

SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA
MENYEWAWA RUMAH SUSUN SEDERHANA DI SURAKARTA**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum Dalam Ilmu Hukum Pada
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

AAN SETYAWAN

C 100 040 034

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2009

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan masyarakat adil makmur yang merata baik materiil maupun spiritual. Salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat tersebut adalah dengan semakin ditingkatkannya pembangunan perumahan terutama yang terjangkau oleh daya beli masyarakat. Hal ini mengingat bahwa perumahan merupakan kebutuhan primer setelah makanan dan sandang atau pakaian bagi manusia. Pembangunan perumahan yang semakin berkembang dewasa ini dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan primer tersebut.

Salah satu bentuk pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah adalah pembangunan rumah susun. Pengertian rumah susun berdasarkan Pasal 1 BAB 1 Permen P.U/60/PRI tahun 1992 adalah merupakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bangunan-bangunan yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical 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.

Keberadaan rumah susun tersebut merupakan pemenuhan hak-hak pada masyarakat, oleh karena hak atas perumahan merupakan hak asasi manusia, maka

ia menimbulkan kewajiban pada Negara dalam hal ini pemerintah untuk melindungi, menghormati dan melaksanakannya.

Pemerintah Kota Surakarta di dalam memenuhi hak masyarakat untuk memiliki rumah dengan mendirikan rumah susun yang terdapat di wilayah Begalon Penularan Kecamatan Laweyan. Rumah susun tersebut terdiri dari dua bagian yaitu rumah susun sederhana milik dan rumah susun sederhana sewa. Praktek di masyarakat, banyak masyarakat yang masih belum mampu membuat rumah sendiri, sehingga pemerintah mendirikan rumah susun bagi masyarakat yang belum mampu memiliki rumah sendiri dengan cara menyewakannya. Menyewa rumah tentu saja memiliki keterbatasan-keterbatasan dan larangan-larangan, terutama terbatas waktu yang harus dipenuhi oleh calon penyewa atau penghuninya dan adanya hak dan kewajiban masing-masing apabila penghuni tersebut tidak memenuhi peraturan tersebut maka pihak pengelola akan memberikan sanksi.

Masyarakat yang ingin tinggal di rumah susun sewa terlebih dahulu harus membicarakan dengan pihak pengelola atau dalam hal ini diperlukan adanya perjanjian sewa-menyewa rumah tinggal antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan tidak diwajibkan menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam penggunaan dan kenikmatannya yang diperoleh atau dilakukan oleh orang-orang pihak ke tiga atau adanya peristiwa-peristiwa tanpa mengajukan suatu hak atas penyewa untuk melakukan tuntutan atas penyimpangan perjanjian sewa-menyewa rumah. Gangguan-gangguan dengan peristiwa-peristiwa itu harus ditanggulangi oleh si penyewa. Si

penyewa terikat dengan kewajiban melakukan pembetulan-pembetulan kecil apabila selama disewa mengalami kerusakan.

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual yaitu bahwa ia sudah sah mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harganya. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kepada pihak lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUHPer). Perjanjian sewa menyewa itu bisa dilakukan secara lisan maupun secara tertulis. Jika sewa menyewa secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) jika waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa pemberitahuan pemberhentian (Pasal 1570). Sebaliknya, sewa menyewa tidak tertulis, maka ia tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si-penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya.

Banyak sekali kejadian bahwa baik penyewa maupun pihak yang menyewa rumah menyimpang atau melanggar isi perjanjian sewa menyewa (wanprestasi), sehingga terjadi permasalahan yang berlarut-larut sehingga harus diselesaikan sampai di Pengadilan. Oleh karena itu dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah, sebaiknya dilakukan dihadapan petugas hukum (notaris), sehingga perjanjian sewa menyewa rumah itu masing-masing pihak mendapat jaminan perlindungan hukum yang pasti dari lembaga hukum.

Atas dasar pemikiran dan asumsi sebagaimana diuraikan di atas, maka judul yang penulis pilih adalah : “KAJIAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH SUSUN SEDERHANA DI SURAKARTA”.

B. Perumusan Masalah

Berdasar uraian pada latar belakang masalah dan pembatasan masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimanakah proses perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana antara pengelola rumah susun sederhana dengan pihak penyewa di Surakarta ?
2. Bagaimana permasalahan yang berkaitan dengan sewa menyewa rumah susun di Surakarta ?
3. Bagaimana tanggung jawab apabila perjanjian sewa menyewa rumah susun atas dasar perbuatan melawan hukum ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui bagaimana proses perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana sewa yang diberlakukan antara pengelola rumah susun sederhana dengan pihak penyewa di Surakarta.
2. Mengetahui permasalahan yang berkaitan dengan sewa menyewa rumah susun atas dasar perbuatan melawan hukum.
3. Mengetahui bagaimana tanggung jawab masing-masing pihak apabila perjanjian sewa menyewa rumah susun tersebut dilanggar.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Untuk menambah cakrawala ilmu hukum, khususnya mengenai hukum perdata perjanjian sewa menyewa.

