

PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA

MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DI KABUPATEN KUDUS

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum Dengan Kekhususan

PERDATA



Oleh :

Abdullah Luthfi Noor Aftian

202220001

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MURIA KUDUS

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA
MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
DI KABUPATEN KUDUS**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum Dengan Kekhususan

PERDATA

Oleh :

ABDULLAH LUTHFI NOOR AFTIAN

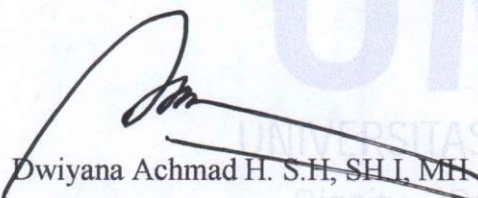
202220001

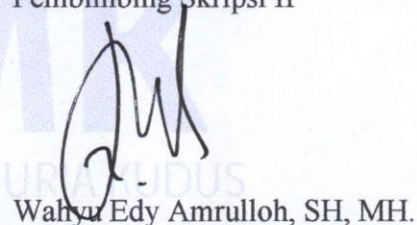
Kudus, 31 Agustus 2024

Disetujui :

Pembimbing Skripsi I

Pembimbing Skripsi II


Dwiwana Achmad H. S.H, SH.I, MH.


Wahyu Edy Amrulloh, SH, MH.

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UMK


Dr. Hidayatullah, SH, M. Hum.

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Abdullah Luthfi Noor Aftian

Nim : 202220001

Alamat : Desa Wates Rt 01/Rw 03 Kecamatan Undaan Kabupaten Kudus

Judul Skripsi : **PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN
SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
DI KABUPATEN KUDUS**

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian sayasendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

UNIVERSITAS MURIA KUDUS

Kudus, 31 Agustus 2024
Yang membuat pernyataan,



ABDULLAH LUTHFI NOOR AFTIAN

HALAMAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Belajarlah kalian ilmu untuk ketentraman dan ketenangan serta rendah hatilah pada orang yang kamu belajar darinya.”

(HR Thabrani)

“Barang siapa yang mempelajari ilmu yang dengannya dapat memperoleh keridhoan Allah SWT (Tetapi) ia tidak mempelajarinya kecuali untuk mendapatkan kesenangan duniawi, maka ia tidak akan mendapatkan harumnya surga di hari kiamat nanti.”

(HR Abu Daud)

Kupersembahkan untuk:

1. Bapak dan Ibuku tercinta
2. Kakak dan Adikku tersayang
3. Istriku tercinta
4. Sahabat-sahabatku semua
5. Almamaterku

UMK
UNIVERSITAS MURIA KUDUS
Dignity • Quality • Integrity

ABSTRAKSI

Skripsi dengan Judul **“PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI KABUPATEN KUDUS”**, secara umum bertujuan menganalisis faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus serta menganalisis penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Dalam penelitian ini data yang dipakai menggunakan data primer yang diperoleh dari studi lapangan dan skunder yang diperoleh dari kepustakaan. Data dianalisis secara kualitatif sehingga dapat diperoleh kejelasan mengenai permasalahan yang dibahas, selanjutnya disusun sebagai skripsi yang bersifat ilmiah.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diperoleh jawaban bahwa faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus serta memperoleh jawaban mengenai mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus. Faktor penyebab terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus : Pendapatan / penghasilan yang rendah, pekerjaan yang tidak tetap, gaji yang belum terbayarkan, banyaknya kebutuhan anggota keluarga, kesengajaan. Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat dijelaskan bahwa bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa di Kabupaten Kudus yaitu diselesaikan dengan cara yang telah diatur dalam perjanjian sewa menyewa. Memberikan teguran, memberikan surat peringatan, memberikan denda dan musyawarah mufakat / kekeluargaan, hanya saja dalam proses penyelesaian sengketa dengan mengambil jalur kekeluargaan tidak mencapai kata mufakat maka upaya penyelesaian yang terakhir yaitu jalur hukum.

