

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
(RUSUNAWA) IRINGMULYO KOTA METRO**

(Skripsi)

Oleh

Mega Laras Sakti



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2018**

ABSTRACT

**THE RENT ENGAGEMENT LESSEE OF RENTS THE SIMPLE FLATS
(RUSUNAWA) IN IRINGMULYO METRO CITY**

By

MEGA LARAS SAKTI

The development of rusunawa in Iringmulyo is done by central government with the Ministry of Public Works and Public Housing (PUPR). It's purpose, to overcome the number of home shortages in Metro City and as the provision of a habitable home for Low Income Communities (MBR). Rusunawa Iringmulyo can be inhabited by manner lease contained in the lease agreement. However in the implementation happens a problem do from the lessees nor the manager. Such as, the lessee releases the residential unit, the lessee is late in paying the rent, the abuse of the rental facility and other problems. As for the problem in this research is how to implement the rent agreement between manager's rusunawa Iringmulyo with the lessee, what is the factors do supporters and inhibitors of lease agreement in Iringmulyo rusunawa, and what is the legal impacts from the occurrence wanprestasi rusunawa's lease agreement in Iringmulyo.

The kinds of research is used in the research is normative empiric research, the research uses type descriptive research. The type of problem approach in the research is data primary and data secondary. It is consist of the substance law primary. The substance law primary, the substance law secondary and the substance law tertiary and than it is analyzed by qualitative.

The result of research shows the implementation of lease, agreement rusunawa in Iringmulyo between the managers with the leasees, it's arises because of the agreement between the both sides, so that creating a legal relationship for the parties. The supporting factors in the implementation in the agreement like the agreement is made in writing, the easy leasing process, the problems that happen between occupants solved quickly, the problem solving is resolved by deliberation, white the inhibiting factor is; the less of legal awareness, there is an additional charge, the less of understanding, the contents of agreement, the less of

ABSTRAK

**PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
(RUSUNAWA) IRINGMULYO KOTA METRO**

Oleh

MEGA LARAS SAKTI

Pembangunan rusunawa Iringmulyo dilakukan oleh pemerintah pusat bersama Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kemen PUPR). Tujuannya, untuk mengatasi angka kekurangan rumah di Kota Metro dan juga sebagai penyediaan rumah layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rusunawa Iringmulyo dapat dihuni dengan cara disewa yang termuat dalam perjanjian sewa menyewa. Namun dalam pelaksanaannya terjadi permasalahan, baik dilakukan pengelola maupun penyewa. Seperti, penyewa menyewakan kembali unit huniannya, penyewa terlambat dalam membayar uang sewa, adanya penyalahgunaan fasilitas rusunawa dan permasalahan lainnya. Adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa antara pihak pengelola dengan pihak penyewa, faktor apa saja yang menjadi pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo, dan bagaimana akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif empiris dengan tipe penelitian deskriptif. Tipe pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah tipe normatif terapan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yang kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian yang telah dilakukan menunjukkan bahwa pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo antara pengelola dengan penyewa timbul dikarenakan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, sehingga

menimbulkan hubungan hukum bagi para pihak. Faktor pendukung dalam pelaksanaan perjanjian ini berupa; perjanjian dibuat secara tertulis, proses penyewaan yang mudah, permasalahan yang terjadi antar penghuni diselesaikan secara cepat, penyelesaian permasalahan diselesaikan secara musyawarah, sedangkan faktor penghambatnya berupa; kurangnya kesadaran hukum, adanya pengenaan biaya tambahan, kurangnya pemahaman tentang isi perjanjian, kurangnya pemahaman tentang pengelolaan rusunawa, terjadinya pelanggaran yang dilakukan kedua pihak. Adapun akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian ini yaitu pengelola dapat melakukan penyegelan, pencabutan izin tempat tinggal sampai pemutusan perjanjian dan pemberian sanksi administrasi berupa denda kepada pihak penyewa.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa Menyewa, Rusunawa, Pengelola, Penyewa

Mega Laras Sakti

understanding about management of rusunawa, the happen of violations committed by both parties. The effect happens of the law, the managers can do sealing, dismissal of residence permits until termination of the agreement and giving administrative sanction the from amercement lessees.

Keywords: Lease Agreement, Rusunawa, Lessee, Manager

**PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
(RUSUNAWA) IRINGMULYO KOTA METRO**

Oleh

Mega Laras Sakti

Skripsi

Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Perdata
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMPUNG



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2018**

Judul Skripsi : **PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN
SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA)
IRINGMULYO KOTA METRO**

Nama Mahasiswa : *Mega Laras Sakti*

No. Pokok Mahasiswa : 1012011224

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum



1. Komisi Pembimbing

[Signature]
Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP 19641218 198803 1 002

[Signature]
Selvia Oktaviana, S.H., M.H.
NIP 19801014 200604 2 001

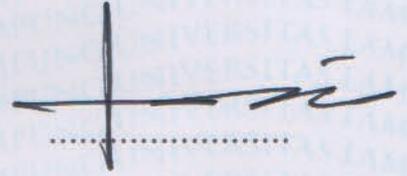
2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

[Signature]
Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP 19601228 198903 1 001

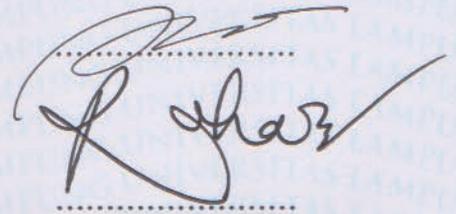
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Dr. M. Fakih, S.H., M.S.**



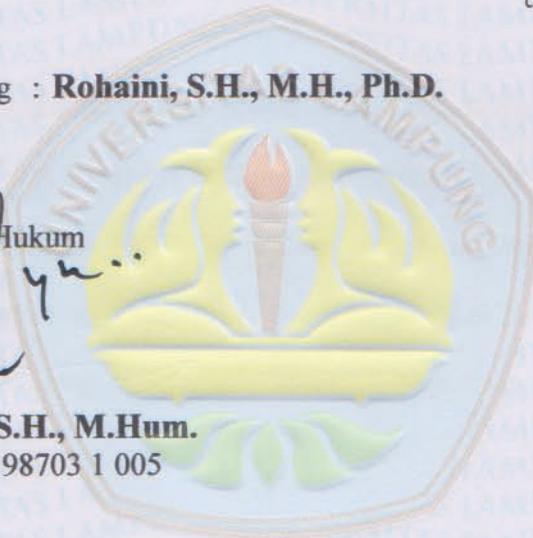
Sekretaris/Anggota : **Selvia Oktaviana, S.H., M.H.**



Penguji
Bukan Pembimbing : **Rohaini, S.H., M.H., Ph.D.**

2. Dekan Fakultas Hukum

Armen Yasir, S.H., M.Hum.
NIP. 19620622 198703 1 005



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **23 Juli 2018**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : MEGA LARAS SAKTI

NPM : 1012011224

Jurusan : Hukum Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA (RUSUNAWA) IRINGMULYO KOTA METRO”** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, Juli 2018



Mega Laras Sakti
NPM 1012011224

RIWAYAT HIDUP



Penulis dilahirkan di Labuhan Maringgai, Provinsi Lampung pada tanggal 29 September 1992, merupakan anak ke dua dari tiga bersaudara dari pasangan Bapak Amat Salim dan Ibu Sri Sukarti.

Riwayat pendidikan yang telah ditempuh penulis adalah Sekolah Dasar Kristen 4 Sribhwano diselesaikan pada tahun 2004, Sekolah Menengah Pertama Negeri 2 Kota Metro diselesaikan pada tahun 2007, dan SMA Kartikatama Kota Metro diselesaikan pada tahun 2010.

Pada tahun 2010 penulis terdaftar sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung dan mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di desa Tanjung Menang, Kecamatan Mesuji Timur Kabupaten Mesuji selama 40 hari.

Selama menempuh pendidikan di Universitas Lampung penulis aktif berorganisasi dan mengikuti kegiatan pada Unit Kegiatan Mahasiswa tingkat Fakultas yakni UKM-F Forum Silaturahmi dan Studi Islam (FOSSI).

MOTO

”Bersikaplah kukuh seperti batu karang yang tidak putus-putusnya dipukul ombak. Ia tidak saja tetap berdiri kukuh, bahkan ia menenteramkan amarah ombak dan gelombang itu”

(Marcus Aurelius)

“Pendidikan bukan proses hanya untuk mengisi wadah yang kosong, namun sebuah proses untuk menyalakan api pikiran”

(W.B. Yeats)

PERSEMBAHAN



Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah Nya, maka dengan segala ketulusan dan kerendahan hati serta setiap perjuangan dan jerih payah yang selama ini telah dilakukan, dengan ini saya persembahkan sebuah karya kepada:

Kedua orang tuaku yang senantiasa memberikan limpahan cinta kasih, nasehat, dukungan dan doa yang selalu menjadi kekuatan bagi penulis menyelesaikan skripsi ini. Kakak dan adikku tersayang yang telah banyak mendukung dan berdoa atas setiap langkah menuju keberhasilan.

