

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK INDEKOS YANG
MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA INDEKOS**



Diajukan oleh

DINDA AULIA

NIM. 1910211220024

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Maret 2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK INDEKOS YANG
MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA INDEKOS**

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh

DINDA AULIA
NIM. 1910211220024

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Maret 2023**

LEMBAR PERSETUJUAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK INDEKOS YANG MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA INDEKOS

Diajukan oleh
DINDA AULIA
1910211220024

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji pada hari Senin tanggal 10 April 2023 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,




Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 198206102005011002



Hj. Syahrida, S.H., M.H.
NIP. 197401161998022001

Diketahui
Banjarmasin, April 2023
Ketua Program



Muhammad Aranta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK INDEKOS YANG MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA INDEKOS

Diajukan oleh

DINDA AULIA

1910211220024

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 207 /UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 18 APR 2023

Disahkan,

Dekan,



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

NIP. 197506152003121001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

pada hari Senin tanggal 10 April 2023
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/Anggota : Hj. Zakiyah, S.H., M.H
Sekretaris/Anggota : Lena Hanifah, S.H., LL.M., Ph.D.
Anggota : 1. Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
2. Hj. Syahrida, S.H., M.H.
3. Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 899/UN8.1.11/SP/2023

Tanggal : 5 April 2023

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dinda Aulia
Nomor Induk Mahasiswa : 1910211220024
Tempat/Tanggal Lahir : Palangka Raya, 28 Juni 2001
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Hukum
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK INDEKOS YANG MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA INDEKOS

Merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa proposal skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 27 Maret 2023
Yang membuat pernyataan,



Dinda Aulia
NIM. 1910211220024

MOTO

“Happiness is not something that you have to achieve.

You can still feel happy during the process of achieving something.” (RM of BTS)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbil ‘alamin, segala puji bagi Allah SWT Maha Pengasih, Maha Penyayang atas kuasa dan ridho-Nya yang tiada henti hingga Penulis dapat sampai pada tahap ini, yaitu pada tahap selesainya skripsi Penulis. Skripsi ini dipersembahkan dan diperuntukkan bagi orang-orang yang sangat berharga bagi saya:

Ayah dan Ibu tercinta,

Sebagai tanda bakti dan hormat yang tak terhingga, saya persembahkan kepada kedua orang tua saya yang paling saya cintai di dunia ini,

Subandi, S. Sos., M. AP. dan **Lastri Mulyani, S. P.** yang telah melahirkan dan membesarkan saya hingga saat ini menjadikan saya seperti sekarang.

Berkat kasih sayang dan dukungan moril maupun materiil serta doa yang tiada henti untuk kesuksesan saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Terima Kasih, apapun yang telah Ayah dan Ibu hadirkan dan berikan ke dalam hidup saya tidak akan pernah dapat terbalas, hanya do’a tulus yang dapat saya berikan semoga Ayah dan Ibu selalu ada di dalam lindungan-Nya.

Kakak dan Adik tersayang,

Penulis ucapkan terima kasih kepada kakak Penulis

Wianditha Andyani, S. Tr. Sos., dan **Ayub Faizal Ardiantono, S. E.,**

dan adik **Ghaita Nur Azzahra** atas doa, dorongan dan motivasi selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Dosen pembimbing skripsi

Terima kasih kepada **Bapak Dr. Saprudin, S.H., LL.M** dan **Ibu Hj. Syahrida, S.H.,**

M.H. atas segala ilmu, bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.

RINGKASAN

Dinda Aulia. Maret 2023. **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK INDEKOS YANG MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN INDEKOS**. Skripsi. Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 59 halaman. Pembimbing Utama: Dr. Saprudin, S.H., LL. M. Dan Pembimbing Pendamping: Hj. Syahrída, S.H., M.H.

Seiring perkembangan zaman makin banyak bangunan indekos yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan orang-orang yang membutuhkan tempat tinggal sementara. Sehingga dengan keadaan tersebut maka terjadilah perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian Sewa-menyewa indekos ini biasanya tidak terjadi dalam beberapa hari saja melainkan dalam jangka bulanan bahkan tahunan sehingga tidak sedikit terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa indekos yang merugikan pihak pemilik indekos. Di dalam sewa-menyewa ini, tidak akan terlepas dari hukum perdata yang mengatur kepentingan antar subjek hukum, yang dimana terdapat perjanjian sewa menyewa, hubungan hukum yang ditimbulkan antar para pihak yang terlibat dan penyelesaian hukum yang dapat dihadapi penyewa indekos yang merugikan pihak pemilik indekos.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui bagaimana hubungan hukum antara penyelenggara pemilik indekos dan penyewa indekos sebagai para pihak dan mengetahui bentuk penyelesaian hukum seperti apa yang dapat diambil sebagai pemilik indekos yang dirugikan oleh penyewa indekos.

