKCK)asli untuk keperluan sewa RUSUNAWA
5. Fotocopy KTP suami &istri yang berdomisilli di bantul di ligalisir,RT,RW/Dukuh, sampai kecamatan = 1 lembar
6. Fotocopy C1 di ligalisir RT,RW/Dukuh sampai kecamatan = 1 lembar
7. Fotocopy surat nikah diligalisir KUA = 1 lembar
8. Pas foto 4x6 = 2 lembar (Suami+Istri)

Keterangan : Lt.II Rp.175.000 Lt.III Rp.150.000 Lt.IV Rp.125.000 Lt.V Rp.100.000 per bulan

Selanjutnya untuk Informasi dapat menghubungi

Administrasi : **Elviyani S : 085602115159, Ramang : 085640438859, Fery : 083867020578** Pada jam kerja pukul 08.00 s/d 16.00 (dimasukkan dalam stop map warna BIRU)

NB :TNI,POLRI,PNS dan PENSUNAN TIDAK BISA

Yang menyerahkan

Yang menerima

()

()

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Bantul,.....

Kepada Yth.:

Bupati Bantul

Cq. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul

Di Bantul

Hal : Pendaftaran Calon Penghuni

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :.....

Tmp, Tgl lahir:.....

Alamat :.....

Pekerjaan :.....

Jumlah anggota keluarga:.....orang

Dengan ini mengajukan permohonan sebagai Calon Penghuni Rusunawa.....dan sanggup mentaati segala peraturan perundang-undangan yang diterapkan dalam penggunaan Rusunawa.

Bersama ini kami lampirkan persyaratan sebagai berikut:

- a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon atau suami dan istri Kepala Keluarga;
- b. Fotocopy Kartu Keluarga (C1);
- c. Fotocopy Akte nikah / Akte Cerai/ Surat Keterangan Kematian;
- d. Surat Keterangan Belum Memiliki Rumah/ Tempat Tinggal dari Pemerintah Desa/ Kelurahan dan diketahui Camat;
- e. Surat Pernyataan memiliki penghasilan / pendapatan tetap yang diketahui Pemerintah Desa/ Kelurahan dan diketahui Camat atau Surat keterangan Penghasilan dari Instansi/ perusahaan tempat bekerja;
- f. Surat pernyataan sanggup membayar sewa dan retribusi yang berlaku di Rusunawa dari Pemerintah Desa/ Kelurahan dan diketahui Camat;
- g. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK);
- h. Pas Foto Berwarna Pemohon atau Suami dan Istri Ukuran 4x6 = 2 lembar;
- i. Rekomendasi dari Dinas Sosial Kabupaten Bantul untuk hunian difable.

Demikian atas diterimanya pendaftaran ini kami ucapkan terimakasih.

CAMAT

PEMERINTAH DESA

PEMOHON

.....

.....

.....



**PEMERINTAH KABUPATEN BANTUL
DINAS PEKERJAAN UMUM**

Jalan P. Senopati, Palbapang, Bantul 55713
Daerah Istimewa Yogyakarta ☎ (0274) 367310
Website: pu.bantulkab.go.id ; email : Dinas.pu@bantulkab.go.id

**SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA
UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)
PROJO TAMANSARI KABUPATEN BANTUL**

NOMOR :/.....

Pada hari ini..... tanggal bulan tahun kami yang bertanda tangan di bawah ini :

I. Nama : Ir. HERU SUHADI, MT
NIP : 19581229 199303 1 002
Jabatan : Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kab. Bantul
Dalam hal ini mewakili serta bertindak dan atas nama Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Bantul, yang berkedudukan di Jalan Panembahan Senopati Palbapang Bantul, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA

II. Nama :
Alamat :
No. Telp :
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama penghuni sebagaimana tersebut pada pasal 1, Yang selanjutnya disebut PIHAK KEDUA

Kedua belah pihak telah bersepakat untuk mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Unit Hunian Rusunawa Projo Tamansari yang berlokasi di
..... Sebagai berikut:

• Pasal 1

PIHAK PERTAMA atas dasar peraturan perundang-undangan yang berlaku memberikan ijin kepada PIHAK KEDUA untuk menyewa Unit hunian di Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Kabupaten Bantul Blok Lantai Nomor Hunian

Daftar penghuni :

NO	NAMA PENGHUNI	HUBUNGAN KELUARGA
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

Pasal 2

- 1) Pemberian ijin sebagaimana dimaksud Pasal 1 perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) periode atau 3 (tiga) tahun, terhitung sejak tanggal ditandatangani Surat Perjanjian ini.
- 2) Apabila jangka waktu perjanjian ini telah habis, PIHAK KEDUA dapat mengajukan permohonan perpanjangan kontrak sewa maksimal 1 (satu) Periode atau 3 (tahun) tahun.

