

## **TINJAUAN HUKUM ATAS PERLINDUNGAN PEMILIK RUMAH KONTRAKAN**

Dhoni Yusra<sup>1</sup>, Sri Lestari Noviyanti<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul Jakarta  
Jln. Arjuna Utara Tol Tomang kebun Jeruk, Jakarta 11510  
dhoni.yusra@esaunggul.ac.id

### **Abstract**

*The practice of leasing a house plot is more often done based on the principle of faith alone and rarely use the terms black and white binding. So that the parties did not know the details and certainly nothing are its rights and obligations. Especially when there is dispute as a result wanprestasinya by one party, the other will be in a weak position and generally kontrakanlah homeowners who are in a weak position. Issues to be raised in this study, namely: How is legal protection for homeowners who rent out a house rented to tenants verbally, how the settlement of disputes between the owner of the rented house with a tenant does not pay rent associated with the rented house, and how responsibility for the maintenance of the rented house leased by tenants of the owner of the rented house. This study uses Normative Empirical Research Methods. The results show, the lease rental house is done verbally in terms of evidence is very weak. In the event of disputes between landlord and tenant house associated with the failure to pay rent by the tenant, to put forward the deliberations and communications of peace, although often the aggrieved homeowners. In terms of responsibility for the maintenance of the rented house, the dominant owner is responsible for heavy damages, while the tenant is responsible only limited to home maintenance, which is limited to clean up the environment.*

**Keywords:** *Protecting, Home, Rental*

### **Pendahuluan**

Pembangunan nasional pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia, mencakup pembangunan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan dan penghidupan masyarakat. Perumahan tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampilkan jati dirinya. Namun untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang layak dengan harga terjangkau

dirasa sangat sulit bagi sebagian besar warga Jakarta. Hal ini disebabkan karena berbagai faktor yang mempengaruhinya, seperti harga tanah dan bangunan di Jakarta yang sudah sangat tidak terjangkau. Adapun konteks “tidak terjangkau“ menurut penulis dikarenakan sebagian besar masyarakat Indonesia memiliki pendapatan sebesar Rp. 21,7 juta atau setara dengan US\$ 2.271,2 per orang per tahun pada Tahun 2008. Serta melihat angka nominal UMP (Upah Minimum Provinsi) DKI Jakarta yang untuk Tahun 2010 ini yang sesuai dengan SK Gubernur DKI No. 167 Tahun 2009 dalam Pasal 1 (satu) nya ditetapkan sebesar Rp.1.118.009,- (satu juta seratus delapan belas ribu sembilan Rupiah).

Dengan pendapatan yang dimiliki, maka dapat dipastikan uang tersebut akan habis untuk kebutuhan pangan dan sandang saja dan walaupun yang dapat disimpan tidak seberapa, sehingga sulit

bagi mereka untuk membeli rumah sebagaimana berdasarkan data – data di atas. Kondisi ini sangat bertolak belakang sekali dengan tujuan pembangunan nasional yaitu: “Mewujudkan kesejahteraan masyarakat adil makmur yang merata baik materiil maupun spiritual.” Yang salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat tersebut adalah dengan semakin ditingkatkannya pembangunan perumahan terutama yang terjangkau oleh daya beli masyarakat. Karena yang terjadi saat ini banyak dibangun perumahan elit, dan ini sangat ironis karena pembangunan Rumah Sederhana dan Rumah Sederhana Sekali sangat kurang.

Upaya yang dilakukan sebagian besar masyarakat Indonesia khususnya wilayah Jakarta Barat adalah mengontrak rumah, atau praktek sewa menyewa rumah yang biasa dikenal masyarakat “sewa menyewa rumah kontrakan”. Rumah sewa ini didirikan oleh masyarakat Jakarta yang memiliki tanah lebih. Macam-macam sewa menyewa rumah kontrakan yang ada dimasyarakat saat ini, antara lain: sewa menyewa rumah petakan yang terdiri dari beberapa petak lurus, dengan fasilitas ada yang kamar mandi didalam/diluar gabung dengan penghuni kontrakan lainnya.

