MODEL PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK APARTEMEN DARI PENYEWA YANG WANPRESTASI

NASKAH PUBLIKASI

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

Disusun Oleh :

GINANJAR RAHMAWAN
NIM : R 100080011

PROGRAM PASCASARJANA ILMU HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2014

Halaman Persetujuan Naskah Publikasi

MODEL PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK APARTEMEN DARI PENYEWA YANG WANPRESTASI

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

Disusun Oleh :

GINANJAR RAHMAWAN
NIM : R 100080011

Telah disetujui oleh Pembimbing

Pembimbing I	Pembimbing II
Prof. Dr. Absori, SH., M.Hum.	**Kelik Wardiono, S.H., M.H.**

ABSTRACT

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

Every citizen can enjoy the housing for the provision of the rental relationship with rents that provides protection to tenants and the rent. Rampant cases of defaulting tenants who do not pay the bills like electricity, telephone bills and PAM, as well as rent to third parties without permission from the owner of the apartment, the necessary legal protection for owners of apartment tenants who default.
The purpose of this study was (1) to determine the forms of default committed by the tenant at the Solo Paragon. (2) to determine the forms of legal protection from the landlord that the tenant defaults on the Solo Paragon (3) to determine the model of legal protection for owners of apartment tenants who default.
This study is a juridical Sociologist with doctrinal approach and non-doctrinal approach. The location of this research is in Surakarta Solo Paragon Apartments. The type of data used are primary and secondary data. Data was collected in the study is the literature study and interviews.
The results showed that (1) Form defaulting tenant is performed to replace the contents of the agreement have been agreed and dysfunction. The legal consequences of a lease agreement and unilaterally altered the abuse of functions by the tenant. To obtain the cancellation of the agreement must first be decided by the local court to obtain a legally binding decision (inkracht) for interested parties. (2) The form of protection against the owner of the apartment contained in PP. 44/1994 and is set in Civil Code section 1313, of the 1320 Lease Terms, due 1338 of the Law, in 1328 about fraud, 1446-1456 about cancellation agreement. (3) The model of legal protection from the apartment owners defaulting tenant needs to make a legislation that requires the agreement made by the Notary and the article details the rules for the use of the apartment.

Keywords : Protection Law , Apartments , Default

MODEL PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK APARTEMEN DARI PENYEWA YANG WANPRESTASI

Ginanjar Rahmawan
Universitas Muhammadiyah Surakarta

ABSTRAK

Setiap warga Negara dapat menikmati perumahan yang layak, maka perlu ketentuan mengenai rumah layak bagi pemilik dan penyewa. Hubungan sewa menyewa yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada penyewa maupun menyewakan. Maraknya kasus wanprestasi yang dilakukan penyewa seperti tidak membayar tagihan listrik, tagihan telpon dan PAM, serta menyewakan kepada pihak ketiga tanpa ijin kepada pemilik apartemen perlu adanya perlindungan hukum sewa apartemen.

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

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

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) Bentuk wanprestasi yang dilakukan penyewa apartemen adalah mengganti isi perjanjian yang telah disepakati dan penyalahgunaan fungsi. Akibat hukum dari suatu perjanjian sewa menyewa rumah yang diubah sepihak serta penyalahgunaan fungsi oleh penyewa. Untuk mendapatkan pembatalan perjanjian harus terlebih dahulu diputus oleh Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan keputusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) bagi para pihak yang berkepentingan. (2) Bentuk perlindungan terhadap pemilik apartemen tertuang dalam PP No. 44/1994 dan diatur dalam KUHPerdata pasal 1313, 1320 tentang Syarat Sewa, 1338 tentang Akibat Hukum, 1328 tentang Penipuan, 1446-1456 tentang Pembatalan Perjanjian. Pihak yang dirugikan dalam suatu perjanjian dapat mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Negeri. (3) Model perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi perlu membuat suatu peraturan perundang-undangan yang lebih khusus mengatur lebih jelas mengenai sewa menyewa apartemen, terutama pasal-pasal mengenai larangan-larangan atau hal-hal apa saja yang tidak diperbolehkan bagi penyewa dan pemilik selama masa sewa berlangsung juga pasal-pasal yang berkaitan dengan penyelesaian sengketanya.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Apartemen, Wanprestasi

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk kekurangan tempat tinggal, namun disisi lain ada kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang kelebihan tempat tinggal dapat menyewakan rumah-rumahnya. Keadaan demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah.