SANWACANA

Puji syukur penulis ucapkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat dan rahmat-Nya skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi dengan judul **“Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Iringmulyo Kota Metro”** adalah salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum di Universitas Lampung. Penyelesaian penelitian ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta saran dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Armen Yasir, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Sunaryo, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
3. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Pembimbing I. Terimakasih atas kesediaannya meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, arahan dan berbagai kritik dalam proses penyelesaian skripsi ini;
4. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku Pembimbing II. Terimakasih atas kesediaan meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan dan berbagai kritik dalam proses penyelesaian skripsi ini;
5. Ibu Rohaini, S.H., M.H., Ph.D., selaku Pembahas I yang telah memberikan kritik, saran, dan masukan yang membangun terhadap skripsi ini;

6. Ibu Diane Eka Rusmawati, S.H., M.H., selaku Pembahas II yang telah memberikan saran penyusunan skripsi, kritik, serta arahan yang membangun terhadap skripsi ini;
7. Ibu Rehulina, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik, yang telah membimbing penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Seluruh dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat berharga bagi saya untuk terus melangkah maju;
9. Alm. Ayah dan Ibu yang senantiasa berdoa, berjuang memberikan semangat demi sebuah keberhasilan untuk masa depan anaknya;
10. Kakak, adik dan kakak ipar yang selalu memotivasi penulis untuk sukses;
11. Untuk sahabatku Rita Ismaya Yulianti dan Uswatun Khasanah, terima kasih atas segala bantuannya dan tetap memberikan semangat serta motivasi;
12. Teman-teman seperjuangan Wawai, Aida, Melda, Hima, Annisa, Indah, Andika, Yuli, Erick terimakasih atas bantuannya;
13. Untuk Mas Aris terima kasih atas bantuan yang diberikan, untuk motivasi serta dukungannya;
14. Bapak Purwanto, S.T., selaku Kepala UPT Rusunawa Iringmulyo, terima kasih atas waktu dan informasi yang diberikan;
15. Bapak Joko Raharjo, S.Sos., selaku Kepala Sub. bagian Tata Usaha yang telah memberikan motivasi dan pengalaman serta bertukar pikiran dalam menyelesaikan skripsi ini;

16. Mas Lutfi dan Mas Ari, terima kasih atas bantuan dan informasi serta data yang diberikan guna memperkuat penelitian yang dilakukan;
17. Para narasumber yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian dengan senantiasa memberikan data serta dukungan atas penyelesaian skripsi ini, dan beberapa pihak terkait;
18. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, akan tetapi sedikit harapan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Bandar Lampung, Juli 2018

Penulis

DAFTAR ISI

ABSTRAK

ABSTRACT

HALAMAN PERSETUJUAN

HALAMAN PENGESAHAN

LEMBAR PERNYATAAN

RIWAYAT HIDUP

MOTO

HALAMAN PERSEMBAHAN

SANWACANA

DAFTAR ISI

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Ruang Lingkup.....	7
D. Tujuan Penelitian	8
E. Kegunaan Penelitian	8
1. Kegunaan Teoritis	8
2. Kegunaan Praktis	8

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian	10
1. Pengertian Perjanjian.....	10
2. Syarat Sah Perjanjian	11
3. Asas-Asas Perjanjian.....	13
4. Jenis-Jenis Perjanjian	16
5. Berakhirnya Perjanjian.....	18
B. Tinjauan Umum Sewa Menyewa.....	22
1. Pengertian Sewa Menyewa	22
2. Subyek dan Obyek Sewa Menyewa.....	24
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Sewa Menyewa.....	27
a. Hak dan Kewajiban Pihak Menyewakan	27
b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa	28
4. Risiko dalam Sewa Menyewa	30
5. Berakhirnya Sewa Menyewa.....	31
C. Tinjauan Umum Rumah Susun.....	32
1. Pengertian Rumah Susun	32
2. Asas dan Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun	34
3. Jenis-Jenis Rumah Susun	37

4. Aspek-Aspek Pembangunan Rusunawa.....	40
5. Kendala-Kendala dalam Pembangunan Rusunawa	43
D. Kerangka Pikir	45
 III. METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	49
B. Tipe Penelitian	50
C. Pendekatan Masalah.....	50
D. Data dan Sumber Data	50
E. Metode Pengumpulan Data	52
1. Studi Pustaka	52
2. Studi Dokumen	52
3. Wawancara	52
F. Metode Pengolahan Data	53
1. Pemeriksaan Data	53
2. Penandaan Data	53
3. Sistematika Data	53
G. Analisis Data	54
 IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Antara Pihak Pengelola dengan Pihak Penyewa	
1. Syarat-Syarat untuk Menempati Rusunawa Iringmulyo	55
2. Penetapan Calon Penghuni Rusunawa	57
3. Tarif Sewa Rusunawa	60
4. Hak, Kewajiban dan Larangan yang Timbul dari Adanya Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Iringmulyo	63
B. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Iringmulyo	74
C. Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa Iringmulyo	87
 V. PENUTUP	
A. Kesimpulan	89
B. Saran	90

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di era yang serba modern, rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok yang wajib dimiliki. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia¹, dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, yang idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga. Sehubungan dengan hal tersebut, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat.

Pertumbuhan jumlah penduduk yang tinggi juga tidak diimbangi dengan bertambahnya lahan yang semakin terbatas. Keterbatasan lahan menjadi salah satu faktor yang menyebabkan sulitnya pembangunan perumahan. Lahan yang semakin terbatas menyebabkan kebutuhan rumah tetap menjadi kebutuhan utama manusia. Konsep penyelenggaraan perumahan dengan sistem *landed house*²

¹Manusia sebagai *natuurlijk persoon*, yaitu subjek hukum alamiah dan bukan hasil kreasi manusia, tetapi ada kodrat. Secara yuridis ada dua alasan yang menyebutkan manusia sebagai subyek hukum yaitu manusia mempunyai hak-hak subyektif dan kewenangan hukum, dalam hal kewenangan hukum berarti kecakapan untuk menjadi subyek hukum yaitu sebagai pendukung hak dan kewajiban.

²*Landed house* adalah bangunan rumah yang bagian huniannya berada langsung di atas permukaan tanah yang terdiri dari 1 (satu) lantai atau 2 (dua) lantai, dengan kepemilikan dan dihuni oleh pihak yang sama. Puryono, *Jenis rumah berdasarkan target konsumen*, <http://panduanbisnisproperti.com/jenis-rumah-berdasarkan-target-konsumen>, diakses pada 21/10/2017 jam 14.00.

(rumah tapak) sudah mulai bergeser ke konsep *strata title*³ (rumah susun). Pembangunan rumah sudah mulai bergeser dari pembangunan horizontal⁴ menjadi pembangunan vertikal⁵.

Perkembangan perumahan di Indonesia semakin meningkat, berdasarkan data pada Badan Pusat Statistik (BPS) mengenai indikator perumahan dilihat pada 3 (tiga) tahun terakhir, yaitu pada tahun 2014 sebanyak 8,37%, tahun 2015 sebanyak 8,08 %, tahun 2016 sebanyak 8,51% dan tahun 2017 sebanyak 9,52%.⁶ Berdasarkan data diatas, menyebabkan tuntutan akan kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal sangat tinggi.

Pemerintah memiliki peran penting dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Peran pemerintah dijalankan melalui fungsi pembinaan sesuai dengan tanggung jawab dalam penyelenggaraan dan kawasan permukiman, dengan demikian pemerintah dituntut untuk memberikan fasilitas berupa perumahan yang murah dan nyaman yang harga sewanya dapat dijangkau oleh kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah⁷ (selanjutnya disebut MBR). Pada hakikatnya setiap warga negara berhak untuk memiliki tempat tinggal,

³*Strata title* adalah hak milik atas satuan rumah susun (sarusun) atau hak kepemilikan bersama atas sebuah kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang pribadi serta hak bersama atas ruang publik. Anto Erawan, *Kamus Properti: Apakah Strata Title Itu?*, <https://www.rumah.com/berita-properti/2013/10/5597/kamus-properti-apakah-strata-title-itu>, diakses pada 20/02/2018 jam 13.00.

⁴Pembangunan horizontal adalah pembangunan yang dilakukan ke arah samping dan belakang atau mendarat tetapi hanya bisa dilakukan apabila memiliki lahan yang luas.

⁵Pembangunan vertikal adalah pembangunan yang dilakukan ke arah atas atau bertingkat.

⁶Sub Direktorat Statistik Kesehatan dan Perumahan, *Buku Indikator Perumahan dan Kesehatan Lingkungan*, <https://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1537>, diakses pada 15/11/2017 jam 8.59.

⁷Pasal 1 angka 14 UURS mengatur bahwa Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh sarusun umum.

sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”.

Selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, yang menyebutkan bahwa “Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah”.

Berdasarkan hal diatas, akhirnya pada April 2007 pemerintah mencanangkan Program Nasional Pembangunan Seribu Menara.⁸ Melalui pembangunan seribu menara diharapkan tersedia hunian yang layak dan dapat dijangkau oleh MBR. Ada dua konsep yang ditawarkan dari program ini, yaitu rusunami⁹ dan rusunawa¹⁰.

Pembangunan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun¹¹ (selanjutnya disingkat UURS). Di dalam Pasal 1 angka 1 UURS, menjelaskan bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang

⁸Wibowo Tunardy, *Rusunami dan Rusunawa*, www.jurnalhukum.com/rusunami-dan-rusunawa/ diakses pada 12/10/2016 jam 13.20.

⁹Rusunami merupakan akronim dari rumah susun sederhana milik.

¹⁰Rusunawa merupakan akronim dari rumah susun sederhana sewa.

¹¹Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2017), hlm. 129.

distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama¹², benda bersama¹³ dan tanah bersama¹⁴.

Berdasarkan UURS, rumah susun dibagi menjadi 4 (empat), yaitu rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara dan rumah susun komersil. Sedangkan rumah susun umum dibagi lagi menjadi rusunami dan rusunawa. Pada pelaksanaan pembangunan rusunawa, dikaitkan dengan program peremajaan kota atau program pembangunan kota terpadu. Hanya saja pelaksanaan pembangunannya yang berbeda. Bila dalam pembangunan rumah susun dengan sistem kepemilikan lebih banyak dilakukan oleh Perum Perumnas dan Dinas Perumahan, maka dalam pembangunan rusunawa lebih banyak ditangani oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan BUMD (Badan Usaha Milik Daerah). Seperti PT Jakarta Propertindo (Jakpro), BUMD milik DKI Jakarta yang dikhususkan untuk pembangunan rusunawa di wilayah Ibu Kota Jakarta.

Rusunawa merupakan program pemerintah untuk menunjang kebutuhan perumahan yang memberikan akomodasi bagi MBR yang tidak memiliki penghasilan serta dapat dihuni dan disewa secara harian maupun bulanan.

¹²Pasal 1 angka 5 UURS mengatur bahwa bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

¹³Pasal 1 angka 6 UURS mengatur bahwa benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

¹⁴Pasal 1 angka 4 UURS mengatur bahwa tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Sehingga di dalam penjelasan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 14 /PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, bahwa “Rumah susun sederhana sewa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian”.

