

**PELAKSANAAN HAK SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)
PURUS KOTA PADANG**

EXECUTIVE SUMMARY

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Hukum*



OLEH :

ANGGI RAMA YUDHA
1710012111014

**PROGRAM KEKHUSUSAN
BAGIAN HUKUM PERDATA**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2021**

Reg: 368/PDT/02/III-2

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY

No. Reg: 368/PDT/02/III-2021

Nama : Anggi Rama Yudha
Npm : 1710012111014
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Hak Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa
(RUSUNAWA) Purus Kota Padang

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing untuk di *upload* ke website.

Suamperi, SH., M.H

(Pembimbing)



Mengetahui:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta

Ketua Bagian
Hukum Perdata



(Dr. Uning Pratimaratri, S.H., M.Hum)



(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H)

PELAKSANAAN HAK SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) PURUS KOTA PADANG

Anggi Rama Yudha¹, Suamperi¹

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta

Email: anggiramayudha99@gmail.com

ABSTRACT

Simple Rental Flats (RUSUNAWA) Purus Kota Padang has changed its function. The conclusion is 1) the forms of Abuse of Simple Rental Flats (RUSUNAWA) Purus Padang City are residents of the Purus Rusunawa are not Low-Income Communities (MBR), payment arrears, transfer of rental rights, not maintaining cleanliness, wearing open clothes, not reporting guests who come. , do not care about guest hours rules, drugs and immoral. 2) Efforts to resolve the abuse of simple rented flat (RUSUNAWA) Purus Kota Padang are residents who do not pay, they will be given a warning letter. Warning Letters consist of 3 (three) levels. With regard to drug and immoral cases, the UPT will unilaterally decide the lease agreement.

Keywords: *Rusunawa, UPT, Low-Income Community (MBR)*

PENDAHULUAN

Banyaknya jumlah penduduk mulai dari pertumbuhan alami hingga kelahiran dan urbanisasi membuat permintaan akan perumahan semakin tinggi. Pasokan lahan di perkotaan sangat terbatas, sehingga permintaan tidak dapat terus menerus dipenuhi dengan pembangunan perumahan secara horizontal. Pada hakikatnya setiap warga Negara berhak bertempat tinggal

Rusunawa Purus Kota Padang didesain memiliki lima lantai dan dua gedung yakni blok A dan blok B, dengan jumlah kamar 196 kamar serta lapangan parkir yang luas. Menurut Pasal 9 Angka (1) Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa bahwa penghuni rusunawa adalah penduduk kota Padang warga negara Indonesia yang dikategorikan sebagai MBR serta mahasiswa/pelajar, namun sekarang telah beralih fungsi.

Penghuni Rusunawa Purus Kota Padang telah memindahkan hak sewa kepada pihak lain. Warga yang mendapat jatah atas persetujuan Pemerintah Kota Padang kini sudah keluar rumah. Rusunawa yang seharusnya disewakan

dengan harga tetap, tetapi saat ini disewakan kembali kepada orang-orang setiap bulan. Bahkan harga pun melambung tinggi. Pihak ketiga yang menyewa rusunawa termasuk kelas menengah ke atas. Tujuan Penelitian untuk menganalisis bentuk – bentuk penyalahgunaan rusunawa Purus dan upaya penyelesaian penyalahgunaan rusunawa Purus Kota Padang.

Berdasarkan latar belakang menyebabkan penulis melakukan penelitian berjudul **“PELAKSANAAN HAK SEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) PURUS KOTA PADANG”**.

Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Bentuk-Bentuk Penyalahgunaan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Purus Kota Padang ?
2. Upaya Penyelesaian Penyalahgunaan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Purus Kota Padang ?

METODE

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum sosiologis.

Sumber Data

a. Data Primer

Data primer ini berupa hasil wawancara dengan T, E, A, O, V dan D selaku penghuni Rusunawa dan S, B dan A selaku Unit Pengelola Teknis (UPT) atau Badan Pengelola Rusunawa Purus Kota Padang, dalam kapasitas sebagai responden..

b. Data Sekunder

Dari hasil penelitian diperoleh data sekunder berupa laporan-laporan terkait Rusunawa seperti :

1. Data kualitatif pelaksanaan hak sewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Purus Kota Padang.
2. Surat perjanjian sewa menyewa antara pemerintah kota Padang dan calon penghuni tentang perjanjian sewa menyewa unit hunian Rusunawa Purus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bentuk – Bentuk Penyalahgunaan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Purus Kota Padang

Mekanisme pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Purus antara lain :

1. Calon penghuni rusunawa Purus adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (UMR).
2. Calon penghuni membawa syarat-syarat berupa KTP, surat nikah, KK, foto dan materai.
3. Apabila telah memenuhi syarat, calon penyewa tersebut langsung membayar 3 (tiga) deposit untuk mencegah terjadinya penunggakan pembayaran serta calon penghuni juga langsung membayar uang sewa.

Bentuk - bentuk wanprestasi yang terjadi di Rusunawa Purus adalah :

1. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR)

Rusunawa Purus sebenarnya ditetapkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Namun, tidak semua warga termasuk MBR.