2. Bagi Masyarakat

Diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk menambah ilmu pengetahuan pembaca atau masyarakat serta dapat membantu memecahkan masalah yang dihadapi oleh masyarakat khususnya masalah perjanjian sewa menyewa.

3. Bagi Ilmu Pengetahuan

Diharapkan dapat digunakan sebagai masukan bagi ilmu pengetahuan khususnya pengetahuan tentang hukum perdata mengenai proses perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana.

E. Metode Penelitian

Untuk mendapatkan suatu penelitian yang memenuhi syarat-syarat ilmiah maka haruslah mengandung kebenaran yang nyata dan dapat dibuktikan. Untuk itu penulis menggunakan metode guna memperoleh data dan mengolah data serta menganalisisnya. Adapun metode-metode penelitian yang dipakai adalah sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, bahwasanya penulisan penelitian ini mengenai prosedur pelaksanaan perjanjian sewa

menyewa rumah susun sewa di Surakarta yang didasarkan suatu kajian aspek hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.

2. Jenis Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian ini, maka penulis menggunakan jenis penelitian diskriptif, yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran tentang keadaan subyek dan atau obyek penelitian sebagaimana adanya¹, sehingga tujuannya untuk memberikan data seteliti mungkin secara sistematis dan menyeluruh tentang gambaran pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah susun.

3. Sumber Data

a. Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan digunakan untuk mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh dengan menggunakan bahan :

1) Bahan Hukum Primer

- a) KUH Perdata
- b) Undang-undang No. 1 Tahun 1974
- c) Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman
- d) UU RI No.16 tahun 1985, tentang Rusun

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang diperoleh dari buku-buku bacaan, laporan-laporan, hasil penelitian hukum yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

¹ Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Pres, hal. 12

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan guna mendapatkan data primer yang dapat diperoleh melalui :

1) Lokasi penelitian

Dalam penelitian ini maka lokasi yang akan menjadi tempat melaksanakan penelitian ini adalah rumah susun sewa di Surakarta.

2) Subyek penelitian

Subyek penelitian ini adalah antara penyewa dengan orang pihak pengelola rumah susun sewa.

4. Metode Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data yang dimaksud di atas digunakan teknik sebagai berikut :

a. Studi Kepustakaan

Metode ini dipergunakan untuk mengumpulkan data sekunder, yang dilakukan dengan cara mencari, mencatat, menginventarisasi dan mempelajari bahan-bahan hukum baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

b. Studi Lapangan

Yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang diteliti guna mendapatkan data primer, yang dilakukan dengan cara :

1) Observasi

Observasi yaitu metode pengumpulan data dengan pengamatan dan pengecekan berkas-berkas perkara yang ada hubungannya dengan penulisan penelitian yang ada.

2) Wawancara

Yaitu mengadakan komunikasi langsung dengan pengelola rumah susun sewa sehingga dapat diperoleh data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Wawancara digunakan untuk mendapatkan keterangan secara lisan dari pihak yang dianggap mampu memberikan keterangan secara langsung yang berhubungan dengan data sekunder yang diperoleh.

5. Teknik Analisis Data

Metode analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode kualitatif, yaitu suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara memadukan antara penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan serta menafsirkan dan mendiskusikan data-data primer yang telah diperoleh dan diolah sebagai suatu yang utuh atau metode analisis. Di dalam penelitian ini literatur yang ada hubungannya dengan masalah perjanjian rumah susun dipadukan dengan pendapat responden (orang yang diwawancarai) di lapangan dan dianalisa secara kualitatif dan dicari pemecahannya dan kemudian dapat ditarik kesimpulannya.

F. Sistematika Skripsi

Guna memperoleh gambaran yang jelas mengenai keseluruhan isi skripsi, maka penulis membagi skripsi ini ke dalam IV (empat) bab, sebagaimana tercantum pada sistematika di bawah ini :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian
 - 1. Pengertian perjanjian
 - 2. Asas-asas perjanjian
 - 3. Jenis-jenis perjanjian
- B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa
 - 1. Pengertian sewa menyewa
 - 2. Pengertian Perjanjian sewa menyewa
 - 3. Hak dan kewajiban dalam perjanjian sewa menyewa
 - 4. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa
- C. Tinjauan Umum Tentang Sewa Menyewa Rumah Susun
 - 1. Pengertian rumah susun
 - 2. Perjanjian antara penyewa dengan pengelola rumah susun

3. Hubungan antara penyewa dengan pengelola rumah susun
4. Resiko dalam menyewa rumah susun
5. Keadaan memaksa dalam menyewa rumah susun
6. Tanggung jawab atas wanprestasi prestasi dan perbuatan melawan hukum
7. Ganti rugi

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Proses perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana yang diberlakukan antara pengelola rumah susun sederhana dengan pihak penyewa di Surakarta
- B. Permasalahan yang berkaitan dengan sewa menyewa rumah susun di Surakarta
- C. Tanggung jawab apabila perjanjian sewa menyewa rumah susun dilanggar pengelola rumah susun sederhana atau pihak penyewa di Surakarta

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan
- B. Saran-saran