Berdasarkan data yang diperoleh, pada tahun 2010-2014 Provinsi Lampung memiliki rusunawa sebanyak 17 *tower block* dengan unit sebanyak 334.¹⁵ Salah satunya yaitu Rusunawa Iringmulyo yang terletak di Provinsi Lampung Kota Metro, rusunawa yang berbatasan langsung dengan Kampus Universitas Muhamadiyah Metro memiliki 2 (dua) tower gedung. Satu gedung terdiri dari 5 (lima) lantai dengan jumlah 198 unit. Bangunan rusunawa digunakan untuk MBR yang penghasilannya setara Upah Minimum Regional (selanjutnya disebut UMR), khususnya mereka yang sudah berkeluarga dengan maksimal jumlah anggota keluarga sebanyak 4 (empat) orang. Masyarakat yang ingin menghuni satuan rusunawa harus membicarakan kepada pihak pengelola¹⁶ terlebih dahulu, hal ini membutuhkan suatu perjanjian sewa menyewa antara pihak pengelola dengan calon penghuni. Selain perjanjian sewa menyewa, calon penghuni terlebih dahulu

¹⁵Kementerian PUPR, *Buku Informasi Statistik Infrastruktur Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2015*, <https://www.pu.go.id>, diakses pada 15/11/2017 jam 09.38.

¹⁶Pasal 1 angka 4 Permenpera No. 14/PERMEN/M/2007 mengatur bahwa pengelola adalah instansi pemerintah atau badan hukum atau badan layanan umum yang ditunjuk oleh pemilik rusunawa untuk melaksanakan sebagian fungsi pengelolaan rusunawa.

harus memenuhi syarat administrasi dan ketentuan bagi calon penghuni rusunawa yang telah ditetapkan oleh pihak pengelola UPT Rusunawa Iringmulyo.

Rusunawa yang telah dihuni oleh masyarakat ternyata juga mengalami berbagai masalah. Banyak rusunawa yang kurang terpelihara dan kurang terawat dengan baik. Belum atau tidak terbentuknya pengelola rusunawa menjadi salah satu penyebab. Meskipun sudah dibentuk pengelola, namun masih banyak pula yang belum terjamin terpeliharanya rusunawa secara optimal. Setelah dicermati, penyebab utamanya adalah aset yang belum diserahterimakan, sehingga Pemda belum dapat mengalokasikan uang pemeliharaan dan perawatan serta perilaku penghuni yang belum siap tinggal di hunian vertikal. Selain itu penyebab lainnya yaitu personil pengelola yang sebagian besar tidak membidangi masalah pengelolaan dan penghunian. Akibatnya, kurang memahami mekanisme pengelolaan dan pemeliharaan gedung bertingkat serta penerapan peraturan kepada penghuni.¹⁷

Berdasarkan hasil pra survey yang dilakukan di lingkungan rusunawa Iringmulyo, dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo terjadi pelanggaran dan penyimpangan yang dilakukan oleh penghuni dan pengelola yang tidak sesuai dengan isi perjanjian. Pelanggaran dan penyimpangan yang terjadi yaitu berupa rusunawa yang kurang terpelihara dan kurang terawat dengan baik, terdapat penyalahgunaan lahan rumah susun, penyewa tidak menempati hak huninya dalam waktu yang cukup lama, adanya tunggakan yang dimiliki penyewa melampaui batas ketentuan yang telah ditetapkan dan lain-lain.

¹⁷Buletin Cipta Karya Edisi 03/Tahun XII/Maret 2014, *Serah Terima Aset Rusunawa Agar Tak Mangkrak Lama*, <http://ciptakarya.pu.go.id>, diakses pada 20/10/2017 jam 14.00.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai rusunawa khususnya yang ada di Kota Metro, sehingga penulis memilih judul dalam penulisan ini yaitu: “**Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Iringmulyo Kota Metro**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa antara pihak pengelola dengan pihak penyewa?
2. Faktor apa saja yang menjadi pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo?
3. Bagaimana akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo?

C. Ruang Lingkup

Adapun ruang lingkup penelitian ini terdiri dari lingkup bidang keilmuan dan lingkup kajian.

1. Ruang lingkup keilmuan

Ruang lingkup kajian materi penelitian ini adalah ketentuan hukum mengenai pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah susun, faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo serta akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo. Bidang ilmu ini adalah hukum keperdataan khususnya hukum perjanjian.

2. Ruang lingkup kajian

Ruang lingkup kajian adalah mengkaji perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa (rusunawa) Iringmulyo antara pihak pengelola dengan pihak penyewa.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, penelitian ini bertujuan:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa antara pihak pengelola dengan pihak penyewa.
2. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo.
3. Untuk mengetahui akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo.

E. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Sebagai bahan untuk memperluas pengetahuan khususnya ilmu hukum dibidang hukum keperdataan dan lebih dikhususkan dalam lingkup perjanjian sewa menyewa serta memberi gambaran isi dari perjanjian sewa menyewa rumah susun itu sendiri.

2. Kegunaan Praktis

- a. Diharapkan dapat bermanfaat bagi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya Unit Pelaksana Teknis (UPT) dibidang rumah sewa Kota Metro.

- b. Dapat digunakan sebagai informasi bagi masyarakat pada umumnya tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah susun.
- c. Memberikan sumbangan bagi para pihak yang terkait tentang kendala-kendala yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah susun.
- d. Sebagai salah satu syarat penulis untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian secara umum diatur dalam Buku III KUHPdata. Ketentuan perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPdata menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Kamus hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.¹⁸

Namun para ahli hukum mempunyai pendapat yang berbeda-beda mengenai pengertian perjanjian, Van Dunne dalam teori barunya menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu :

1. Tahap *pra contractual*, yaitu adanya penerimaan dan penawaran.

¹⁸Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), hlm. 363.

2. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
3. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.¹⁹

Selanjutnya, Subekti mengemukakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁰ Dari beberapa pengertian perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana dua orang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal atau tidak melaksanakan suatu hal yang dapat dituntut pelaksanaannya oleh salah satu pihak apabila pihak lain tidak melaksanakan janjinya.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andai kata dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Namun dalam hal ini menurut Mariam Darus Badruzaman untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.²¹

2. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga diakui oleh hukum (*legally concluded*

¹⁹Salim H.S, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 8.

²⁰Subekti, *Hukum Pejanjian*, (Jakarta: Intermassa, 2010), hlm. 1.

²¹Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 2005), hlm. 137.

contract). Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Keempat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara di atas akan diuraikan lebih lanjut sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan diperlukan dalam mengadakan perjanjian, ini berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak artinya masing-masing pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dalam mewujudkan kehendaknya.²² Persetujuan kehendak itu sifatnya bebas, artinya tidak ada paksaan, kekhilafan atau pun penipuan.

- b. Cakap untuk membuat perjanjian

Pada umumnya orang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum 21 tahun.²³

- c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat

²²I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Grafindo, 2015), hlm. 61.

²³Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 301.

ditentukan. Jika yang menjadi objek adalah barang, maka harus jelas apa jenisnya, jumlahnya dan harganya. Setidaknya dari keterangan objek yang diperjanjikan harus dapat ditetapkan apa yang menjadi hak dan kewajibannya masing-masing.²⁴

d. Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum.²⁵

Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak melalui pengadilan. Tetapi jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim, perjanjian itu tetap mengikat pihak-pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum lampau waktu lima tahun (Pasal 1454 KUHPerdara). Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPerdara disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum sehingga perjanjian seolah-olah tidak pernah ada.²⁶

3. Asas-Asas Perjanjian

KUHPerdara mengatur mengenai asas-asas umum dari suatu perjanjian. Asas-asas ini merupakan suatu pedoman dan batasan dalam mengatur dan membentuk perjanjian. Asas perjanjian ini antara lain:

²⁴C.S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 194.

²⁵I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 68.

²⁶R. Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 24.

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Maksud dalam asas ini ialah perjanjian lahir dan telah mengikat segera setelah para pihak mencapai kesepakatan, meskipun kesepakatan tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata. Ini berarti pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas, walaupun demikian untuk menjaga kepentingan pihak debitur (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi) diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan tertentu.²⁷ Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.²⁸

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dijumpai dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini dimaksudkan untuk menyatakan tentang kekuatan perjanjian yaitu kekuatan yang sama dengan suatu undang-undang yang diberikan kepada semua perjanjian yang dibuat secara sah.²⁹

²⁷Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm.34.

²⁸Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004), hlm. 27.

²⁹H.R. Daeng Naja, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2008), hlm. 8.

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian, karena pihak ketiga harus menghormati isi perjanjian. Asas ini menggariskan bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³⁰

d. Asas Itikad Baik

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik artinya bahwa kedua belah pihak harus berlaku terhadap yang lain berdasarkan kepatutan di antara orang-orang yang sopan tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat dan tanpa akal-akalan, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri juga kepentingan orang lain.³¹ Asas ini memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan.³²

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Asas ini dapat ditemukan pada Pasal 1315 KUHPerdara yang menyebutkan

³⁰Salim H.S, Abdullah & Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008). hlm. 2.

³¹H.R. Daeng Naja, *Op. Cit.*, hlm. 12.

³²Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, (Bandung: Mandar Maju, 2016), hlm. 94.

bahwa, “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri.³³

4. Jenis-Jenis Perjanjian

1. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik

Setiap perjanjian merupakan perbuatan hukum bersegi dua atau banyak. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya terdapat kewajiban pada salah satu pihak saja, misalnya hibah³⁴. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok kepada kedua belah pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa.³⁵

2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian, dimana salah satu pihak mendapatkan keuntungan dari pihak yang lain secara cuma-cuma. Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain. Antara kedua prestasi tersebut terdapat hubungan hukum satu dengan yang lain. Misalnya jual beli, sewa menyewa.³⁶

³³H.R. Daeng Naja, *Op. Cit.*, hlm. 14.

³⁴Hibah adalah pemberian yang dilakukan oleh seseorang kepada pihak lain yang dilakukan ketika masih hidup dan pelaksanaan pembagiannya dilakukan pada waktu penghibah masih hidup juga.

³⁵Herlien Boediono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 54-55.

³⁶*Ibid.*, hlm. 59.

3. Perjanjian konsensual, riil dan formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa.³⁷ Perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan. Misalnya perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai. Perjanjian formil adalah perjanjian yang selain dibutuhkan kata sepakat juga dibutuhkan formalitas tertentu sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh undang-undang. Misalnya pembebanan jaminan fidusia^{38, 39}.

4. Perjanjian bernama, tidak bernama dan campuran

Perjanjian bernama adalah perjanjian, dimana oleh undang-undang telah diatur secara khusus. Perjanjian bernama diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerduta. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus oleh undang-undang tetapi terdapat dalam masyarakat. Perjanjian ini seperti perjanjian pemasaran, perjanjian kerja sama, perjanjian pengelolaan.⁴⁰ Di dalam prakteknya, perjanjian ini lahir adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian. Misalnya perjanjian *leasing*⁴¹, *franchising*⁴²

³⁷Komariah, *Hukum Perdata (Edisi Revisi)*, (Malang: Universitas Muhamadiyah Malang Press, 2016), hlm. 171.