2. Penunggakan Pembayaran

Faktor ekonomi menjadi faktor terkuat kenapa penghuni banyak melakukan penunggakan hak sewa. Sewa rusunawa harus dibayar sesuai dengan syarat atau kesepakatan yang dicapai saat penghuni baru menempati rusunawa tersebut.

3. Pemindahan Hak Sewa

Pemindahan hak sewa juga rentan terjadi di rusunawa purus. Berdasarkan data yang ditemukan di lapangan ada yang melakukan pemindahan hak sewa dari pemilik sebenarnya. Hal ini diketahui dari keterangan kepala UPT Rusunawa. Pemindahan hak sewa adalah menyewakan kembali unit hunian yang telah disewa atas namanya, ditujukan untuk memperoleh keuntungan dengan Menyewakan rumah kepada orang lain dengan harga lebih tinggi.

4. Minuman Keras

Maasih banyak penghuni yang meminum minuman keras diluar lingkup rusunawa dan pulang dalam keadaan mabuk.

5. Kebersihan

Walaupun peraturan goro bersama sudah ditetapkan namun masih banyak penghuni yang tidak mau berpartisipasi saat goro itu dijalankan.

6. Aturan Berpakaian

Walaupun peraturan goro bersama sudah ditetapkan namun masih banyak penghuni yang tidak mau berpartisipasi saat goro itu dijalankan. Mereka lebih memilih membayar denda saja dan membersihkan perkarangan kamar sendiri. Banyak halangan-halangan yang membuat penghuni tidak dapat mengikuti goro, diantaranya kesibukan penghuni yang membuat mereka tidak ada waktu untuk ikut goro bersama dan banyak juga penghuni yang memilih untuk memberikan bantuan berupa uang, makanan atau lainnya jika tidak dapat mengikuti goro bersama.

7. Melaporkan Tamu yang Datang

Setiap tamu yang datang ke tempat penghuni harus melapor kepada ketua RT. Peraturan mengenai adanya pembatasan jam tamu yang berkunjung ke rusunawa Purus

bertujuan agar tidak terjadihal-hal yang tidak diinginkan.

Bentuk – Bentuk Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang terjadi di Rusunawa Purus adalah :

1. Narkoba

Pemakaian narkoba merupakan salah satu larangan penghuni rusunawa, karena pemakaian narkoba dapat menyebabkan citra buruk bagi rusunawa purus.

2. Melakukan Perbuatan Maksiat

Beberapa media sosial telah mempublikasikan tertangkapnya penghuni yang sedang melakukan perbuatan maksiat. Salah satu kasusnya adalah tertangkapnya penghuni yang membawa teman perempuan kedalam kamar dan tidak keluar kamar sesuai jam tamu yang sudah ditetapkan.

B. Upaya Penyelesaian Penyalahgunaan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) Purus Kota Padang

Sanksi yang diberikan oleh UPT kepada penghuni rusunawa Purus adalah sebagai berikut:

1. Surat Peringatan (SP)

Surat peringatan diberikan apabila penghuni tidak membayar uang sewa minimal 3 bulan. Penjatuhan surat peringatan sebanyak 3 kali. Surat Peringatan 3 (SP 3) merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh UPT dalam pengendalian penunggakan uang sewa. UPT mengambil tindakan berupa pemberian sanksi dengan pemutusan listrik bagi penghuni yang tidak membayar uang sewa.

2. Pemutusan Perjanjian Sewa

Pemutusan perjanjian sewa dilakukan untuk kasus-kasus seperti narkoba dan perbuatan asusila.

KESIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

1. Bentuk - bentuk Penyalahgunaan Rusunawa Purus Kota Padang diantaranya adalah para

penghuni Rusunawa Purus bukanlah MBR, penunggakan pembayaran, pemindahan hak sewa, tidak menjaga kebersihan, menggunakan pakaian yang terbuka di perkarangan Rusunawa Purus, tidak melaporkan tamu yang datang kepada ketua RT, tidak memperdulikan aturan tentang jam tamu, narkoba serta maksiat.

2. Upaya penyelesaian penyalahgunaan Rusunawa Purus Kota Padang adalah penghuni diberikan Surat yang terdiri atas 3 (tiga) tingkatan. Pada SP 3 akan dilakukan pemadaman listrik.. Terhadap kasus narkoba dan maksiat, maka UPT akan memutuskan perjanjian sewa menyewa secara sepihak.

Saran

1. Kepada penghuni Rusunawa Purus agar taat kepada aturan yang telah disepakati.
2. Kepada Unit Pengelola Teknis (UPT) Rusunawa agar lebih memperhatikan sarana dan prasarana yang menunjang kehidupan di Rusunawa Purus.

UCAPAN TERIMAKASIH

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak Suamperi, S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu serta membimbing penulis dalam penyelesaian skripsi maupun artikel dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

Afni Khusnul Khatimah, 2017, *Pengendalian Sosial Terhadap Pelanggaran Aturan Kepenghunan di Rusunawa Purus Padang*, Diploma Thesis, Universitas Andalas.