Kata Kunci : Sewa Menyewa, Rusunawa, Wanprestasi.

Dignity • Quality • Integrity

ABSTRACT

Thesis with Title "SETTLEMENT OF DEFECTS IN RENTAL AGREEMENTS FOR RENTING SIMPLE FLAT RENTALS IN KUDUS REGENCY", In general, the aim is to analyze the factors causing defaults in rental agreements for simple rental flats in Kudus Regency as well as analyzing the resolution of defaults in rental agreements for simple rental flats in Kudus Regency.

The research method used is empirical juridical. In this research, the data used uses primary data obtained from field studies and secondary data obtained from the literature. The data was analyzed qualitatively so that clarity regarding the problems discussed could be obtained, then prepared as a scientific thesis.

Based on the results of the research, answers can be obtained regarding the factors that cause defaults in rental agreements for simple rental flats in Kudus Regency and also obtain answers regarding the mechanism for resolving defaults in rental agreements for simple rental flats in Kudus Regency. Factors that cause defaults in rental agreements for simple rental flats in Kudus Regency: Low income, irregular work, unpaid salaries, many needs of family members, intentional. Based on the results of the research that has been carried out, it can be explained that how to resolve defaults in rental agreements for simple rental flats in Kudus Regency, namely to be resolved in the manner stipulated in the rental agreement. Giving warnings, giving warning letters, giving fines and deliberation to reach consensus/kinship, but in the process of resolving disputes by taking the family route, consensus is not reached, so the final solution is the legal route.

Keywords : Renting, Rusunawa, Default.

UMK
UNIVERSITAS MURIA KUDUS
Dignity • Quality • Integrity

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, maka penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA DI KABUPATEN KUDUS**. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan studi Progam Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada fakultas Hukum Universitas Muria Kudus. Pada penyusunan skripsi ini penulis melibatkan berbagai pihak, maka untuk itu penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Hidayatullah, SH, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dwiyana Achmad H. S.H, SH.I, MH selaku dosen Pembimbing I, yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
3. Bapak Wahyu Edy Amrulloh, SH, MH selaku dosen Pembimbing II, sehingga skripsi tersusun.
4. Bapak Udi Waluyono selaku Kepala Bidang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup Kabupaten Kudus.
5. Ibu Diah Setyaningrum selaku Admin *Twin Block 3* Rusunawa, Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman dan Lingkungan Hidup Kudus.
6. Semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materil.

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif penulis akan terima dengan senang hati. Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, Agustus 2024

Abdullah Luthfi Noor Aftian



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
BEBAS PLAGIARISME	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
ABSTRAKSI.....	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian	14
D. Kegunaan Penelitian.....	14
E. Sistematika Penulisan.....	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Tentang perjanjian	17
1. Pengertian Perjanjian	17
2. Syarat Sah Perjanjian	18
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Sewa Menyewa.....	21
1. Pengertian dan Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa.....	21
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	25

C. Tinjauan Tentang Wanprestasi.....	32
1. Pengertian Wanprestasi.....	32
2. Saat Terjadinya Wanprestasi.....	34
D. Tinjauan Tentang Rumah Susun	36
1. Pengaturan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun	36
2. Pengertian Rumah Susun, Satuan Rumah Susun, dan Rumah Susun Sederhana Sewa	39
BAB III METODE PENELITIAN.....	42
A. Metode Pendekatan	42
B. Spesifikasi Penelitian	43
C. Metode Penentuan Sampel.....	43
D. Metode Pengumpulan Data.....	44
E. Metode Pengolahan dan Penyajian Data.....	47
F. Metode Analisis Data.....	48
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Faktor Penyebab Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Kudus	49
B. Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa	92
BAB V PENUTUP.....	107
A. Kesimpulan	107
B. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA	108

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Wanprestasi yang Terjadi di Rusunawa Kabupaten Kudus	11
Tabel 2. Data Responden Wanprestasi Yang Terjadi di Rusunawa Kabupaten Kudus	55