³⁸Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan.

³⁹*Ibid.*, hlm. 47-48.

⁴⁰I Ketut Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 52.

⁴¹*Leasing* adalah setiap kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan atau menyewakan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan lain dalam jangka waktu tertentu.

⁴²*Franchising* adalah suatu sistem pendistribusian barang atau jasa kepada pelanggan akhir, dimana pemilik merek memberikan hak kepada individu atau perusahaan untuk melaksanakan bisnis dengan merek, nama, sistem, prosedur dan cara-cara yang telah ditetapkan sebelumnya dalam jangka waktu tertentu meliputi area tertentu.

dan *factoring*⁴³. Sedangkan perjanjian campuran adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua lebih perjanjian bersama. Misalnya perjanjian pemondokan (kost) yang merupakan campuran dari perjanjian sewa menyewa dan perjanjian untuk melakukan pekerjaan (mencuci baju, menyetrika baju dan membersihkan kamar).⁴⁴

5. Berakhirnya Perjanjian

Secara umum berakhirnya perjanjian merupakan selesai atau hapusnya suatu perjanjian yang dibuat diantara dua pihak yaitu pihak kreditur dan pihak debitur tentang suatu hal. Pihak kreditur dipahami sebagai pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi sesuai dengan isi perjanjian. Pihak debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi suatu prestasi sesuai dengan apa yang dijanjikan. Apabila perjanjian berjalan lancar dan dipenuhi dengan seksama maka pemenuhan itu adalah tanda pengakhiran suatu perjanjian secara otomatis.⁴⁵ Berakhirnya perjanjian diatur di dalam Bab XII Buku III KUHPerdara. Di dalam Pasal 1381 KUHPerdara disebutkan beberapa cara hapusnya suatu perjanjian yaitu:

1. Pembayaran

Pembayaran adalah pelaksanaan atau pemenuhan perjanjian secara sukarela, artinya tidak dengan paksaan atau eksekusi.⁴⁶ Pada dasarnya pembayaran hanya dapat dilaksanakan oleh yang bersangkutan saja. Berdasarkan Pasal 1382 KUH Perdata menyebutkan bahwa menjadi siapa saja boleh membayar utang seseorang dan si berpiutang harus menerimanya, meskipun belum tentu pembayaran itu

⁴³*Factoring* adalah badan usaha yang kegiatannya melakukan penagihan atau pembelian atau pengambilalihan atau pengelolaan utang piutang atau pembayaran tertentu milik perusahaan.

⁴⁴*Ibid.*, hlm. 35-36.

⁴⁵*Ibid*

⁴⁶I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 133.

membebaskan si berpiutang.⁴⁷ Dengan demikian undang-undang tidak mempersoalkan siapa yang harus membayar, akan tetapi yang penting adalah hutang itu harus dibayar.

2. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau penitipan

Maksudnya adalah suatu cara pembayaran yang harus dilakukan apabila berpiutang (kreditur) menolak pembayaran. Dalam hal ini si kreditur menolak pembayaran. Penawaran pembayaran tunai terjadi jika si kreditur menolak menerima pembayaran, maka debitur secara langsung menawarkan konsignasi yakni dengan menitipkan uang atau barang kepada Notaris atau panitera. Setelah itu notaris atau uang yang harus dibayarkan selanjutnya menjumpai kreditur untuk melaksanakan pembayaran. Jika kreditur menolak, maka dipersilahkan oleh notaris atau panitera untuk menandatangani berita acara. Jika kreditur menolak juga, maka hal ini dicatat dalam berita acara tersebut, hal ini merupakan bukti bahwa kreditur menolak pembayaran yang ditawarkan. Dengan demikian debitur meminta kepada hakim agar konsignasi disahkan. Jika telah disahkan, maka debitur terbebas dari kewajibannya dan perjanjian dianggap hapus.⁴⁸

3. Pembaharuan utang (*novasi*)

Pembaharuan utang (*novasi*) adalah peristiwa hukum dalam suatu perjanjian yang diganti dengan perjanjian lain. Dalam hal para pihak mengadakan suatu perjanjian dengan jalan menghapuskan perjanjian lama dan membuat perjanjian yang baru.⁴⁹

⁴⁷*Ibid*

⁴⁸*Ibid*

⁴⁹*Ibid*

4. Perjumpaan utang atau kompensasi

Dalam hal terjadinya perjumpaan utang atau kompensasi terjadi jika para pihak yaitu kreditur dan debitur saling mempunyai hutang dan piutang, maka mereka mengadakan perjumpaan hutang untuk suatu jumlah yang sama. Hal ini terjadi jika antara kedua hutang berpokok pada sejumlah uang atau sejumlah barang yang dapat dihabiskan dari jenis yang sama dan keduanya dapat ditetapkan serta dapat ditagih seketika.⁵⁰

5. Percampuran utang

Percampuran utang terjadi akibat keadaan bersatunya kedudukan kreditur dan debitur pada satu orang. Dengan bersatunya kedudukan debitur pada satu orang dengan sendirinya menurut hukum telah terjadi percampuran hutang sesuai dengan Pasal 1436 KUHPerdara.⁵¹

6. Pembebasan hutang

Pembebasan hutang terjadi apabila kreditur dengan tegas menyatakan bahwa ia tidak menghendaki lagi adanya pemenuhan prestasi oleh si debitur. Jika si debitur menerima pernyataan si kreditur maka berakhirilah perjanjian hutang piutang diantara mereka.⁵²

7. Musnahnya barang yang terutang

Dengan terjadinya musnah barang-barang yang menjadi hutang debitur, maka perjanjian juga dapat hapus. Dalam hal demikian debitur wajib membuktikan bahwa musnahnya barang tersebut adalah di luar kesalahannya dan barang itu

⁵⁰*Ibid*

⁵¹*Ibid*

⁵²*Ibid*

akan musnah atau hilang juga meskipun di tangan kreditur. Jadi dalam hal ini si debitur telah berusaha dengan segala daya upaya untuk menjaga barang tersebut agar tetap berada seperti semula. Hal ini disebut dengan risiko.⁵³

8. Batal atau pembatalan

Suatu perjanjian akan hapus jika ada suatu pembatalan ataupun dibatalkan. Pembatalan haruslah dimintakan atau batal demi hukum. Karena jika dilihat batal demi hukum maka akibatnya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada, sedangkan dalam pembatalan perjanjian dianggap telah ada akan tetapi karena suatu pembatalan maka perjanjian itu hapus dan para pihak kembali kepada keadaan semula.⁵⁴

9. Berlakunya suatu syarat batal

Syarat batal adalah syarat yang jika dipenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali kepada keadaan semula, yaitu tidak pernah ada suatu perjanjian. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perjanjian, hanyalah mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya jika peristiwa yang dimaksud terjadi.⁵⁵

10. Daluarsa atau lewatnya waktu

Daluarsa adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang diterima oleh undang-undang (Pasal 1946 KUHPerdara).⁵⁶

⁵³*Ibid*

⁵⁴*Ibid*

⁵⁵*Ibid*

⁵⁶Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 77.

Jika dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi salah satu unsur dari hapusnya perjanjian sebagaimana disebutkan di atas, maka perjanjian tersebut berakhir sehingga dengan berakhirnya perjanjian tersebut para pihak terbebas dari hak dan kewajiban masing-masing.

B. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Sewa menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur*. Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik antara para pihak. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.⁵⁷

Menurut Pasal 1548 KUHPerdara, sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Dari pengertian tersebut dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa⁵⁸:

- a. Terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian sewa menyewa tersebut.
- b. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban memberikan kenikmatan atas suatu kebendaan, sedangkan

⁵⁷Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka. 2007), hlm. 833.

⁵⁸H.R. Daeng Naja, *Op. Cit.*, hlm. 39.

- pihak lainnya berhak atas mendapat/menerima kenikmatan atas suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran.
- c. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitupun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya.
 - d. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perjanjian sewa menyewa.

B.N. Marbun mengemukakan, sewa menyewa adalah suatu perjanjian atau kesepakatan dimana penyewa harus membayarkan atau memberikan imbalan atau manfaat dari benda atau barang yang dimiliki oleh pemilik barang yang dipinjamkan.⁵⁹

Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.⁶⁰

⁵⁹B.N. Marbun, *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*, (Jakarta: Puspa Swara, 2013), hlm.23.

⁶⁰Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Intermassa, 2014), hlm. 40.

Meskipun demikian peraturan tentang sewa menyewa yang termuat dalam Bab VII dari Buku III KUHPerdara, berlaku untuk segala macam sewa menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu oleh karena waktu tertentu bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa menyewa.⁶¹

Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat secara tertulis dan dapat pula secara tidak tertulis. Apabila dibuat secara tertulis berlakulah Pasal 1570 KUHPerdara, menurut ketentuan pasal ini apabila sewa menyewa dibuat tertulis sewa menyewa itu berakhir demi hukum jika waktu sewa yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukan pemberitahuan untuk itu. Apabila dibuat tidak tertulis berlakulah Pasal 1571 KUHPerdara, menurut ketentuan pasal ini apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara tidak tertulis, sewa menyewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan tetapi apabila pihak yang menyewakan hendak menghentikan sewa menyewa dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jadi tanpa pemberitahuan tersebut pihak yang menyewakan dianggap telah menyetujui perpanjangan sewa menyewa untuk jangka waktu yang sama.⁶²

2. Subyek dan Obyek Sewa Menyewa

Subyek sewa menyewa adalah kedua belah pihak yang terikat atau mengikatkan diri dalam kegiatan sewa menyewa. Subyek sewa menyewa sama saja dengan subyek hukum. Subyek hukum adalah setiap pihak yang menjadi pendukung hak

⁶¹*Ibid*, hlm. 41.

