

**MODEL PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK APARTEMEN DARI
PENYEWA YANG WANPRESTASI**



TESIS

**Disusun dan Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Magister Program Studi
Ilmu Hukum**

Disusun Oleh :

GINANJAR RAHMAWAN

NIM : R 100080011

**PROGRAM PASCASARJANA ILMU HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2014

NOTA PEMBIMBING

Prof. Dr. Absori, SH., M.Hum.

Dosen Program Magister Ilmu Hukum

Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta

Nota Dinas

Hal : Tesis Saudara Ginanjar Rahmawan

Direktur Program Pascasarjana

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, mengoreksi dan mengadakan perbaikan seperlunya terhadap tesis saudara :

Nama : Ginanjar Rahmawan

NIM : R.100080011

Program Studi : Magister Hukum

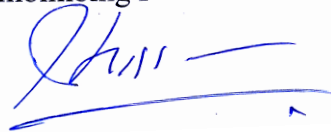
Judul : "Model perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi."

Dengan ini kami menilai tesis tersebut dapat disetujui untuk diajukan dalam Sidang Ujian Tesis pada Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, Maret 2014

Pembimbing I



Prof. Dr. Absori, SH., M.Hum.

NOTA PEMBIMBING

Kelik Wardiono, S.H., M.H.

Dosen Program Magister Ilmu Hukum

Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta

Nota Dinas

Hal : Tesis Saudara Ginanjar Rahmawan

Direktur Program Pascasarjana

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, mengoreksi dan mengadakan perbaikan seperlunya terhadap tesis saudara :

Nama : Ginanjar Rahmawan

NIM : R.100080011

Program Studi : Magister Hukum

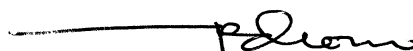
Judul : "Model perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi."

Dengan ini kami menilai tesis tersebut dapat disetujui untuk diajukan dalam Sidang Ujian Tesis pada Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surakarta, Maret 2014

Pembimbing II



Kelik Wardiono, S.H., M.H.

TESIS BERJUDUL
MODEL PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK APARTEMEN
DARI PENYEWA YANG WANPRESTASI

yang dipersiapkan dan disusun oleh
GINANJAR RAHMAWAN
telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 19 Maret 2014
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Absori, S.H., M.Hum

Anggota Dewan Penguji Lain

Dr. Aidul Fitriadi Azhari, S.H., M.Hum

Pembimbing Pendamping I



Kelik Wardiono, S.H., M.H

Pembimbing Pendamping II


Surakarta, 26 Maret 2014


Universitas Muhammadiyah Surakarta
Program Pascasarjana
Direktur,




Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati

MOTTO

-  *“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”.*
(Q.S. Al Insyiraah : 5 – 6)

-  *“Sesungguhnya Allah tidak merubah keadaan sesuatu kaum sehingga mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri “.*
(Q.S. Ar Ra’d : 11)

-  *“Jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar”.*
(Q.S. Al Baqarah : 153)

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ginanjar Rahmawan

NIM : R.1000 800 11

Program Studi : Magister Ilmu Hukum

Judul Tesis : “Model perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi.”

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang saya serahkan ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan-kutipan dan ringkasan-ringkasan yang semuanya telah saya jelaskan sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan, maka gelar dan ijazah yang diberikan oleh Universitas Muhammadiyah Surakarta batal saya terima.

Surakarta, Maret 2014

Yang membuat pernyataan



Ginanjar Rahmawan

KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT atas ridho-Nya, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul: “MODEL PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK APARTEMEN DARI PENYEWA YANG WANPRESTASI”.

Tesis ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat guna mencapai Gelar Magister Ilmu Hukum pada Universitas Muhammadiyah Surakarta. Dalam penyusunan tesis ini, penulis sudah berusaha sekuat tenaga dan kemampuan yang ada, namun menyadari kurang sempurna. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Bambang Setiaji, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, SH., M.Hum., selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Wardah Yuspin, Ph.D., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Prof. Dr. Absori, SH., M.Hum., selaku pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya serta kesabaran dalam memberikan bimbingan.
5. Kelik Wardiono, S.H., M.H., selaku pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya serta kesabaran dalam memberikan bimbingan.
6. Seluruh staf Pengajar Program Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan bekal kepada penulis dengan ilmu pengetahuan yang sangat bermanfaat dalam hidup dan karya dalam masyarakat.
7. Ibu, Bapak, dan semua keluarga yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu terselesaikannya penulisan tesis ini.
8. Teman-teman, khususnya Pardi, S.E., M.M., M.H., yang memotivasi serta memberikan dorongan moral selama penulis belajar di Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Penulis mengharapkan kepada para pembaca untuk memberikan kritik dan saran yang dapat memberikan sumbangan pemikiran perkembangan ilmu kedepan.

Akhirnya penulis berharap semoga adanya tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Surakarta, Maret 2014

Penulis

ABSTRAK

Ginanjar Rahmawan. NIM. R.100080011. Model Perlindungan Hukum Pemilik Apartemen Dari Penyewa Yang Wanprestasi. Tesis. Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2014.