Hanya saja praktek sewa menyewa rumah petakan lebih seringnya dilakukan berdasarkan asas kepercayaan saja dan jarang menggunakan ketentuan mengikat secara hitam diatas putih. Sehingga para pihak tidak mengetahui dengan detail dan pasti apa-apa saja yang menjadi hak dan kewajibannya. Apalagi ketika terjadi sengketa akibat wanprestasinya yang dilakukan salah satu pihak, pihak yang lain akan berada dalam posisi yang lemah dan pada umumnya para pemilik rumah kontrakanlah yang berada pada posisi yang lemah.

Berdasarkan penjelasan latar belakang masalah tersebut diatas, maka rumusan masalah yang dirumuskan oleh Penulis untuk diteliti adalah:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik rumah kontrakan yang menyewakan rumah kontrakannya kepada penyewa secara lisan?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa antara pemilik rumah kontrakan dengan penyewa terkait dengan tidak dibayarnya sewa rumah kontrakan?
3. Bagaimana tanggungjawab atas pemeliharaan rumah kontrakan yang disewa oleh penyewa dari pemilik rumah kontrakan?

Adapun menjadi tujuan dari penelitian ini secara objektif dan subjektif adalah sebagai berikut:

1. Mendapatkan gambaran yang jelas secara *komprehensif* tentang perlindungan hukum yang dimiliki pemilik rumah kontrakan yang menyewakan rumah kontrakannya secara lisan;
2. Mendapatkan gambaran yang jelas secara *komprehensif* tentang penyelesaian sengketa dalam hal tidak dibayarnya sewa rumah kontrakan (*wanprestasi*) oleh si Penyewa; dan
3. Mendapatkan gambaran yang jelas secara *komprehensif* tentang tanggungjawab pemeliharaan rumah kontrakan yang timbul dari sewa menyewa rumah kontrakan.

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan yang ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematis dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. (Seorjono, 1986) Penulisan dalam penelitian ini adalah melakukan penelitian lapangan, yaitu berupa penelitian hukum *empiris*. Penelitian hukum empiris dikenal juga sebagai penelitian lapangan (*Field Research*) adalah pengumpulan materi atau bahan penelitian

yang harus diupayakan atau dicari sendiri oleh karena belum tersedia. Kegiatan yang dilakukan dapat berbentuk membuat pedoman wawancara dan diikuti dengan mencari serta mewawancarai para informan, menyusun kuisioner dan kemudian mengedarkan kuisioner itu pada responden, melakukan pengamatan (*observasi*). (Valerine, 1996) Dimana bahan-bahan yang didapat berupa data lapangan maupun data kepustakaan disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

Dalam penelitian ini, sifat penelitian yang digunakannya adalah penelitian Deskriptif. Penelitian Deskriptif (menggambarkan) dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala lainnya. Mempertegas hipotesa, memperkuat teori lama. Memberikan gambaran terhadap peristiwa/gejala dalam masyarakat. (Heru, 2006) Sehingga Penulis dalam penelitian ini akan menggambarkan serta menguraikan semua data yang diperoleh dari hasil studi lapangan dan hasil studi kepustakaan yang berkaitan dengan judul penulisan hukum yang Penulis angkat dengan jelas dan rinci yang dilanjutkan dengan melakukan analisa untuk menjawab permasalahan yang diteliti.

Berdasarkan jenis penelitian dan sifat penelitian serta pendekatan penelitiannya yang telah Penulis kemukakan diatas, maka jenis data yang Penulis pergunakan dalam penelitian ini berupa **Data Primer**, yaitu data dan informasi yang diperoleh dari hasil studi penelitian lapangan (*empiris*), berupa hasil wawancara dengan beberapa pemilik rumah kontrakan dan penyewa rumah kontrakan yang ada di wilayah Jakarta Barat. Serta ditambah dengan beberapa data sekunder, yaitu berupa data atau informasi hasil penelaahan dokumen penelitian serupa yang pernah dilakukan sebelumnya, bahan kepustakaan seperti buku-buku, literatur, jurnal-jurnal

hukum, artikel cetak maupun yang online tersedia di *Internet* yang dapat digunakan dan berguna dalam penelitian ini.