Pasal 3

- 1). PIHAK KEDUA sepakat dengan harga sewa :
 1. Uang sewa lantai II : Rp. 175.000,00/Unit/Bln
 2. Uang sewa lantai III : Rp. 150.000,00/Unit/Bln
 3. Uang sewa lantai IV : Rp. 125.000,00/Unit/Bln
 4. Uang sewa lantai V : Rp. 100.000,00/Unit/Bln
 5. Hunian difable : Rp. 75.000,00/Unit/Bln

- 2). Harga sewa dapat berubah bilamana diterbitkan peraturan atau keputusan dari Pemerintah Kabupaten Bantul

Pasal 4

PIHAK PERTAMA berhak :

1. Melakukan seleksi dan menetapkan calon penghuni;
2. Memutuskan perjanjian sewa-menyewa apabila penghuni tidak melaksanakan kewajiban dan/atau melanggar larangan;
3. Menarik uang sewa, jaminan sewa/uang kunci dan iuran lain yang telah ditetapkan seperti air, sampah listrik, serta air limbah sesuai kesepakatan dan menerima pendapatan lain-lain dari pemanfaatan bangunan Rusunawa dan lingkungannya;
4. Memberikan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran yang menjadi kewajiban penghuni serta pelanggaran terhadap tata tertib penghunian sesuai peraturan yang telah ditetapkan;
5. Melaksanakan pengaturan dan penertiban administrasi berkaitan dengan hak, kewajiban dan larangan penghuni;
6. Melaksanakan pengaturan dan penertiban teknis berkaitan dengan pengelolaan Rusunawa;
7. Menerapkan sanksi administratif kepada penghuni dan pengguna yang memanfaatkan fasilitas Rusunawa.

PIHAK PERTAMA berkewajiban :

1. Menyiapkan perjanjian sewa menyewa dengan calon penghuni;
2. Melakukan perawatan, pemeliharaan, perbaikan, secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen Rusunawa serta inspeksi reguler dan insidental;
3. Mewujudkan lingkungan yang bersih dan teratur;
4. Menjaga situasi dan kondisi keamanan lingkungan dan menjalin kerjasama dengan aparat keamanan;
5. Mengadakan sosialisasi dan bimbingan tentang keadaan darurat dan bahaya kebakaran kepada penghuni;
6. Menyediakan satuan hunian darurat apabila terjadi kerusakan pada satuan unit hunian yang ditempati penghuni;
7. Mengembalikan uang jaminan dari penghuni, apabila terjadi pemutusan perjanjian sewa menyewa antara pengelola dan penghuni sesuai peraturan yang ditetapkan;
8. Menanggapi permintaan/keluhan atas laporan yang disampaikan oleh penghuni;
9. Memonitor fungsi jaringan pipa pemadam kebakaran beserta peralatannya secara berkala;
10. Menyusun tata tertib dan aturan penghunian serta memberikan penjelasannya kepada penghuni, termasuk hak, kewajiban dan larangan;
11. Memonitor kesesuaian/kebenaran penghuni yang tinggal di Rusunawa sesuai dengan perjanjian sewa yang telah ditandatangani;
12. Menjaga, merawat dan memelihara prasarana, sarana dan utilitas.

PIHAK KEDUA berhak :

1. Menempati 1(satu) unit hunian Rusunawa sebagaimana tersebut dalam pasal 1;
2. Mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air limbah dan sampah;
3. Mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana dan sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
4. Menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian;
5. Mendapat pendampingan mengenai penghunian dari pengelola;
6. Memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi;

PIHAK KEDUA mempunyai kewajiban :

1. Mentaati peraturan , tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
2. Mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola;
3. Memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharannya;
4. Membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
5. Membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik, sampah, dan air limbah;
6. Membayar uang sewa sebagaimana tersebut pada pasal 3 dan dapat berubah berdasar peraturan yang berlaku serta membayar jaminan uang kunci/jaminan sewa sebesar 2 (dua) bulan sewa di awal kontrak ,selanjutnya pembayaran uang sewa dilakukan setiap bulan dimuka selambat-lambatnya tanggal ~~18~~ pada bulan bersangkutan kepada Pengelola RUSUNAWA. ; 17
7. Melaporkan kepada pihak pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di Rusunawa;
8. Membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
9. Mengosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa berakhir;
10. Berpartisipasi dalam kegiatan Paguyuban Rusunawa dalam rangka menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
11. Mengikuti sosialisasi dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola;
12. Memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Pasal 5