⁶²Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm 350.

dan kewajiban dalam melakukan hubungan hukum.⁶³ Mereka adalah penyewa dan menyewakan. Penyewa merupakan pihak yang membutuhkan benda yang akan dinikmati manfaatnya dan membayar hak guna pakainya melalui perjanjian sewa menyewa. Sedangkan menyewakan adalah mereka yang menyediakan barang yang akan disewakan dan membutuhkan uang hasil sewa tersebut. Biasanya berbentuk instansi, perorangan dan sebagainya. Menurut ilmu hukum yang menjadi subyek hukum adalah orang atau individu (*persoon*) dan setiap badan hukum.

a. Manusia sebagai subyek hukum

Orang (*persoon*) sebagai subyek hukum dibedakan dalam 2 (dua) pengertian yaitu:

1. *Natuurlijke persoon* atau *menselijk persoon* yang disebut orang dalam bentuk manusia atau manusia pribadi.
2. *Rechtspersoon* yang disebut orang dalam bentuk badan hukum atau orang yang diciptakan hukum secara fiksi atau *persona ficta*.⁶⁴

b. Subyek hukum bukan manusia (Badan Hukum⁶⁵)

Badan hukum (*rechtspersoon*) dibedakan menjadi 2 (dua) bentuk yaitu:

1. Badan hukum publik (*publiek rechtspersoon*) adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum publik atau yang bersangkutan publik atau orang banyak atau negara umumnya.

⁶³Muhammad Syaifuddin, *Op. Cit.*, hlm 57.

⁶⁴C.S.T Kansil & Cristine Kansil, *Pokok-Pokok Badan Hukum*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2002), hlm. 1.

⁶⁵Badan hukum adalah segala sesuatu yang berdasarkan tuntutan kebutuhan masyarakat yang demikian itu oleh hukum diakui sebagai pendukung hak dan kewajiban.

2. Badan hukum privat (*privaat rechtspersoon*) adalah badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang menyangkut kepentingan pribadi di dalam badan hukum itu.⁶⁶

Sehingga badan hukum sebagai subyek hukum itu mencakup hal berikut⁶⁷:

1. Perkumpulan orang (organisasi).
2. Dapat melakukan perbuatan hukum (*rechtshandelling*) dalam hubungan-hubungan hukum (*rechtsbetrekking*).
3. Mempunyai harta kekayaan tersendiri.
4. Mempunyai pengurus.
5. Mempunyai hak dan kewajiban.
6. Dapat digugat atau menggugat di depan pengadilan.

Obyek sewa menyewa adalah benda dan harga sewa.⁶⁸ Benda dimaksud dalam arti kepemilikan asli dari orang atau lembaga yang menyewakan, yang memiliki status yang sah dalam hukum. Obyek dalam perjanjian sewa menyewa disebut juga dengan obyek hukum. Obyek hukum adalah segala sesuatu yang bermanfaat bagi subyek hukum (manusia dan badan hukum) dan yang dapat menjadi pokok (obyek) suatu hubungan hukum (dapat pula disebut hak) karena sesuatu itu dapat dikuasai oleh subyek hukum yang mana merupakan barang yang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.⁶⁹ Dalam hukum perdata yang dimaksud dengan obyek hukum disebut benda. Tentang

⁶⁶*Ibid.*, hlm. 12.

⁶⁷Chaidir Ali, *Badan Hukum*, (Bandung: Alumni, 2005), hlm. 21.

⁶⁸Abdulkadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm, 346.

⁶⁹*Ibid.*, hlm. 13.

benda itu ada yang dapat diraba dan yang tidak dapat diraba ialah yang mempunyai⁷⁰:

1. Nilai uang yang efektif.
2. Merupakan suatu kesatuan.
3. Dapat dikuasai oleh manusia.

Benda-benda itu dapat dibagi lagi dalam yaitu⁷¹:

1. Benda yang berwujud.⁷²
2. Benda yang tidak berwujud.⁷³
3. Benda bergerak/tidak tetap bergerak.⁷⁴
4. Benda tidak bergerak/benda tetap.⁷⁵

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Sewa Menyewa

a. Hak dan Kewajiban Pihak Menyewakan

Hak yang dimiliki oleh pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian hingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.

⁷⁰*Ibid*

⁷¹*Ibid*

⁷²Benda yang berwujud adalah segala sesuatu yang dapat diraba oleh panca indra seperti rumah, gedung, tanah dan lain-lain.

⁷³Benda yang tidak berwujud adalah segala macam hak seperti saham-saham atas kapal laut, hipotek, hak merek, hak cipta dan lain-lain.

⁷⁴Benda bergerak/tidak tetap seperti arloji, pensil, lemari dan lain-lain.

⁷⁵Benda tidak bergerak/benda tetap seperti tanah, rumah, pabrik dan lain-lain.

- c. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan ten tram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.⁷⁶

Kewajiban memberikan kenikmatan ten tram kepada si penyewa dimaksudkan sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi atau menangkis tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, yang misalnya membantah hak si penyewa untuk memakai barang yang disewanya. Kewajiban tersebut tidak meliputi pengamanan terhadap gangguan-gangguan fisik, misalnya orang-orang melempari rumahnya dengan batu atau tetangga membuang sampah dipekarangan rumah yang disewa dan lain sebagainya. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1556 KUHPerdara yang berbunyi “Pihak yang menyewakan tidaklah diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam kenikmatannya yang dilakukan oleh orang-orang pihak ketiga dengan peristiwa-peristiwa tanpa mengajukan sesuatu hak atas barang yang disewa, dengan tidak mengurangi hak si penyewa untuk menuntut sendiri orang itu”. Gangguan-gangguan dengan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa.⁷⁷

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Hak yang dimiliki pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Bagi si penyewa ada dua kewajiban utama, yaitu:

1. Memakai barang yang disewa sebagai seorang bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya.

⁷⁶Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 42.

⁷⁷*Ibid*

2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.⁷⁸

Kewajiban untuk memakai barang sewaan sebagai seorang bapak rumah yang baik berarti kewajiban untuk memakainya seakan-akan itu barang kepunyaannya sendiri. Jika si penyewa memakai barang yang disewa untuk suatu keperluan lain dari pada yang menjadi tujuan pemakainya, ada suatu keperluan sedemikian rupa sehingga dapat menerbitkan kerugian kepada pihak yang menyewakan, maka pihak ini menurut keadaan dapat meminta pembatalan sewanya (Pasal 1561 KUHPerduta).⁷⁹ Selain kewajiban-kewajiban tersebut penyewa juga masih diberikan tanggung jawab, antara lain disebutkan dalam Pasal 1564⁸⁰, Pasal 1565⁸¹ dan Pasal 1566 KUHPerduta^{82, 83}.

Masing-masing pihak dalam sebuah perjanjian harus saling memenuhi prestasi. Dalam perjanjian sewa menyewa berupa memberikan sesuatu (menyerahkan barang sewa/membayar uang sewa), berbuat sesuatu (memelihara barang yang disewakan) sehingga dapat dimanfaatkan bagi penyewa adalah menjadi bapak rumah yang baik dan tidak berbuat sesuatu (penyewa dilarang menggunakan barang sewaan untuk kepentingan lain diluar yang diperjanjikan sedangkan bagi

⁷⁸Subekti, *Op. Cit.*, hlm. 43.

⁷⁹*Ibid*

⁸⁰Pasal 1564 KUHPerduta menyebutkan penyewa bertanggung jawab untuk segala kerusakan yang diterbitkan pada barang yang disewa selama waktu sewa, kecuali jika ia membuktikan bahwa kerusakan itu terjadi diluar kesalahannya.

⁸¹Pasal 1565 KUHPerduta menyebutkan akan tetapi ia tidak bertanggung jawab atas kebakaran, kecuali jika pihak yang menyewakan membuktikan bahwa kebakaran itu disebabkan oleh kesalahan penyewa.

⁸²Pasal 1566 KUHPerduta menyebutkan penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan pada barang sewa oleh teman-temannya serumah, atau oleh mereka yang mengambil alih sewanya.

⁸³H.R. Daeng Naja, *Op. Cit.*, hlm. 24.

yang menyewakan dilarang selama waktu sewa mengubah wujud maupun tataan barang yang disewakan).⁸⁴

4. Risiko dalam Sewa Menyewa

Risiko adalah suatu ajaran yang mewajibkan seseorang untuk memikul suatu kerugian jikalau ada suatu kejadian diluar kemampuan salah satu pihak yang menimpa benda yang menjadi obyek perjanjian.⁸⁵ Dalam perjanjian sewa menyewa hanya terdapat satu pasal KUHPerdara yang mengatur tentang risiko yaitu Pasal 1553 KUHPerdara.

Musnah atas barang obyek sewa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu musnah secara total dan musnah sebagian dari obyek sewa.

- a. Jika barang yang disewakan oleh penyewa itu musnah secara keseluruhan di luar kesalahannya pada masa sewa, perjanjian sewa menyewa itu gugur demi hukum dan menanggung risiko atas musnahnya barang tersebut adalah pihak yang menyewakan. Artinya, pihak yang menyewakan yang akan memperbaikinya dan menanggung segala kerugiannya. Berdasarkan pada rumusan tersebut maka perlu disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut prestasi terhadap satu dengan yang lainnya. Hal ini dapat diartikan bahwa kerugian akibat musnah benda yang disewakan sepenuhnya menjadi beban pihak pemilik benda, yakni yang menyewakan. Berarti risiko kerugian ditanggung oleh pihak pemilik benda.

⁸⁴Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), hlm. 74.

⁸⁵Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm. 62.

- b. Jika barang yang disewa hanya sebagian yang musnah maka penyewa dapat memilih menurut keadaan, akan meminta pengurangan harga sewa atau akan meminta pembatalan perjanjian sewa menyewa. Dalam suatu perjanjian sewa menyewa, terkadang mengalami suatu kerusakan akibat suatu peristiwa yang bukan dari kesalahan pihak yang menyewa atau penyewa. Hal ini juga disebut dengan keadaan memaksa artinya, bahwa suatu peristiwa yang terjadi akibat ketidaksengajaan dan terjadinya tidak dapat diduga. Maka yang bertanggung jawab atas ini adalah masalah risiko dalam sewa menyewa. Risiko disini dijelaskan bahwa kewajiban yang menanggung kerugian yang timbul akibat keadaan memaksa.

Pada dasarnya pihak penyewa dapat menuntut kedua hal itu, namun ia tidak dapat menuntut pembayaran ganti rugi kepada pihak yang menyewakan.⁸⁶

5. Berakhirnya Sewa Menyewa

Secara umum berakhirnya sewa menyewa selain dikarenakan oleh musnahnya barang yang disewakan, karena suatu sebab yang tak disengaja yang dapat membuat suatu perjanjian sewa-menyewa itu gugur demi hukum sebagai suatu resiko yang harus ditanggung oleh pemilik barang suatu perjanjian sewa menyewa juga dapat berakhir apabila:

- a. Jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu (Pasal 1570 KUHPerdara).
- b. Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan melainkan jika pihak lain bahwa ia berhak

⁸⁶*Ibid*

menghentikan sewanya dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat (Pasal 1571 KUHPerdara).

C. Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun

1. Pengertian Rumah Susun

Rumah susun merupakan kategori resmi Pemerintah Indonesia untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, flat dan lain-lain. Namun pada perkembangannya kata ini digunakan secara umum untuk menggambarkan hunian bertingkat kelas bawah. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Rumah susun pada dasarnya terdiri atas beberapa bagian yang disatukan menjadi satu kesatuan utuh yang dinamakan satuan rumah susun (sarusun) yaitu unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Berdasarkan pengertian rumah susun, ada beberapa istilah yang berkaitan dengan rumah susun, yaitu sebagai berikut:

- a. Tanah bersama adalah sebidang tanah hak atau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya

berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

- b. Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun. Contoh pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, saluran-aluran, pipa, jaringan listrik, gas dan telekomunikasi.
- c. Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama. Contoh tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.

Rumah susun kerap dikonotasikan sebagai apartemen versi sederhana, walaupun sebenarnya apartemen bertingkat sendiri bisa dikategorikan sebagai rumah susun. Rumah susun menjadi jawaban atas terbatasnya lahan untuk pemukiman di daerah perkotaan. Karena mahalnnya harga tanah di kota besar maka masyarakat terpaksa membeli rumah di luar kota.

Rumah susun merupakan kategori rumah resmi pemerintah Indonesia untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, flat dan lain-lain. Konsep pembangunannya yaitu bertingkat dan dapat dihuni bersama oleh banyak anggota keluarga. Tapi satuan unit dari bangunan dibuat terpisah, setiap keluarga dapat hidup masing-masing. Dengan adanya rumah susun dapat mengurangi

kawasan kumuh di perkotaan sehingga membuat tampilan kota menjadi rapi dan tidak menutup kemungkinan bahwa bertambahnya ruang terbuka hijau.

2. Asas dan Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun

Secara fundamental undang-undang rumah susun mengandung sejumlah asas, yaitu⁸⁷:

1. Asas kesejahteraan yaitu kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.
2. Asas keadilan dan pemerataan yaitu memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
3. Asas kenasionalan yaitu memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.
4. Asas keterjangkauan dan kemudahan yaitu memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR.
5. Asas keefisienan dan kemanfaatan yaitu memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

⁸⁷Pasal 2 UURS beserta penjelasannya

6. Asas kemandirian dan kebersamaan yaitu memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antar pemangku kepentingan.
7. Asas kemitraan yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.
8. Asas keserasian dan keseimbangan yaitu memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.
9. Asas keterpaduan yaitu memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan dan pengendalian.
10. Asas kesehatan yaitu memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan dan perilaku hidup sehat.
11. Asas kelestarian dan keberlanjutan yaitu memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.
12. Asas keselamatan, kenyamanan dan kemudahan yaitu memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran dan bahaya petir; persyaratan kenyamanan ruang dan gerak

antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran dan kebisingan serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

13. Asas keamanan, ketertiban dan keteraturan yaitu memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan; ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Penyelenggaraan rumah susun bertujuan untuk⁸⁸:

- a. Menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan, serta menciptakan pemukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial dan budaya.
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan pemukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- c. Mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh.
- d. Mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien dan produktif.

⁸⁸Pasal 3 UURS

- e. Memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan pemukiman yang layak, terutama bagi MBR.
- f. Memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun.
- g. Menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan pemukiman yang terpadu.
- h. Memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan dan kepemilikan rumah susun.

3. Jenis-Jenis Rumah Susun

Berdasarkan UURS rumah susun terdiri dari:

1. Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dan berpenghasilan rendah yang pembangunannya mendapatkan kemudahan dan bantuan pemerintah. Pembangunan dan pengelolaannya merupakan tanggung jawab pemerintah. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
2. Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan oleh negara atau swasta untuk memenuhi kebutuhan sosial, yang pembangunan dan pengelolaannya merupakan tanggung jawab pemerintah. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau sewa menyewa.

3. Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai beserta keluarganya, yang pembangunan dan pengelolaannya merupakan tanggung jawab pemerintah. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai, sewa atau sewa beli.
4. Rumah susun komersil adalah rumah susun yang diperuntukan bagi masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi dan dapat diperjual belikan sesuai dengan mekanisme pasar. Pembangunannya dapat dilakukan oleh setiap orang namun pengelolaannya harus dilakukan oleh badan hukum. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Contohnya adalah apartemen.

Dalam pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara dan rumah susun dinas, merupakan tanggung jawab pemerintah atau pemerintah daerah.

Rumah susun umum terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu:⁸⁹

1. Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)

Rusunami merupakan rumah susun yang biasanya dibangun dan dikembangkan oleh developer swasta dan konsumen dapat memilikinya. Rusunami memiliki jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) yang secara fisik luar hampir mirip dengan rusun apartemen yang dikenal masyarakat luas. Kata milik berarti seseorang pengguna tangan pertama harus membeli dari

⁸⁹Wibowo Turnady, *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>, diakses pada 25/11/2017 jam 17.30.

pengembangnya.⁹⁰ Beberapa developer menyebutnya sebagai “Apartement Bersubsidi” untuk menghilangkan konotasi yang kadang melekat pada rusun.

2. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)

Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.⁹¹ Rusunawa umumnya memiliki tampilan yang kurang lebih sama dengan rusunami, namun bedanya penggunaannya harus menyewa dari pengembangnya. Rusunawa biasanya dikembangkan oleh pemerintah daerah maupun pusat yang bekerjasama dengan kementerian pekerjaan umum guna mengatasi tingginya kebutuhan akan hunian yang layak.

Rumah Susun di Indonesia, dibagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu sebagai berikut:

1. Rumah Susun Sederhana (Rusun), yang pada umumnya dihuni oleh golongan yang kurang mampu. Biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas (BUMN).
2. Rumah Susun Menengah (Apartemen), biasanya dijual atau disewakan oleh Perumnas/Pengembang Swasta kepada masyarakat konsumen menengah kebawah.

⁹⁰*Rumah Susun Sederhana Milik,*

https://id.wikipedia.org/wiki/Rumah_susun_sederhana_milik, diakses pada 25/11/2017 jam 19.45.

⁹¹Pasal 1 angka 1 Permenpera Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rusunawa.

3. Rumah Susun Mewah (Apartemen/*condominium*), selain dijual kepada masyarakat konsumen menengah ke atas juga kepada orang asing atau *expatriate* oleh Pengembang Swasta.⁹²

4. Aspek-Aspek Pembangunan Rusunawa

Aspek-aspek dalam pembangunan rusunawa antara lain⁹³:

1. Aspek Kontribusi Calon Penghuni

Dalam Inpres Nomor 05/1990 tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh di atas Tanah Negara, disebutkan bahwa dalam menentukan lokasi pemukiman kumuh yang akan diremajakan, disamping harus sesuai dengan Pola Dasar Rencana Pembangunan Daerah dan/atau Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK), perlu ada pendekatan kepada masyarakat setempat agar masyarakat berperan secara aktif dalam proses peremajaan tersebut. Sedangkan dalam Kemenpera Nomor 06/KPTS/1994 tentang Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok, disebutkan bahwa pembangunan perumahan yang bertumpu pada masyarakat adalah pola pembangunan yang mendudukan masyarakat (individu/kelompok) sebagai pelaku utama dan penentu dimana semua keputusan dan tindakan pembangunan didasarkan pada aspirasi masyarakat, kepentingan masyarakat, kemampuan masyarakat, upaya masyarakat.

2. Aspek Keselamatan

Lampiran Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi

⁹²M. Rizal Alif, *Op. Cit.*, hlm. 71.

⁹³Anwar Hamid dan Happy Santosa, *Kriteria Rusunawa untuk Pemukiman Kembali (Resettlement) Masyarakat Tepian Sungai Desa Batu Merah*, Kota Ambon, dalam Seminar Nasional Pascasarjana X – ITS, Surabaya 4 Agustus 2010.

menyebutkan struktur bangunan rumah susun sederhana bertingkat tinggi harus direncanakan secara terinci sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih memungkinkan penghuni menyelamatkan diri. Rumah merupakan wadah/penampungan yang tujuan utamanya adalah meneduhi dan melindungi penghuni dan isinya.

3. Aspek Iklim

Di dalam lampiran Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun Sederhana Bertingkat Tinggi dikatakan sebagai berikut:

a. Ventilasi Alami

Bangunan rusun bertingkat tinggi harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

b. Pencahayaan Alami

Bangunan rusunawa bertingkat tinggi harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan hunian dan fungsi masing-masing ruang di dalamnya. Pembangunan perumahan sangat berkaitan dengan iklim dimana bangunan tersebut dibangun.

4. Aspek Budaya

Rumah adalah suatu lembaga bukan hanya struktur, yang dibuat untuk berbagai tujuan yang kompleks, karena membangun suatu rumah merupakan suatu gejala

budaya, maka bentuk dan pengaturan ini sangat dipengaruhi oleh budaya lingkungan pergaulan dimana bangunan tersebut berada.

5. Aspek Keterjangkauan

Sesuai Permenpera Nomor 18/PERMEN/M/2007 menyebutkan kriteria penetapan tarif rusunawa harus terjangkau oleh masyarakat menengah bawah khususnya MBR dengan besaran tarif tidak lebih besar $\frac{1}{3}$ (sepertiga) dari penghasilan, sedangkan kriteria besaran tarif ditetapkan dengan diferensiasi dan subsidi silang antar kelompok tarif penghuni. Menurut Turner, permintaan efektif bila rumah tangga memiliki akses pilihan yang nyata dan seimbang antara harga dan pendapatan. Suatu keluarga dikatakan mampu membayar sewa rumah (ataupun angsuran sewa beli) jika persentase pengeluaran untuk sewa rumah ditambah biaya utilitas dasar, pajak dan asuransi adalah 20 sampai dengan 30% dari total pendapatan.