## **Pembahasan**

Suatu perjanjian adalah “suatu perikatan dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. (Soebekti, 1995). Menurut M. Yahya Harahap yang memberikan definisi perjanjian sebagai berikut: ”Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.“ Pengertian perjanjian menurut Kitab Undang Undang Hukum Perdata Perjanjian pada umumnya diatur dalam Buku III Bab II, ketentuan khususnya diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVII ditambah Bab VIIA. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “*Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”. Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, perjanjian dapat dibuat secara tertulis dan secara lisan. (Soesilowati, 2005)

Asas-asas dalam hukum perjanjian dilapangan hukum keperdataan kita antara lain adalah sebagai berikut ini (Salim, 2005):

**a. Asas kebebasan berkontrak**

Suatu asas yang penting dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: "Setiap perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya."

Ketentuan tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk dengan bebas membuat perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan demikian para pihak diberikan kesempatan untuk membuat klausula-klausula yang dapat menyimpang dari ketentuan Buku III KUHPerdara. Ketentuan yang dapat disimpangi adalah ketentuan yang bersifat optional atau pilihan, sedangkan ketentuan yang bersifat memaksa seperti syarat sahnya perjanjian perjanjian adalah ketentuan yang tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Salah satu contoh ketentuan yang bersifat optional adalah ketentuan tentang resiko. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak maka diharapkan para pihak dapat membuat perjanjianperjanjian apa saja secara bebas sesuai dengan perkembangan zaman, mengingat masyarakat yang terus berkembang akan menjadi sulit jika setiap perjanjian harus ada terlebih dahulu ketentuan Undang-undang yang mengaturnya sehingga terbukanya sistem yang dianut Buku III KUHPerdara dan asas kebebasan berkontrak ini akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.

**b. Asas konsensualisme (persesuaian kehendak)**

hukum perjanjian dalam Buku III KUHPerdara menganut asas konsensualisme, artinya perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya, sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Dengan demikian

perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu suatu formalitas tertentu atau perbuatan tertentu. Asas konsensualisme itu tercermin dalam perjanjian Pasal 1458 KUHPerdara tentang perjanjian jual-beli. Terhadap asas konsensualisme terdapat pengecualian yaitu bagi perjanjian formil dan perjanjian riil. Perjanjian formil ialah perjanjian yang disamping memenuhi syarat kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu, seperti perjanjian perdamaian yang harus dibuat secara tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdara, demikian pula tentang perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan tidak dimungkinkan dibuat hanya secara lisan saja. Sedangkan perjanjian riil ialah perjanjian yang harus memenuhi kata sepakat dan perbuatan tertentu untuk melahirkan perjanjian seperti perjanjian penitipan. Perjanjian penitipan yaitu perjanjian yang mensyaratkan adanya penyerahan dari pihak yang menitipkan dan penerimaan dari pihak yang dititipkan (Pasal 1694 KUHPerdara).

**c. Asas itikad baik (*vertrouwensbeginsel*)**

Disamping itu hukum perjanjian menganut asas itikad baik, seperti yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yang menyatakan "*Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.*" ketentuan ini memberi wewenang kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan perjanjian supaya tidak bertentangan dengan rasa keadilan. Dalam praktek hakim dapat mencampuri isi perjanjian yang berat sebelah yang merugikan pihak yang lemah dan tidak sesuai dengan rasa keadilan. Itikad baik dalam perjanjian mengacu pada kepatutan dan keadilan, sehingga dalam pelaksanaan perjanjian disyaratkan dilaksanakan dengan itikad baik. Jika dianalisa lebih jauh itikad baik ini merupakan pengecualian dari asas kebebasan berkontrak para pihak diberi kebebasan

san untuk membuat dan menentukan isi perjanjian, masalahnya dalam perjanjian seringkali posisi para pihak tidak seimbang baik dari segi ekonomi, pendidikan dan pengaruh atau akses, sehingga dimungkinkan perjanjian ditentukan secara sepihak oleh pihak yang lebih kuat sementara pihak yang lain karena kelemahannya dimanfaatkan oleh pihak yang kuat secara tidak adil.