Untuk mengusahakan setiap warga Negara dapat menikmati perumahan yang layak perlu ketentuan mengenai hubungan sewa menyewa yang memberikan perlindungan hukum. Peraturan-peraturan tentang penentuan harga sewa, tujuan penggunaan, klasifikasi tempat yang mengatur akibat hukum tersebut timbul karena tidak berlakunya peraturan-peraturan lama dan cara menyelesaikan sengketa dalam sewa menyewa rumah.

Maraknya kasus wanprestasi yang dilakukan penyewa seperti tidak membayar tagihan listrik, tagihan telpon dan PAM, serta menyewakan kepada pihak ketiga tanpa ijin kepada pemilik apartemen menjadi masalah tersendiri.

Perumusan masalah dalam penelitian ini, adalah:

a. Bagaimana bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa apartemen di Apartemen paragon Kota Surakarta?
b. Bagaimanakah perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi di Apartemen paragon Kota Surakarta?
c. Bagaimanakah model perlindungan hukum bagi pemilik apartemen yang di tawarkan dari penyewa yang wanprestasi?

Perlindungan hukum adalah melindungi hak setiap orang untuk mendapatkan perlakuan dan perlindungan yang sama oleh hukum dan undang-undang, maka setiap pelanggaran hukum yang dituduhkan serta dampak yang

diderita olehnya, ia berhak untuk mendapat hukum yang diperlukan sesuai dengan asas hukum.

Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar Tahun 1945 telah di jelaskan bahwa:

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Semua orang sama di depan hukum dan berhak atas perlindungan hukum yang sama tanpa diskriminasi. Semua berhak atas perlindungan yang sama terhadap setiap bentuk diskriminasi yang bertentangan dengan Deklarasi ini, dan terhadap segala hasutan yang mengarah pada diskriminasi semacam ini.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan penganyoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. (Satjipto Raharjo, 1993).

Menurut Pjillipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal: Pertama: Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitive. Kedua: Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesian sengketa. (Phillipus M. Hadjon, 1987).

Salah satu tugas utama lembaga- lembaga yang berada dalam lingkungan kekuasaan kehakiman adalah memperluas dan mempermudah akses masyarakat untuk memperoleh keadilan (access to justice) sebagai bentuk persamaan dihadapan hukum dan untuk memperoleh perlindungan hukum. Oleh karena itu,

salah satu prinsip penyelenggaraan peradilan adalah murah, cepat, dan sederhana.[1]

Suatu perjanjian dapat terlaksana dengan baik apabila para pihak telah memenuhi prestasinya masing-masing seperti yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Adakalanya perjanjian tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak atau debitur.

Perkataan wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian/kesalahan debitur tidak memenuhi prestasi perjanjian.

Menurut Simanjuntak, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menempati kewajibannya dalam perjanjian (Simanjuntak, 2009)

Menurut Subekti, bentuk wanprestasi ada empat macam yaitu[2] :

a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan;
b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana dijanjikannya;
c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Ada 4 akibat yang dapat terjadi jika salah satu pihak melakukan wan prestasi yaitu[3]:

a. Membayar kerugian yang diderita oleh pihak lain berupa ganti-rugi
b. Dilakukan pembatalan perjanjian
c. Peralihan resiko
d. Membayar biaya perkara jika sampai berperkara dimuka hakim.

---

[1] J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1999),Hal. 18

[2] Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*.(Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hal. 32

[46] Ibid. hal. 68

Penelitian ini bertujuan untuk:

a. Untuk mendeskripsikan bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh penyewa apartemen di Apartemen paragon Kota Surakarta
b. Untuk mengetahui perlindungan hukum pemilik apartemen dari penyewa yang wanprestasi di Apartemen paragon Kota Surakarta
c. Untuk mendapatkan model perlindungan hukum bagi pemilik apartemen yang di tawarkan dari penyewa yang wanprestasi

2. METODE PENELITIAN

Data yang terkumpul dan telah diolah dibahas menggunakan metode normatif kualitatif, yakni pembahasan dilakukan dengan cara menafsirkan dan mendiskusikan data-data berdasarkan norma-norma hukum, doktrin-doktrin hukum dan teori ilmu hukum yang ada.

Pembahasan tahap awal dilakukan dengan cara inventarisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan persoalan yang menjadi objek kajian. Data yang terkumpul diidentifikasikan secara analitis doktrinal menggunakan teori Hukum Murni dari Hans Kelsen.