6. Ketersediaan Sarana dan Prasarana

Perumahan bukan merupakan tempat perlindungan atau hanya fasilitas rumah tangga saja, tetapi terdiri dari sejumlah fasilitas, servis dan utilitas yang menghubungkan individu dengan keluarganya untuk berkumpul dan bermasyarakat pada daerah yang tumbuh dan berkembang.

Pembangunan rusunawa salah satunya dapat dilakukan dengan pola Unit Pelaksana Teknis (UPT) yang didasarkan pada kemampuan atau besarnya penghasilan penghuni, bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (yang selanjutnya disebut MBR) dengan pendapatan maximum sebesar Upah Minimum

Kabupaten/Kota (UMK) diarahkan oleh Pemerintah melalui APBN/ APBD yang tidak mengharapkan pengembalian investasi.

5. Kendala-Kendala dalam Pembangunan Rusunawa

Pengadaan perumahan di perkotaan dalam jumlah besar bagi MBR di negara-negara berkembang merupakan persoalan yang cukup kompleks dan menghadapi banyak kendala. Menurut Bambang Panudju dalam bukunya yang berjudul "Pengadaan Perumahan Kota dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah", yang dikutip oleh R. Lisa Suryani dan Amy Marisa, kendala-kendala secara garis besar adalah sebagai berikut⁹⁴:

1. Kendala pembiayaan

Hampir seluruh negara berkembang memiliki kemampuan ekonomi nasional yang rendah atau sangatrendah. Sebagian besar anggaran biaya pemerintah yang tersedia untuk pembangunan dialokasikan untuk kegiatan-kegiatan yang menunjang perbaikan ekonomi seperti industri, pertanian, pengadaan infrastruktur, pendidikan dan sebagainya. Anggaran pemerintah untuk pengadaan perumahan menempati prioritas yang rendah sehingga setelah dipakai untuk membayar makanan, pakaian, keperluan sehari-hari dan lain-lain, hanya sedikit sekali yang tersisa untuk keperluan rumah. Sementara itu harga rumah terus meningkat sehingga pendapatan penduduk semakin jauh di bawah harga rumah yang termurah sekalipun.

⁹⁴R. Lisa Suryani dan Amy Marisa, *Aspek-Aspek yang Mempengaruhi Masalah Permukiman di Perkotaan*, www.usu.ac.id., diakses pada 20/11/2017 jam 20.00.

2. Kendala ketersediaan dan harga lahan

Lahan untuk perumahan semakin sulit di dapat dan semakin mahal, di luar jangkauan sebagian besar anggota masyarakat. Meskipun kebutuhan lahan sangat mendesak, terutama untuk pengadaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, usaha-usaha positif dari pihak pemerintah di negara-negara berkembang untuk mengatasi masalah tersebut belum terlihat nyata. Mereka cenderung menolak kenyataan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah memerlukan lahan untuk perumahan dalam kota dan mengusahakan lahan untuk kepentingan mereka.

3. Kendala ketersediaan prasarana untuk perumahan

Ketersediaan prasarana untuk perumahan seperti jaringan air minum, pembuangan air limbah, pembuangan sampah dan transportasi yang merupakan persyaratan penting bagi pembangunan perumahan. Kurangnya pengembangan prasarana, terutama jalan dan air merupakan salah satu penyebab utama sulitnya pengadaan lahan untuk perumahan di daerah perkotaan.

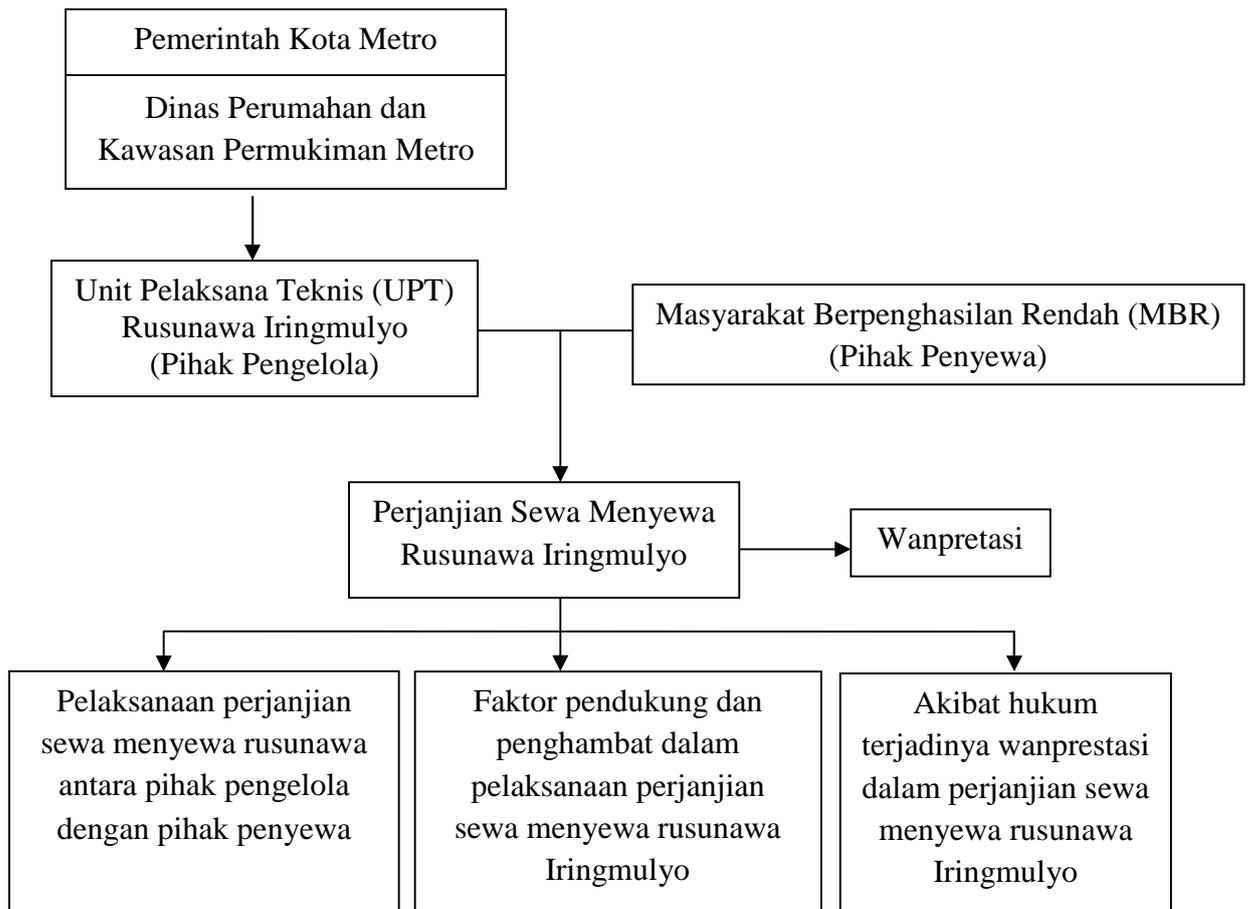
4. Kendala bahan bangunan dan peraturan bangunan

Banyak negara berkembang belum mampu memproduksi bahan-bahan bangunan tertentu seperti semen, paku, seng gelombang dan lain-lain. Barang-barang tersebut masih perlu diimpor dari luar negeri sehingga harganya berada di luar jangkauan sebagian besar anggota masyarakat. Selain itu, banyak standar dan peraturan-peraturan bangunan nasional di negara-negara berkembang yang meniru negara-negara maju seperti Inggris, Jerman atau Amerika Serikat yang tidak sesuai dan terlalu tinggi standarnya bagi masyarakat negara-negara berkembang.

Kedua hal tersebut menyebabkan pengadaan rumah bagi atau oleh MBR sulit untuk dilaksanakan.

6. Kerangka Pikir

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah, maka kerangka pikir sebagai berikut:



Keterangan:

Pemerintah Kota Metro dalam hal ini Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro membentuk suatu satuan organisasi yang bersifat mandiri yang melaksanakan tugas teknis operasional dan pengelolaan bagian rumah sewa yaitu UPT Rusunawa Iringmulyo. UPT Rusunawa Iringmulyo dibawah koordinasi

Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Metro ditunjuk untuk mengelola rusunawa Iringmulyo. Mulai dari tahap awal seleksi calon penghuni sampai tahap penghuni sudah menetap di rusunawa Iringmulyo. Rusunawa sendiri diperuntukkan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sesuai dengan Upah Minimum Regional (UMR) yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Metro. Rusunawa juga dilengkapi dengan berbagai fasilitas yang dapat digunakan oleh seluruh penghuni rusunawa.

Satuan unit rusunawa bisa didapatkan dengan cara menyewa. Sewa menyewa dilakukan antara UPT Rusunawa Iringmulyo (pihak pengelola) dengan calon penghuni rusunawa (pihak penyewa). Untuk mendapatkan satuan unit rusunawa, calon penghuni diharuskan mengetahui syarat-syarat apa saja agar dapat menempati salah satu hunian rumah susun tersebut. Salah satunya dengan memenuhi syarat-syarat yang diajukan oleh UPT Rusunawa Iringmulyo sebagai pihak pengelola. Setelah syarat-syarat terpenuhi, calon penghuni bisa menyetujui perjanjian yang telah disediakan oleh pihak pengelola.

Perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo dilakukan secara tertulis yang mana perjanjian tersebut telah disediakan oleh pihak pengelola yaitu UPT Rusunawa Iringmulyo. Setelah calon penghuni sudah menandatangani perjanjian sewa menyewa penempatan satuan unit rusunawa pada saat itulah sewa menyewa telah terlaksana dan semua peraturan serta ketentuan mengikat semua para pihak. Calon penghuni juga harus mematuhi dan mentaati isi dari perjanjian yang telah disepakati. Akan tetapi terkadang ada saja penyimpangan dan hambatan yang terjadi di dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo

sehingga menimbulkan wanprestasi. Dari hal tersebut timbul faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan perjanjian. Dengan adanya wanprestasi menimbulkan akibat hukum di dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo.

III. METODE PENELITIAN

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya kecuali itu juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁹⁵

Penelitian hukum merupakan segala aktifitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat.⁹⁶ Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat.

Penelitian hukum dilakukan untuk menemukan dan mengumpulkan bahan hukum autoritatif (mempunyai otoritas) mengenai isi hukum tertentu serta bidang studi yang berkaitan dengan menyusun berlakunya bahan hukum autoritatif (mempunyai otoritas) mengenai suatu isi hukum tertentu.⁹⁷ Penelitian hukum

⁹⁵Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 43.