**d. Asas kekuatan mengikat**

Asas ini mengandung maksud bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak mengikat atau menjadi undang – undang kepada para pihak yang membuatnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dimana dinyatakan bahwa : ”Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang boleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

**e. Asas kepastian hukum**

Asas ini pada intinya adalah kepanjangan/ lanjutan dari asas kekuatan mengikat, dimana dengan telah terpenuhi kekuatan hukum yang mengikat para pihak sebagaimana dijelaskan diatas. Maka kepastian hukum menjadi suatu yang pasti karena syarat perjanjian telah terpenuhi dan menjadilah Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas kepastian hukum atau juga disebut asas *pacta sun servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sun servanda* adalah asas bahwa hakim atau pihak ke 3 (tiga) harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang – undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak

yang dibuat para pihak. Asas *pacta sun servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi: “*perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang.*”

**f. Asas persamaan hukum**

Asas persamaan hukum mengandung maksud bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak boleh dibeda-bedakan antara satu sama lainnya, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

**g. Asas keseimbangan hukum**

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

**h. Asas moral**

Asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitur. Hal ini terlihat dalam *zaakwarneming*, yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral). Yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Salah satu faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu adalah didasarkan pada kesusilaan (moral) sebagai panggilan hati nuraninya.

**i. Asas kebiasaan**

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk

apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.

#### **j. Asas kepribadian/personalitas**

Menurut Pasal 1325 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada umumnya tiada seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Asas tersebut dinamakan asas kepribadian. Mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan meminta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu. Berdasarkan asas ini suatu perjanjian hanya melekatkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya sedangkan pihak ketiga yang tidak ada kaitannya dengan perjanjian tersebut tidak terikat.

### **Jenis-jenis perjanjian**

Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut (Mariam, 2005):

#### **a. Perjanjian timbal balik**

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian jualbeli.

#### **b. Perjanjian dengan cuma-cuma dan perjanjian atas beban**

Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya, hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

#### **c. Perjanjian bernama, tidak bernama**

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya, ialah perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai bab XVIII KUHPerdata. Perjanjian tidak bernama ialah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdata tetapi terdapat di masyarakat.

#### **d. Perjanjian campuran**

Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung unsur perjanjian. Misalnya, pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewamenyewa), tetapi menyajikan makanan (jual-beli) dan juga memberikan pelayanan.

#### **e. Perjanjian obligatoir**

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian menimbulkan perikatan). Contohnya, perjanjian jual-beli.

#### **f. Perjanjian kebendaan**

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian hak atas benda dialihkan/diserahkan kepada pihak lain.

#### **g. Perjanjian konsensual dan perjanjian riil**

Perjanjian konsensual ialah perjanjian diantara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdata perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUHPerdata). Namun demikian di dalam KUHPerdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang. Misalnya, perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdata), pinjam-pakai (Pasal 1740 KUHPerdata). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil yang merupakan peninggalan hukum Romawi.

#### **h. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya**

1. Perjanjian *liberatoir* : yaitu perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan hutang (Pasal 1438 KUHPerdara).
2. Perjanjian pembuktian : yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku diantara mereka.
3. Perjanjian untung-untungan, misalnya, perjanjian asuransi (Pasal 1774 KUHPerdara).
4. Perjanjian publik: yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum public karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah). Misalnya, perjanjian ikatan dinas dan perjanjian pengadaan barang pemerintah.

#### **Subjek perjanjian**

Yang dimaksud dengan subjek perjanjian ialah pihak-pihak yang terkait dengan suatu perjanjian. KUHPerdara membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu;

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
- b. Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapatkan hak daripadanya
- c. Pihak ke tiga.

Pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu. Asas ini merupakan asas pribadi (Pasal 1315 jo. 1340 KUHPerdara) Para pihak tidak dapat mengadakan perjanjian yang mengikat pihak ketiga. “lagi pun diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu. Siapa

yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.” (Soebekti, 2003)

Menurut Pasal 1318 KUHPerdara, jika seorang membuat suatu perjanjian yang ia telah meminta diperjanjikannya sesuatu hak, dapat dianggap bahwa hak itu untuk dia sendiri atau untuk para ahli warisnya, atau orang-orang yang memperoleh hak dari padanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan hal yang sebaliknya atau pun jika dari sifat perjanjian itu dapat disimpulkan hal yang sebaliknya. Beralihnya hak kepada ahli waris adalah akibat peralihan dengan alas hak umum yang terjadi pada ahli warisnya. Beralihnya perjanjian kepada orang-orang yang memperoleh hak berdasarkan atas alas hak khusus, misalnya orang yang menggantikan pembeli mendapat haknya sebagai pembeli. Hak yang terikat kepada suatu kualitas itu dinamakan hak kualitatif. Dalam kaitannya dengan janji guna pihak ketiga, maka siapa saja boleh menarik kembali apabila pihak ketiga telah menyatakan kehendaknya atau kemauannya untuk mempergunakannya. (Soebekti, 2003)

#### **Syarat sahnya sebuah perjanjian**

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu : ”Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. suatu hal tertentu; dan
4. sebab yang halal.

Makna kata sepakat untuk mengikatkan diri Sepakat maksudnya adalah bahwa para pihak yang

mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju untuk seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. (Soebekti, 1995)

Kata sepakat ini harus diberikan secara bebas, artinya tidak ada pengaruh dipihak ketiga dan tidak ada gangguan berupa: Paksaan, Kealpaan, dan Penipuan. Untuk makna kecakapan untuk membuat suatu perjanjian Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian berarti mempunyai wewenang untuk membuat perjanjian atau mengadakan hubungan hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara disebutkan orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu :

1. Orang yang belum dewasa.
2. Mereka yang berada dibawah pengampuan.
3. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan Undang-Undang. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo. SEMA No. 3 Tahun 1963

Yang dimaksud orang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai usia/umur genap 21 tahun dan tidak lebih dulu menikah atau belum menikah. Artinya seseorang dikatakan sudah dewasa apabila sudah mencapai usia 21 tahun atau sudah menikah. Dengan demikian, apabila persyaratan tersebut telah dipenuhi, maka tersebut berhak untuk masuk dalam perjanjian.

Selanjutnya makna suatu hal tertentu, yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian, haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Syarat ini perlu, untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang, jika terjadi perselisihan. Ba-

rang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.

Berikutnya adalah syarat sahnya yang terakhir yaitu: Sebab yang halal. Undang-undang menghendaki untuk sahnya perjanjian harus ada causa/sebab yang diperbolehkan. Menurut Pasal 1335, suatu perjanjian tanpa sebab, atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.” Sebab adalah tujuan yang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban. Dua syarat yang pertama yaitu kesepakatan dan kecakapan yang disebut syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Dua syarat yang terakhir dinamakan syarat objektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila syarat subyektif tersebut di atas tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan *vernietigbaar*, dan apabila syarat obyektif tersebut di atas tidak dipenuhi maka perjanjian adalah batal demi hukum. (Soebekti, 2003)

### **Akibat hukum dari sahnya perjanjian**

Undang-undang menentukan bahwa perjanjian yang sah, berkekuatan sebagai undang-undang. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.. Dengan istilah “semua” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga meli-



puti perjanjian yang tak bernama. Di dalam istilah “semua” itu, terkandung suatu asas yang dikenal dengan asas *partij autonomie*. Dengan istilah “secara sah” pembentuk Undang-Undang hendak menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah adalah mengikat. Pengertian secara sah disini ialah bahwa perbuatan perjanjian harus mengikuti apa yang ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdata. Berdasarkan Pasal 1329 dan Pasal 1327 KUHPerdata, dapat disimpulkan bahwa isi perjanjian terdiri dari elemen-elemen sebagai berikut: Isi perjanjian, Kepatutan, dan Kebiasaan. Dimana Isi perjanjian adalah apa yang dinyatakan secara tegas oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian itu. Sedangkan Kepatutan ialah ulangan dari kepatuhan yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Dan Kebiasaan adalah yang diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdata berlainan dengan yang terdapat dalam Pasal 1347 KUHPerdata. Kebiasaan yang tersebut dalam Pasal 1339 KUHPerdata bersifat umum, sedangkan yang disebutkan Pasal 1427 KUHPerdata ialah kebiasaan yang hidup ditengah masyarakat khusus *bestending gebruikelijk beding*, misalnya pedagang. Yang dimaksud dengan undang-undang di atas adalah undang-undang pelengkap, undang-undang yang bersifat memaksa tidak dapat dilanggar para pihak. (Mariam, 2005)

