



**PENYELESAIAN SENGKETA SEWA-MENYEWA RUMAH TINGGAL
ATAS PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA MENJADI TEMPAT USAHA**

Nama: Rizkianita Amelia

NIM: 1610611065



**FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI SIILMU HUKUM
UNIVERSITAS PEMaBANGUNAN NASIONAL “VETERAN”**



**PENYELESAIAN SENGKETA SEWA-MENYEWA RUMAH
TINGGAL ATAS PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA
MENJADI TEMPAT USAHA**

SKRIPSI

RIZKIANITA AMELIA

1610611065

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
2020**

PERNYATAAN ORISINALITAS

PERNYATAAN ORISINILITAS

Skripsi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

NAMA : Rizkianita Amelia

NIM : 1610611065

Tanggal : 23 Desember 2019

Tanda Tangan

METERAI
TEMPEL
78962AHF217407563
6000
Rizkianita Amelia

PERNYAAN PUBLIKASI

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rizkianita Amelia
NIM : 1610611065
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi Pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

PENYELESAIAN SENGKETASEWA-MENYEWA RUMAH TINGGAL ATAS PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA MENJADI TEMPAT USAHA

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai Penulis/Pencipta dan sebagai Pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada tanggal : 19 Desember 2019

Yang Menyatakan,



(Rizkianita Amelia)

LAMPIRAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Sewa-Menyewa Rumah Tinggal Atas Pengalih Fungsian Objek Sewa Menjadi Tempat Usaha

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Ketua

Anggota I

Anggota II

Dekan

Ditetapkan di Jakarta
Tanggal Ujian: 4 Juni 2020

Kaprovgdi



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI S-1 ILMU HUKUM

PERSETUJUAN UJIAN KOMPREHENSIF

JUDUL :

PENYELESAIAN SENGKETA SEWA-MENYEWA RUMAH TINGGAL
ATAS PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA MENJADI TEMPAT USAHA

RIZKIANITA AMELIA
1610611065



Skipra ini telah kami setuju untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji Program
Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta
Jakarta, 23 Desember 2019

Mengetahui,

Kaprogdi


Wardani Rizkianti, SH.M.Kn
NIP. 198708272018032001

Pembimbing


Siti Nurul Intan Sari D.SH.M.kn
NIDN. 006108701

PENYELESAIAN SENGKETA SEWA MENYEWAWA RUMAH TINGGAL ATAS PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA MENJADI TEMPAT USAHA

RIZKIANITA AMELIA

Abstrak

Perjanjian sewa-menyewa rumah terjadi karena kurangnya lahan dan biaya bagi para penduduk yang belum memiliki tempat tinggal. Perjanjian sewa-menyewa adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak, yang mana salah satu pihaknya memberikan manfaat dan kenikmatan atas suatu barang yang disewakan dengan pembayaran tertentu, dan dengan jangka waktu tertentu. Dalam perjanjian sewa-menyewa banyak terjadi pengalih fungsian objek sewa yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihaknya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk: 1). Mengetahui akibat hukum bagi penyewa yang telah melakukan wanprestasi dalam perjanjian sewa-menyewa terhadap pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha, 2). Mengetahui penyelesaian sengketa sewa-menyewa rumah tinggal atas pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan menggunakan data primer berupa studi lapangan dan wawancara langsung kepada narasumber dalam kasus pengalih fungsian objek sewa menjadi tempat usaha. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus dengan bantuan Undang-Undang dan sumber hukum lainnya. Hasil penelitian ini adalah penyewa dianggap wanprestasi dengan akibat hukum pemenuhan prestasi dengan penggantian kerugian dan kasus tersebut diselesaikan dengan cara negosiasi antara para pihak.