⁹⁶Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 19.

⁹⁷Dyah Ochtorina Susanti & A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 1.

dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) tipe, yaitu: penelitian hukum normatif, penelitian hukum normatif-empiris (terapan) dan penelitian hukum empiris.⁹⁸

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif-empiris, yaitu penelitian yang meneliti peraturan tertulis (*in abstraction*) dan implementasi dari peraturan tertulis tersebut, yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 14 /PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) dan peraturan pelaksana lainnya mengenai perjanjian sewa menyewa rusunawa.

Penelitian hukum normatif-empiris mengkaji tentang pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan perjanjian secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan. Pengkajian tersebut bertujuan untuk memastikan apakah hasil penerapan pada peristiwa hukum *in concreto* sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang atau ketentuan perjanjian. Penelitian hukum normatif-terapan bermula dari ketentuan hukum positif tertulis (undang-undang) yang diberlakukan pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat. Pelaksanaan atau implementasi tersebut diwujudkan melalui perbuatan nyata (*real action*) dan dokumen hukum (*legal document*). Berdasarkan hasil penerapan tersebut dapat dipahami apakah ketentuan undang-undang atau

⁹⁸Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hlm.52.

ketentuan perjanjian telah dilaksanakan sebagaimana patutnya atau tidak.⁹⁹ Penelitian hukum normatif-empiris ini mengkaji perjanjian sewa menyewa rusunawa, mulai dari terjadinya perjanjian sewa menyewa hingga bahasa hukum yang digunakan dalam perjanjian guna tercapainya tujuan dari penelitian ini.

B. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian deskriptif. Suatu penelitian hukum deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.¹⁰⁰ Tipe penelitian ini bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran dan penjelasan secara menyeluruh mengenai isi perjanjian penempatan hunian rusunawa Iringmulyo.

C. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dilakukan dengan pendekatan secara normatif terapan. Pendekatan yang dilakukan dengan merumuskan masalah dan tujuan penelitian secara rinci jelas dan akurat. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan meneliti perjanjian penempatan hunian rusunawa Iringmulyo dan ketentuan lain serta pelaksanaan dari isi perjanjian penempatan hunian rusunawa Iringmulyo tersebut.

D. Data dan Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini bersumber pada dua jenis, yaitu :

- a. Data Primer

⁹⁹*Ibid*, hlm 53-54.

¹⁰⁰Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2012), hlm. 10.

Data primer adalah data yang diperoleh dari studi lapangan.¹⁰¹ Data primer dalam penulisan ini diperoleh dengan menggali dari responden. Data primer di dapat dari lokasi penelitian dengan cara wawancara kepada pihak pengelola UPT Rusunawa Iringmulyo Kota Metro sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Kepala Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rumah Sewa Iringmulyo Kota Metro Bapak Purwanto, S.T 1 (satu) orang, Kepala Sub. Bagian Tata Usaha Bapak Joko Raharjo, S. Sos 1 (satu) orang, staff bagian administrasi Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Iringmulyo Kota Metro 1 (satu) orang, petugas keamanan 1 (satu) orang serta 10 orang penghuni rusunawa Iringmulyo yang dipilih secara acak.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang merupakan bahan baku penelitian normatif yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, dalam penulisan ini adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, yaitu:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
 - c. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
 - d. Peraturan Wali Kota Metro Nomor 3 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
 - e. Peraturan Wali Kota Metro Nomor 4 Tahun 2015 tentang Tarif Sewa Pemakaian Rumah Susun Sederhana Sewa.
 - f. Perjanjian Penempatan Hunian Rusunawa Iringmulyo Kota Metro.

¹⁰¹Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hlm. 51.

2. Bahan hukum sekunder berupa karya-karya ilmiah dan literatur-literatur yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini, yang terdiri atas:
 - a. Buku-buku literatur.
 - b. Kamus hukum.
 - c. Jurnal hukum.
 - d. Artikel-artikel hukum.
3. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Studi pustaka, dilakukan untuk memperoleh data sekunder dengan cara membaca, menelaah dan mengutip peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur yang berkaitan dengan masalah perjanjian sewa menyewa rumah susun yang akan dibahas.
2. Studi dokumen, dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji Perjanjian Penempatan Hunian Rusunawa Iringmulyo Kota Metro yang telah dibuat oleh UPT Rusunawa Kota Metro.
3. Wawancara, dilakukan untuk memperoleh data primer dengan mengadakan penelitian studi lapangan dengan teknik wawancara kepada para narasumber. Wawancara digunakan untuk mendapatkan keterangan secara lisan dari pihak yang dianggap mampu memberikan keterangan secara langsung yang berhubungan dengan data yang akan diperoleh. Pertanyaan wawancara sudah

dipersiapkan terlebih dahulu sebelum wawancara berlangsung yang nantinya pertanyaan akan dikembangkan saat wawancara berlangsung. Wawancara dilakukan kepada pengelola UPT Rusunawa Iringmulyo Kota Metro sebanyak 3 (tiga) orang yaitu Bapak Purwanto, S.T selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rumah Sewa Iringmulyo Kota Metro 1 (satu) orang, Bapak Joko Raharjo, S.Sos selaku Kepala Sub. bagian Tata Usaha 1 (satu) orang, staff administrasi Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa Iringmulyo Kota Metro 1 (satu) orang, petugas keamanan 1 (satu) orang serta 10 orang penghunirusunawa Iringmulyo yang dipilih secara acak.

F. Metode Pengolahan Data

Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data dari hasil pengumpulan data sehingga siap pakai untuk dianalisis.¹⁰² Pada penelitian ini metode pengolahan data diperoleh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Pemeriksaan data yaitu pembenaran apakah data yang terkumpul melalui studi pustaka dan dokumen yang sudah dianggap lengkap, relevan, jelas, tidak berlebihan dan tanpa kesalahan.
- b. Penandaan data yaitu memberikan catatan atau tanda yang menyatakan jenis sumber data seperti perundang-undangan, buku literatur atau dokumen.
- c. Sistematisasi data yaitu menyusun dan menempatkan data yang diperoleh secara sistematis dan disesuaikan dengan kerangka pokok bahasan, sehingga mempermudah memperoleh gambaran yang sesuai dengan rumusan masalah.

¹⁰²Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 72.

G. Analisis Data

Analisis terhadap data dilakukan dengan cara analisis kualitatif yaitu analisis data yang dilakukan dengan menjabarkan secara rinci kenyataan atau keadaan atas suatu objek dalam bentuk kalimat guna memberikan gambaran lebih jelas terhadap permasalahan yang diajukan sehingga memudahkan untuk ditarik kesimpulan tentang masalah yang diteliti. Kemudian dilakukan penarikan kesimpulan secara induktif yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat umum guna memperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan yang dibahas.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Iringmulyo antara pengelola dengan penyewa timbul dikarenakan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, sehingga menimbulkan hubungan hukum bagipara pihak.
2. Faktor pendukung dalam pelaksanaan perjanjian ini berupa; perjanjian dibuat secara tertulis, proses penyewaan yang mudah, permasalahan yang terjadi antar penghuni diselesaikan secara cepat, penyelesaian permasalahan diselesaikan secara musyawarah, sedangkan faktor penghambatnya berupa; kurangnya kesadaran hukum, adanya pengenaan biaya tambahan, kurangnya pemahaman tentang isi perjanjian, kurangnya pemahaman tentang pengelolaan rusunawa, terjadinya pelanggaran yang dilakukan kedua pihak.
3. Akibat hukum terjadiya wanprestasi, pengelola dapat melakukan penyegelan, pencabutan izin tempat tinggal sampai pemutusan perjanjian dan pemberian sanksi administrasi berupa denda kepada pihak penyewa.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran yang dapat diberikan kepada masing-masing pihak baik pihak penyewa maupun pihak pengelola UPT Rusunawa Iringmulyo adalah sebagai berikut:

1. Pihak pengelola UPT Rusunawa Iringmulyo seharusnya melakukan pengecekan secara rutin dan berkala kepada setiap penghuni satuan rusunawa.
2. Pihak pengelola hendaknya bertindak lebih tegas dalam menerapkan sanksi kepada para penghuni rusunawa.
3. Pihak penyewa maupun pengelola lebih mematuhi dan menaati isi dari apa yang sudah diperjanjikan dan memenuhi kewajiban yang harus dilaksanakan sebagai penyewa.
4. Pihak pemerintah menyediakan web khusus tentang rusunawa agar lebih mempermudah masyarakat untuk mengetahui proses sewa hunian rusunawa khususnya di Kota Metro.
5. Pihak pemerintah memberikan perhatian atas segala masalah yang muncul di dalam pengelolaan rusunawa baik oleh pihak penyewa maupun pihak pengelola.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Chaidir. 2005. *Badan Hukum*. Bandung: Alumni.
- Ali, Zainuddin. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Alif, M. Rizal. 2009. *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*. Bandung: Nuansa Mulia.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2010. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2005. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni.
- Budiono, Herliene. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Daeng Naja, H.R. 2008. *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- H.S, Salim. 2013. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , dkk. 2008. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kansil, C.S.T. 2015. *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- , 2002. *Pokok-Pokok Badan Hukum*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Komariah. 2016. *Hukum Perdata (Edisi Revisi)*. Malang: Universitas Muhamadiyah Malang Press.

- Marbun, B.N. 2009. *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*. Jakarta: Pustaka Swara.
- Muhammad, Abdulkadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 2010. *Hukum Perdata di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja. 2008. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Setiawan, I ketut Okta. 2016. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Grafindo.
- Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . 2010. *Hukum Pejanjian*. Jakarta: Intermassa.
- Sudarsono. 2013. *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Susanti, Dyah Ochtorina & A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji. 2012. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- , Soerjono. 2010. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soeroso, R.2011. *Perjanjian Dibawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syaifuddin, Muhammad. 2016. *Hukum Kontrak*. Bandung: Mandar Maju.
- Waluyo, Bambang. 2008. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wijaya, Andika & Wida Peace Ananta. 2017. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. Jakarta: PT Grasindo.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 14 /PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

Peraturan Walikota Metro Nomor 4 Tahun 2015 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa

Peraturan Walikota Metro Nomor 4 Tahun 2015 tentang Tarif Sewa Pemakaian Rumah Susun Sederhana Sewa

C. Internet

<http://ciptakarya.pu.go.id>

www.bps.go.id

www.pu.go.id

www.jurnalhukum.com