### Tinjauan Hukum Perumahan Dan Pemukiman Indonesia

Dalam hukum perumahan dan pemukiman di Indonesia sesungguhnya telah diatur tentang hak dari setiap warga Negara akan haknya untuk mendapatkan rumah yang layak baginya, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan

Pemukiman, yang berbunyi sebagai berikut: ”Setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.”

Selain tentunya Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman ini juga mengatur tentang kewajiban-kewajiban warga Negara/masyarakat akan fungsi dan perannya dalam pembangunan pengembangan perumahan dan pemukiman di Indonesia. Dan yang menjadi tujuan dari di Undang-undangkannya Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Pemukiman ini adalah sangat baik dan mulai, yaitu sebagai berikut:

1. memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat;
2. mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur;
3. memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional;
4. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

Berikut ini adalah persyaratan mengenai rumah se-hat yang layak huni:

#### a. Kebutuhan minimal masa (penampilan) dan ruang (luar-dalam).

Kebutuhan ruang per orang dihitung berdasarkan aktivitas dasar manusia di dalam rumah. Aktivitas seseorang tersebut meliputi aktivitas tidur, makan, kerja, duduk, mandi, kakus, cuci dan masak serta ruang gerak lainnya. Dari hasil kajian, kebutuhan ruang per orang adalah 9 m<sup>2</sup> dengan perhitungan ketinggian rata-rata langit-langit adalah 2.80 m. Rumah sederhana sehat

memungkinkan penghuni untuk dapat hidup sehat, dan menjalankan kegiatan hidup sehari-hari secara layak. Kebutuhan minimum ruangan pada rumah sederhana sehat perlu memperhatikan beberapa ketentuan sebagai berikut:

1. kebutuhan luas per jiwa
2. kebutuhan luas per Kepala Keluarga (KK)
3. kebutuhan luas bangunan per kepala Keluarga (KK)
4. kebutuhan luas lahan per unit bangunan.

#### **b. Kebutuhan kesehatan dan kenyamanan**

Rumah sebagai tempat tinggal yang memenuhi syarat kesehatan dan kenyamanan dipengaruhi oleh tiga aspek, yaitu pencahayaan, penghawaan, serta suhu udara dan kelembaban dalam ruangan.

#### **c. Kebutuhan minimal keamanan dan keselamatan.**

Pada dasarnya bagian-bagian struktur pokok untuk bangunan rumah tinggal sederhana adalah pondasi, dinding (dan kerangka bangunan), atap serta lantai. Sedangkan bagian-bagian lain seperti langit-langit, talang dan sebagainya merupakan estetika struktur bangunan saja.

### **Konsepsi Rumah Sederhana Sehat**

Rumah Sederhana Sehat (Rs Sehat) yaitu rumah yang dibangun dengan menggunakan bahan bangunan dan konstruksi sederhana akan tetapi masih memenuhi standar kebutuhan minimal dari aspek kesehatan, keamanan, dan kenyamanan, dengan mempertimbangkan dan memanfaatkan potensi lokal meliputi potensi fisik seperti bahan bangunan, geologis, dan iklim setempat serta potensi sosial budaya seperti arsitektur lokal, dan cara hidup. Untuk memenuhi tuntutan kebutuhan paling mendasar dari penghuni ruang-ruang yang perlu disediakan sekurang-kurangnya, terdiri dari:

- a. Satu ruang tidur yang memenuhi persyaratan keamanan dengan bagian-bagiannya tertutup oleh dinding dan atap serta memiliki pencahayaan yang cukup berdasarkan perhitungan serta ventilasi cukup dan terlindung dari cuaca. Bagian ini merupakan ruang yang utuh sesuai dengan fungsi utamanya.
- b. Satu ruang serbaguna merupakan ruang kelengkapan rumah dimana didalamnya dilakukan interaksi antara keluarga dan dapat melakukan aktivitas-aktivitas lainnya. Ruang ini terbentuk dari kolom, lantai dan atap, tanpa dinding sehingga merupakan ruang terbuka namun masih memenuhi persyaratan minimal untuk menjalankan fungsi awal dalam sebuah rumah sebelum dikembangkan.
- c. Satu kamar mandi/kakus/cuci merupakan bagian dari ruang servis yang sangat menentukan apakah rumah tersebut dapat berfungsi atau tidak, khususnya untuk kegiatan mandi cuci dan kakus. Ketiga ruang tersebut diatas merupakan ruang-ruang minimal yang harus dipenuhi sebagai standar minimal dalam pemenuhan kebutuhan dasar dari penghuni.

### **Lingkungan rumah sehat**

Lingkungan rumah sehat harus didukung prasarana lingkungan yang baik, agar membentuk satu kawasan yang utuh. Prasarana lingkungan berupa :

#### **a. Jalan.**

Jalan terdiri dari dua macam, yaitu:

Jalan lingkungan untuk kendaraan, selain berfungsi sebagai jalan kendaraan beroda empat, berfungsi juga sebagai jalan untuk kendaraan yang diperlukan dalam keadaan darurat, antara lain: mobil pemadam kebakaran dan ambulans.

Jalan lingkungan untuk pejalan kaki berfungsi

sebagai penghubung antara rumah ke rumah atau ke jalan lingkungan kendaraan, selain itu juga berfungsi untuk jalan kendaraan yang ditarik/ didorong, antara: gerobak sampah.

#### **b. Pembuangan air limbah**

Sistem pembuangan air limbah harus dapat melayani kebutuhan pembuangan dengan persyaratan ukuran pipa pembawa minimum 200 meter, sambungan pipa harus rapat air, pada jalan pipa pembawa dilengkapi dengan lubang pemeriksa, dan air limbah harus diolah sedemikian rupa, sehingga memenuhi standar yang berlaku sebelum dibuang ke perairan terbuka. (Andi, 2006)

#### **c. Saluran pembuangan air hujan**

Saluran pembuangan air hujan harus diperhitungkan secara teknis sehingga lingkungan bebas dari genangan air dan harus mempunyai ukuran sekurang-kurangnya; lebar atas 30 cm, lebar bawah 20 cm, tinggi 30 cm. Pembuatan saluran sekurang-kurangnya harus ditempatkan di sepanjang jalan, disalah satu tepi sisi jalan atau di kedua tepi sisi jalan.

#### **d. Air bersih**

Sistem penyediaan air bersih harus dapat melayani kebutuhan dengan persyaratan bahwa untuk sambungan rumah, kapasitasnya adalah 100 liter/orang/hari, untuk sambungan halaman kapasitasnya minimum 60 liter/orang/hari, sedangkan untuk keran umum kapasitas minimumnya 30 liter/orang/hari. (Andi, 2006)

#### **e. Jaringan listrik**

Jaringan listrik harus disediakan sampai masuk kedalam lingkungan rumah.

#### **f. Pembuangan sampah**

Setiap lingkungan perumahan harus dilengkapi dengan sistem pembuangan sampah yang meliputi, fasilitas pengumpulan sampah, pengang-

kutan sampah, dan tempat pembuangan sampah. (Andi, 2006)

Namun terlepas dari itu semuanya kenyataan tetaplah harus dihadapi, bahwa tidak semua warga Negara ini memiliki kemampuan dana yang cukup mendapatkan rumah sehat yang layak huni, namun dalam konsep hukum keperdataan kita dapatlah dimungkinkan seseorang untuk dapat memiliki rumah dengan cara menyewa sepanjang hal tersebut saling disepakati oleh para pihak. Untuk itu dibawah ini Penulis akan sampaikan pengertian perjanjian yang terkait dengan praktek sewa-menyewa, khususnya praktek sewa menyewa rumah.