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum Normatif. Metode yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan pendekatan penelitian perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang diteliti. cara meneliti bahan pustaka yang ada, berupa peraturan perundang-undangan dan perjanjian. Pada penelitian ini juga memuat wawancara dengan narasumber yaitu salah satu pemilik indekos di kompleks Kayu Tangi 1 sebagai bahan hukum pelengkap.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa:

1. Hubungan hukum antara pemilik indekos dan penyewa indekos di Komplek Kayu Tangi 1 adalah perjanjian sewa menyewa indekos yang dilakukan secara lisan. Mekanisme yang dilakukan dengan perjanjian lisan antara pihak pemilik dan penyewa sesuai dengan tata tertib aturan pada umumnya, memberitahu tentang pembayaran uang sewa indekos, menjelaskan peraturan indekos termasuk tentang penerimaan tamu dan ketentuan jam malam, memberitahu tentang ketentuan administratif dengan menyerahkan identitas diri (KTP atau Kartu Tanda Mahasiswa), serta himbauan-himbauan yang terdapat dalam perjanjian yang telah ditentukan sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Penyelesaian hukum apabila terjadi kerugian yang merugikan pemilik indekos memiliki akibat hukum karena perjanjian lisan mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh kedua belah pihak.

Akibat hukum yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa indekos di Komplek Kayu Tangi 1 apabila terjadinya wanprestasi tergantung dari perjanjian yang telah disepakati Bersama. Pada umumnya akibat hukum yang terjadi dari wanprestasi ini adalah keterlambatan pembayaran uang sewa yang dilakukan oleh pihak penyewa sehingga pemilik indekos memberikan peringatan untuk segera melakukan pembayaran. Apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa maka penyewa wajib melakukan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan Bersama. Serta masih banyak penyewa indekos tidak menaati aturan yang disepakati Bersama maka pemilik indekos memiliki hak untuk menegur. Pemilik indekos dapat memilih di antara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap pihak yang melakukan yang melakukan wanprestasi yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan disertai ganti rugi atau menuntut ganti rugi saja.



Dinda Aulia. Maret 2023. **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK INDEKOS YANG MELAKUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA INDEKOS**. Skripsi. Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 59 halaman. Pembimbing Utama: Dr. Saprudin, S.H., LL. M. Dan Pembimbing Pendamping: Hj. Syahrida, S.H., M.H.

ABSTRAK

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan penelitian yaitu untuk melakukan pemetaan hubungan hukum antara pemilik indekos dan penyewa indekos sebagai para pihak yang terlibat dalam sewa menyewa indekos di kompleks Kayu Tangi 1 dan untuk mengetahui bentuk penyelesaian hukum yang dapat dilakukan pemilik indekos yang mengalami kerugian yang disebabkan oleh penyewa indekos. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian yang bersifat hukum Normatif. Metode yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada, berupa peraturan perundang-undangan dan perjanjian. Pada penelitian ini juga memuat wawancara dengan narasumber yaitu salah satu pemilik indekos di kompleks Kayu Tangi 1 sebagai bahan hukum pelengkap

Hasil penelitian yang telah didapatkan menunjukkan bahwa yang **pertama**, hubungan hukum yang tercipta dari sewa menyewa indekos antara antara pemilik indekos dan penyewa indekos merupakan hubungan yang ditimbulkan oleh adanya perjanjian yang mereka buat untuk penyewaan kamar indekos. Hubungan hukum tersebut merupakan hubungan hukum bersifat timbal balik karena masing-masing pihak sama – sama memiliki hak dan kewajiban yang perlu dipenuhi. **Kedua**, apabila terdapat ingkar janji (wanprestasi) dimana pihak penyewa tidak memenuhi hak dan kewajibannya dan berujung merugikan pemilik indekos maka ia dapat dituntut untuk melakukan pemenuhan perikatan disertai dengan ganti rugi atau dituntut ganti rugi saja.