Sedangkan tahap kedua dilakukan pembahasan berupa pendikusian, antara berbagai data sekunder serta data primer yang terkait dengan berbagai peraturan perundang-undangan yang telah diiventarisir, sehingga tahap akhir ditemukan hukum in-concreto-nya.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil wawancara dengan pemilik apartemen, penulis menemui beberapa bentuk wanprestasi yang terjadi dalam sewa-menyewa, antara lain:

a. Wanprestasi akibat ketidakmampuan membayar kewajiban sewa-menyewa yang disepakati
b. Wanprestasi akibat tidak membayar tagihan rutin yang dibebankan penyewa, sepeti keamanan, listrik, iuran kebersihan, air, dll
c. Wanprestasi akibat kelalaian dalam menjalankan kesepakatan perjanjian seperti penggunaan apartemen untuk tindakan kriminal/melawan hukum (narkoba, pembunuhan, dll)
d. Wanprestasi akibat kesengajaan seperti mengubah bentuk tata ruang apartemen tanpa seijin pemilik
e. Wanprestasi akibat melanggar ketentua hak sewa dimana penyewa menyewakan apartemen ke pihak lain
f. Wanprestasi akibat tidak mau mengkosongkan apartemen saat batas akhir sewa

Sewa-menyewa apartemen di Indonesia sudah memiliki dasar hukum yang jelas, yaitu Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994, tentang Penghunian Apartemen oleh Bukan Pemilik. PP ini sudah berlaku efektif sejak 10 Maret 1995, dan menjadi acuan yuridis yang mengikat kedua oleh pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa apartemen. Berdasarkan Peraturan Pemerintah ini, isi perjanjian sewa-menyewa apartemen setidaknya harus mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, Batas jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa. Perjanjian memuat segala hal tentang serah terima apartemen yang disewakan, termasuk juga mengenai harga sewa. Penyewa dan Pemilik apartemen sewa perlu menetapkan harga sewa yang sesuai bagi keduanya.

Perjanjian sendiri menurut Pasal 1313 KUH Perdata ialah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Bila suatu perjanjian sewa menyewa telah ditentukan waktu berakhirnya, maka penyewa selaku yang menyewa apartemen tersebut harus bertanggung jawab untuk membayar ulang bila ia ingin memperpanjang masa sewa apartemen tersebut dan tidak boleh lewat dari tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan pada awal dilakukannya perjanjian.

Berdasarkan wawancara dengan pemilik apartemen, penulis menemukan bahwa pihak penyewa telah melakukan wanprestasi sesuai teori hukum wanprestasi, dimana penyewa terbukti lalai, alpa, cidera janji, tidak menempati kewajibannya dalam perjanjian sebagaimana mestinya.

Pemilik apartemen dalam Pasal 1328 KUHPerdata dapat melakukan pembatalan perjanjian. Pengertian pembatalan mengandung dua macam kemungkinan alasan, yaitu pembatalan karena tidak memenuhi syarat subyektif, dan pembatalan karena adanya wanprestasi. Berdasarkan hasil wawancara kasus, akibat hukum suatu perjanjian sewa menyewa apartemen yang diubah sepihak isi perjanjiannya oleh penyewa, maka dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian. Kedua: pihak yang dirugikan dalam suatu perjanjian dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk dimintakan pembatalannya sesuai dengan KUHPerdata.

Perlindungan hukum dalam sewa menyewa apartemen selain diatur dalam PP No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian apartemen oleh bukan pemilik juga diatur dalam KUH Perdata. Namun, perlindungan hukum untuk pemilik apartemen yang terjadi dalam kasus wanprestasi seperti pemilik

apartemen di Paragon ternyata belum terlindungi oleh PP No. 44/1994, dimana penipuan dan penyalahgunaan fungsi pemakaian apartemen belum dilindungi PP tersebut.

Berdasar kasus pertama, perlindungan hukum dengan KUHPerdata pasal 1328 karena telah terjadi penipuan atas diubahnya surat perjanjian secara sepihak oleh penyewa yag merugikan pemilik Apartemen. Dari sisi hukum, kelemahan PP No. 44/1994 tidak mengatur bahwa syarat perjanjian sewa dilakukan dihadapan notaris sebagai Akta Otentik yang merupakan bentuk pencegahan hukum secara preventif. Wujud perlindungan KUHPerdata Pasal 1446-1456 mengenai pembatalan perjanjian memerlukan syarat yang cukup berat (biaya tinggi) dalam pembuktian pengadilan. Model perlindungan hukum seharusnya dimuat dalam PP revisi/baru tentang unsur/pasal keterlibatan Notaris dalam setiap pembuatan surat perjanjian, sehingga antar pihak merasa tidak saling dirugikan.