Kata Kunci: Sewa-menyewa, rumah tinggal dan Alih fungsi

COMPLETION OF RENT DISPUTE RENTING A HOUSE FOR THE RENTAL TRANSFER TRANSFER FUNCTION TO BECOME A BUSINESS PLACE

RIZKIANITA AMELIA

Abstract

Residential lease agreements occur because of the lack of land and costs for residents who don't have a place to live. A lease-agreement is an agreement made by two parties, in which one party provides the benefits and enjoyment of the leased goods with certain payment, and with a certain period of time. In lease agreements, there are many transfers of functions of rental objects that are not in accordance with the agreement made in an agreement in written form that has been agreed and signed by the parties. The objectives of this study are: 1). To find out about the law Consequences for tenants who have defaulted in the lease agreement to the transfer of the function of the object of the lease into a place of business, 2). Knowing the completion of residential housing for the transfer of the function of the object of the lease into a place of business. The research method used in this study is an empirical juridical method using primary data in the form of field studies and direct interviews with informants in the case. The approach used is sociological advice with the help of laws and other legal sources. The results of this study are tenants who consider defaults with legal considerations of fulfilling achievements with the approval of losses and the case is resolved by way of negotiations between parties.

Keywords: Leasing, residential and transfer functions

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas berkah, rahmat serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik. Penulis sangat menyadari bahwa penulis tidak dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu tanpa bantuan, bimbingan, doa serta dukungan dari berbagai pihak. Maka, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu Dr. Erna Hernawati, Ak, CPMA, CA, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta dan Bapak Drs. Abdul Halim, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta
2. Ibu Siti Nurul Intan Sari D.SH.M.kn, selaku Dosen Pembimbing pada penulisan Skripsi ini atas bimbingan, motivasi, dan saran yang diberikan dalam proses penyusunan sampai dengan skripsi ini dapat terselesaikan.
3. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, yang telah memberikan ilmu kepada Penulis.
4. Orang Tua yang penulis cintai dan hormati, atas doa dan curahan kasih sayangnya yang selalu mendukung penulis dalam menulis skripsi ini.
5. Kepada Angga Avisena, dan seluruh rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Penulisan skripsi ini ditulis dan disusun dengan sebaik-baiknya, namun penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna maka dari hal itu, saran serta kritik yang sifatnya membangun dari semua pihak sangatlah dibutuhkan penulis. Penulis berharap agar skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembacanya.

Jakarta, Juli 2020

Penulis

DAFTAR ISI

Contents

HALAMAN JUDUL	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
PERNYAAAN PUBIKASI.....	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
Abstrak.....	vii
<i>Abstract</i>.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Bbelakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Ruang Lingkup Penelitian	5
1.4 Tujuan & Manfaat Penelitian	6
1.5 Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	7
1.6 Metode Penelitian	11
1.7 Sistematika Penulisan	13
BAB II	15
TINJAUAN UMUM SEWA-MENYEWAWAN DAN WANPRESTASI	15
II.1 TINJAUAN UMUM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWAN.....	15
II.2 TINJAUAN UMUM WANPRESTASI	29
BAB III.....	38
PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA MENJADI TEMPAT USAHA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWAN RUMAH TINGGAL	38

III.1 OBJEK PENELITIAN (PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA RUMAH TINGGAL MENJADI TEMPAT USAHA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA)	38
III.2 UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA PENGALIH FUNGSIAN EUMAH TINGGAL MENJADI TEMPAT USAHA DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWA	49
BAB IV	54
ANALISIS AKIBAT DAN PENYELESAIAN SENGKETA SEWA-MENYEWA RUMAH TINGGAL ATAS PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA MENJADI TEMPAT USAHA	54
I V.1 AKIBAT HUKUM BAGI PENYEWA YANG MELAKUKAN WANPRESTASI DALAM PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA MENJADI TEMPAT USAHA	54
V.2 ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA SEWA-MENYEWA RUMAH TINGGAL ATAS PENGALIH FUNGSIAN OBJEK SEWA MENJADI TEMPAT USAHA	59
BAB V	67
PENUTUP	67
V.I KESIMPULAN	68
V.II SARAN	68
DAFTAR PUSTAKA	70

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Berita Acara Sidang Skripsi
Lampiran 3	: Revisi Hasil Sidang Komprehensif/Skripsi
Lampiran 4	: Kartu Monitoring Skripsi
Lampiran 5	: Hasil Turnit