Larangan bagi penghuni RUSUNAWA adalah sebagai berikut :

1. Memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
2. Menyewa lebih dari satu satuan hunian;
3. Menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
4. Mengisi satuan hunian melebihi ketentuan tata tertib;
5. Mengubah prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa yang sudah ada;
6. Menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
7. Berjudi, menjual/memakai narkoba, minum keras, dan berbuat maksiat;
8. Melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
9. Mengadakan organisasi terlarang sebagaimana diatur peraturan perundang-undangan yang berlaku;
10. Memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori lingkungan;
11. Membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi/WC yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
12. Menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
13. Mengubah konstruksi bangunan Rusunawa;
14. Meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.
15. Meninggalkan RUSUNAWA lebih dari 1 (satu) bulan tanpa pemberitahuan pada pengelola.

Pasal 6

1. PIHAK KEDUA dapat dikenakan sanksi teknis dan administratif dalam hal pelanggaran kewajiban maupun tata tertib;
2. Sanksi Administrasi dapat berupa : teguran secara lisan, teguran secara tertulis, peneraanan denda, pembongkaran, pemutusan perjanjian sewa menyewa secara sepihak dan uang sewa yang sudah dibayarkan tidak dikembalikan;
3. Sanksi teknis dapat dikenakan kepada PIHAK KEDUA berupa pemutusan aliran listrik dan air bersih apabila terlambat membayar uang sewa lebih dari tanggal 10 setiap bulan;

- 17
4. Keterlambatan uang sewa setelah 7 (tujuh) hari setelah jatuh tempo, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda keterlambatan sebesar 10% (sepuluh persen) dari uang sewa yang dibayarkan;
 5. Perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul sebagai akibat pelaksanaan perjanjian ini, akan diselesaikan PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA melalui musyawarah untuk mencapai mufakat;
 6. Dalam hal tidak tercapainya mufakat sebagaimana dimaksud ayat (5), maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, sepakat menyelesaikannya melalui jalur hukum Kantor Pengadilan Negeri Bantul.

Pasal 7

Perjanjian ini putus apabila :

1. Jangka waktu perjanjian telah berakhir;
2. PIHAK KEDUA meninggalkan/mengosongkan unit hunian RUSUNAWA selama 1 (satu) bulan berturut-turut tanpa pemberitahuan;
3. PIHAK KEDUA tidak membayar uang sewa dan biaya lainnya yang telah ditentukan;
4. PIHAK KEDUA mendapat teguran tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari.
5. PIHAK KEDUA mengajukan permohonan pengundutan diri sebelum masa kontrak sewa berakhir.

Pasal 8

Perjanjian ini sah dan mengikat PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA terhitung sejak tanggal ditandatangani. Perjanjian ini tidak dapat dialihkan baik sebagian atau seluruhnya. Segala ketentuan yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diatur selanjutnya dalam addendum yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini dan akan diputuskan secara bersama.

Demikian perjanjian ini dibuat serta ditandatangani kedua belah pihak bermeterai dan dibuat rangkap 2 (dua) yang cukup yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA
Kepala Dinas Pekerjaan Umum
Kabupaten Bantul

PIHAK KEDUA

Materai Rp
6.000

Ir. HERU SUHADI, MT
NIP. 19581229 199303 1 002

CURRICULUM VITAE

A. Identitas Diri.

Nama : Rifkhianto Ramadhan
Tempat Tanggal / Lahir : Bantul 23 Januari 1995.
Nama Bapak : Daryoto.
Nama Ibu : Amien Ningsih.
Alamat Rumah : Ngipik, Baturetno, Banguntapan, Bantul.
Kode Pos : 55198
No HP : 088216446738
Email : ansticker313@gmail.com

B. Riwayat Pendidikan.

1. SD N 1 Kepanjen (2007)
2. SMP N 1 Banguntapan (2010)
3. SMA N 1 Pleret (2013)
4. UIN SUNAN Kalijaga Yogyakarta (2017)