Berdasar kasus kedua, bentuk perlindungan hukum telah diatur dalam KUHPerdata 1320 tentang syarat perjanjian, namun belum diatur dalam PP 44/1994 fungsi penggunaan apartemen. Bentuk model perlindungan hukum yang preventif adalah dimasukkannya pasal yang mengatur fungsi penggunaan apartemen yang tidak melanggar hukum/fungsi hunian.

Munculnya permasalahan sewa menyewa apartemen saat ini perlu membuat suatu peraturan perundang-undangan preventif dan memberikan penganyoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

4. SIMPULAN

Bentuk wanprestasi yang dilakukan penyewa apartemen adalah mengganti isi perjanjian yang telah disepakati dan penyalahgunaan fungsi. Akibat hukum dari suatu perjanjian sewa menyewa apartemen yang diubah sepihak serta penyalahgunaan fungsi oleh penyewa. Ada beberapa akibat hukum terhadap perjanjian, yakni: pembatalan perjanjian, pelaksanaan perjanjian sebagaimana mestinya, pembayaran ganti kerugian, pembatalan perjanjian sekaligus ganti kerugian, dan pelaksanaan perjanjian sekaligus ganti kerugian. Untuk mendapatkan pembatalan perjanjian harus terlebih dahulu diputus oleh Pengadilan Negeri setempat untuk mendapatkan keputusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) bagi para pihak yang berkepentingan.

Bentuk perlindungan terhadap pemilik apartemen tertuang dalam PP No. 44/1994 dan diatur dalam KUHPerdata pasal 1313, 1320 tentang Syarat Sewa, 1338 tentang Akibat Hukum, 1328 tentang Penipuan, 1446-1456 tentang Pembatalan Perjanjian. Hak seseorang adalah sesuatu yang melekat dan mutlak dimiliki seseorang akan tetapi terganggu haknya oleh pihak lain itu. Pihak yang dirugikan dalam suatu perjanjian dapat mengajukan gugatannya tersebut kepada Pengadilan Negeri setempat Dalam gugatan, pihak yang dirugikan dapat pula menuntut ganti rugi dalam bentuk materiil maupun immateriil.

Dengan perlindungan hukum yang ada saat ini, ternyata perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan dibawah tangan menjadi sesuatu permasalahan terhadap hak dan kewajiban pemilik apartemen dan penyewa, baik yang disengaja ataupun yang tidak disengaja karena kurang rincinya perjanjian dan tidak pahamnya pelaku perjanjian atas hukum. Munculnya permasalahan sewa

menyewa apartemen saat ini perlu membuat suatu peraturan perundang-undangan dimana perjanjian sewa-menyewa harus melibatkan notaris sebagai pembuat akta otentik/asli yang berkekuatan hukum. Sehingga diharapkan keduabelah pihak sama-sama terlindungi hukum yang jelas.

5. DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad. 1992. *Perjanjian Baku dalam Praktek Perusahaan Perdagangan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Hasanuddin Rahman. 2003. *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis.* Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Harjono. 2006. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Menderita Kerugian Dalam Transaksi Properti Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Studi Pada Pengembang Perumahan PT. Fajar Bangun Raharja Surakarta.* Yustisia Edisi Nomor 68

HB. Sutopo. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif (Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian).* Surakarta : UNS Press

J. Satrio. 1992. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya).* Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Munir Fuady. 2001. *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Phillipus M. Hadjon. 1987, *Perlindungan Huku Bagi Rakyat Indonesia.* Surabaya : Bina Ilmu

Rahmani Timorita Yulianti. 2008. Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah. Jurnal Ekonomi Islam. Vol II, No 1. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

R. Setiawan. 1994. *Pokok–Pokok Hukum Perikatan*. Jakarta : Bina Cipta

Salim, H.S. 2006. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika

Simnjuntak, 2009. *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia.* Jakarta : Jambatan.

Satjipto Raharjo. 1993. *Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang berubah*. Bandung : Jurnal Masalah Hukum

Soetandyo Wignjosoebroto. 1992. *Hukum Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*. Jakarta : Gramedia

Sudikno Mertokusumo. 2005. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta : Liberty

Subekti..1990. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa

_____ . 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta : PT. Intermasa

,_____ . 2003. *Kitab Undang–Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita

_____ . 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa

Sulistyowati Irianto. 2009. *Perempuan diantara Berbagai Pilihan Hukum*. Jakarta : Yayasan Pustaka Obor Indonesia

Winarno Surachmad. 1990. *Metodologi Research*. Bandung : Transito

Wirjono Prodjodikoro.. 1990. *Hukum Perdata Hak Atas Benda*. Jakarta : PT.Bina Aksara

_____ . 1991. *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Jakarta : PT. Bina Aksara