Setiap warga Negara dapat menikmati perumahan/hunian yang layak perlu adanya ketentuan mengenai hubungan sewa-menyewa dengan harga sewa yang memberikan perlindungan kepada penyewa maupun yang menyewakan. Maraknya kasus wanprestasi yang dilakukan penyewa seperti tidak membayar tagihan listrik, tagihan telpon dan PAM, serta menyewakan kepada pihak ketiga tanpa ijin kepada pemilik apartemen, diperlukan adanya perlindungan hukum bagi pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi.

Tujuan penelitian ini adalah (1) untuk mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa apartemen di Solo Paragon. (2) untuk mengetahui bentuk-bentuk perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi di Solo Paragon. (3) untuk mengetahui model perlindungan hukum bagi pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi.

Penelitian ini bersifat Yuridis Sosiologis dengan metode pendekatan doktrinal dan pendekatan non doctrinal. Adapun lokasi penelitian ini adalah di Apartemen Solo Paragon Surakarta. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dalam penelitian adalah studi pustaka dan wawancara.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Bentuk wanprestasi yang dilakukan penyewa apartemen adalah mengganti isi perjanjian yang telah disepakati dan penyalahgunaan fungsi. Akibat hukum dari suatu perjanjian sewa menyewa rumah yang diubah sepihak serta penyalahgunaan fungsi oleh penyewa. Untuk mendapatkan pembatalan perjanjian harus terlebih dahulu diputus oleh Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan keputusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) bagi para pihak yang berkepentingan. (2) Bentuk perlindungan terhadap pemilik apartemen tertuang dalam PP No. 44/1994 dan diatur dalam KUHPerdara pasal 1313, 1320 tentang Syarat Sewa, 1338 tentang Akibat Hukum, 1328 tentang Penipuan, 1446-1456 tentang Pembatalan Perjanjian. (3) Model perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi perlu membuat suatu peraturan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian dilakukan melalui Notaris dan memperinci peraturan dengan pasal untuk penggunaan apartemen.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Apartemen, Wanprestasi

ABSTRACT

Ginanjar Rahmawan. NIM. R.100080011. Apartment Owner Protection Law Model from Default Tenant. Tesis. Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2014.

Every citizen can enjoy the housing for the provision of the rental relationship with rents that provides protection to tenants and the rent. Rampant cases of defaulting tenants who do not pay the bills like electricity, telephone bills and PAM, as well as rent to third parties without permission from the owner of the apartment, the necessary legal protection for owners of apartment tenants who default.

The purpose of this study was (1) to determine the forms of default committed by the tenant at the Solo Paragon. (2) to determine the forms of legal protection from the landlord that the tenant defaults on the Solo Paragon (3) to determine the model of legal protection for owners of apartment tenants who default. This study is a juridical Sociologist with doctrinal approach and non-doctrinal approach. The location of this research is in Surakarta Solo Paragon Apartments. The type of data used are primary and secondary data. Data was collected in the study is the literature study and interviews.

The results showed that (1) Form defaulting tenant is performed to replace the contents of the agreement have been agreed and dysfunction. The legal consequences of a lease agreement and unilaterally altered the abuse of functions by the tenant. To obtain the cancellation of the agreement must first be decided by the local court to obtain a legally binding decision (inkracht) for interested parties. (2) The form of protection against the owner of the apartment contained in PP. 44/1994 and is set in Civil Code section 1313, of the 1320 Lease Terms, due 1338 of the Law, in 1328 about fraud, 1446-1456 about cancellation agreement. (3) The model of legal protection from the apartment owners defaulting tenant needs to make a legislation that requires the agreement made by the Notary and the article details the rules for the use of the apartment.

Keywords : Protection Law , Apartments , Default

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN NOTA PEMBIMBINGAN	ii
HALAMAN NOTA PEMBIMBINGAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	5
E. Metode Penelitian	5
1. Metode Pendekatan	5
2. Spesifikasi Penelitian	6
3. Jenis dan Sumber Data	6
4. Metode Pengumpulan Data	7
5. Metode Analisis Data	8

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA	9
	A. Landasan Teori	9
	1. Hakikat Perlindungan Hukum.....	9
	2. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	12
	3. Subyek dan Obyek Perjanjian Sewa Menyewa	14
	4. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	17
	5. Resiko Dalam Perjanjian Sewa Menyewa.....	20
	6. Mengulangsewakan dan Melepas Sewa Kepada Pihak Ketiga.....	21
	7. Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa	23
	8. Tinjauan Umum Wanprestasi	25
	B. Penelitian Terdahulu	28
	C. Kerangka Berpikir	31
BAB III	DESKRIPSI DAN EKSISTENSI OBYEK PENELITIAN	33
	A. Tingkat Hunian Apartemen Sewa	33
	B. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Investor Membangun Apartemen	36
	C. Pembangunan Apartemen Mempengaruhi Dampak Ekonomi	40
	D. Perizinan Pembangunan Apartemen	44
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
	A. Bentuk-bentuk Wanprestasi Penyewa Apartemen.....	49
	B. Bentuk perlindungan hukum pemilik apartemen dari Penyewa yang Wanprestasi	53

	C. Model perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi	62
BAB V	PENUTUP	66
	A. Kesimpulan	66
	B. Saran	68
	DAFTAR PUSTAKA	69
	LAMPIRAN	