Kata Kunci: **Perlindungan Hukum, Sewa menyewa, Indekos**

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena berkat rahmat dan karunia-Nya lah Penulis dapat menyelesaikan skripsi di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Indekos yang Melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Indekos”**. Penulisan skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Penulis menyadari bahwasanya dapat terselesaikannya skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan doa, bimbingan, bantuan serta dukungan baik bersifat moril maupun materil. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini perkenankan penulis menyampaikan rasa terimakasih yang tulus kepada:

1. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
2. Bapak Dr. Saprudin, S.H., LL.M. selaku Dosen Pembimbing Ketua yang telah sabar menghadapi penulis, sekaligus telah meluangkan waktunya untuk memberikan ilmu, masukan-masukan serta bimbingan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
3. Ibu Hj. Syahrida, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan skripsi, yang juga banyak memberikan waktu untuk memberikan ilmu, bimbingan, serta arahan dengan penuh kesabaran, sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Bapak Dr. H. Ichsan Anwary, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang senantiasa membimbing dan memberikan arahan terkait persoalan akademik Penulis setiap semesternya;

5. Seluruh Dosen Pengajar Program Kekhususan Perdata dan seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan ilmu pengetahuan mengenai dunia hukum dan akan selamanya bermanfaat bagi penulis;
6. Seluruh Staf Tenaga Administrasi dan Staf Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah bersedia melayani serta membantu keperluan pendidikan penulis selama masa perkuliahan;
7. Teman bertukar pikiran Penulis, Aulia Rahma Putri, Indriani, S.H. dan Agus Firmansyah, S.H yang selalu sabar mendengarkan keluh kesah Penulis dan senantiasa memberikan dukungan ataupun bantuan dan selalu hadir menemani penulis dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai;
8. Para Sahabat dan teman semasa perkuliahan yaitu Agniya Allafa Absori, S.H. Friska L.N.S, S.H, Karinawati, Nana Istiana, S.H., Najla Nadhifa, S.H. Rika Fatmiani dan Zaitun serta *team* Khubu yang selalu menghibur, saling membantu dan mendorong dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Sahabat sedari kecil penulis yaitu Hana Sri Nurfidiyanti, Nisnawati dan Siti Maysarah karena selalu menjadi teman yang baik dan menjadi *support system* yang baik bagi penulis selama ini.
10. Teman-teman Penulis lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah menjadi *support system* bagi penulis selama ini;
11. Keluarga besar LPM PERISTIWA Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, khususnya kepada Angkatan Solidaritas yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu, yang telah menjadi wadah bagi Penulis dalam mengembangkan minat dan bakat, serta membuka peluang dan kesempatan untuk mencoba hal baru;

12. Dan pihak lainnya yang turut berjasa bagi penulis yang selalu membantu dan memotivasi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis sepenuhnya menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan memiliki kekurangan. Oleh karena itu, penulis memohon maaf bila ada kesalahan dalam penulisan skripsi ini. Kritik dan saran sangat dihargai demi penyempurnaan penulisan di masa mendatang.

Semoga segala bentuk bantuan dari berbagai pihak dalam tulisan ini, maupun bagi yang membacanya, selalu dilimpahkan rahmat, karunia, inayah, dan hidayah-Nya kepada kita semua untuk senantiasa menimba ilmu yang bermanfaat dan menjadikan kita hamba-Nya yang selalu bersyukur.



Banjarmasin, Maret 2023

Penulis,

Dinda Aulia

NIM. 1910211220024

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL LUAR	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI.....	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vi
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vii
RINGKASAN	viii
ABSTRAK	x
UCAPAN TERIMA KASIH	x
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Keaslian Penelitian	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
E. Metode Penelitian.....	6
F. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Umum mengenai Perlindungan Hukum	11
B. Tinjauan mengenai Perikatan	14
C. Tinjauan mengenai Sewa-menyewa	19
D. Pengertian Indekos	25
BAB III PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN.....	26
A. Hubungan Hukum antara Pemilik Indekos dan Penyewa Indekos.....	26
B. Penyelesaian Hukum Apabila Terjadi Kerugian yang Merugikan PemilikIndekos Di Komplek Kayu Tangi 1	33
BAB IV PENUTUP	39
A. Kesimpulan	39
B. Saran.....	40
DAFTAR RUJUKAN	
RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Sekretariat Jenderal MPR RI, Jakarta, 2011.

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*, Staatsblad 1847 Nomor 23) terjemahan R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Pradnya, Jakarta, 1995.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 07, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)

Peraturan Daerah

Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pajak Hotel.

Peraturan Daerah kota Banjarmasin Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Rumah Kost.