### **Tinjauan perjanjian sewa menyewa rumah menurut hukum positif**

Sewa menyewa ialah dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk ber-lindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah juga tempat awal pengembangan kehidupan dan penghidupan keluarga, dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur.

Sewa-menyewa rumah menurut Peraturan Pemerintah RI No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik adalah keadaan dimana rumah dihuni oleh bukan pemilik berdasarkan perjanjian sewa-menyewa. Penghunian rumah dengan cara sewamenyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa. Perjanjian tertulis sekurang-kurangnya mencantumkan

ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa.

Perjanjian sewa menyewa rumah merupakan suatu perjanjian konsensual yang artinya sudah sah apabila telah ada kesepakatan mengenai unsur pokoknya yaitu rumah dan harga sewa. Perjanjian sewa menyewa bertujuan untuk memberikan hak kebendaan, tapi hanya memberikan hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan rumah untuk dinikmati dan bukannya hak milik atas rumah.

Subyek dari perjanjian adalah para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan rumah kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa rumah dari pihak yang menyewakan. Sedangkan yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa adalah rumah dan harga. Dengan syarat rumah yang disewakan adalah rumah yang halal, artinya tidak bertentangan dengan Undang Undang, ketertiban, dan kesusilaan. (Salim, 2003)

Perjanjian sewa menyewa pasti dan layak haruslah memuat hak dan kewajiban para pihak antara lain yaitu hak penyewa rumah, adalah sebagai berikut :

1. Menerima rumah yang disewanya dari pihak yang menyewakan
2. Memakai rumah yang disewanya tersebut dalam keadaan yang terpelihara untuk keperluan si penyewa.

Sedangkan kewajiban pokok dari penyewa rumah yaitu: (Soebekti, 2003)

1. Memakai rumah yang disewa sebagai “Bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian sewa menyewa.

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

Kewajiban memakai sewaan sebagai “Bapak rumah yang baik”, berarti kewajiban untuk memakai seakan-akan itu miliknya sendiri. Kewajiban kedua merupakan kewajiban utama yaitu pembayaran harga sewa, bentuk pembayarannya tidak diatur dalam Undang Undang. namun dalam hal sewa menyewa ini, pembayarannya dalam bentuk uang. Pembayaran uang sewa ditempat kreditur, yaitu pihak yang menyewakan. Waktu pembayaran berlangsung selama waktu sewa berlangsung, bisa harian, mingguan, bulanan atau tiga bulanan, dan tahunan. Tanggung jawab penyewa rumah meliputi juga perbuatan dan kesalahan seisi rumah serta orang lain yang mengambil alih atau oper penyewa dari si penyewa rumah. Pihak penyewa harus mengembalikan sebagaimana keadaan rumah pada waktu diterima penyewa dari pihak yang menyewakan rumah. Sedangkan hak dari yang menyewakan rumah adalah :

1. Menerima pembayaran uang sewa pada waktu yang telah ditentukan.
2. Berhak menerima kembali rumah yang disewakan dari pihak penyewa sebagaimana keadaan rumah pada waktu diserahkan pada penyewa.

Adapun yang menjadi kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah :

1. Menyerahkan rumah yang disewakan kepada si penyewa.
2. Memelihara yang disewakan hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenang dari yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.

Mengenai kewajiban yang pertama, yakni menyerahkan rumah yang disewa kepada penyewa.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1551 KUHPerdota, yang menyerahkan rumah yang disewakan dalam keadaan yang sebaik-baiknya. (Yahya, 1986) Selanjutnya ia juga diwajibkan selama waktu sewamenyewa, menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada rumah yang disewakan yang perlu dilakukan. Juga ia harus menanggung si penyewa terhadap semua cacad dari rumah yang disewakan, biarpun pihak yang menyewakan sendiri tidak mengetahuinya pada waktu dibuatnya perjanjian sewamenyewa. (Subekti, 1995)

Kewajiban memberikan kenikmatan ten-tram kepada penyewa rumah sebagai kewajiban pihak yang menyewakan untuk menanggulangi tuntutan-tuntutan hukum dari pihak ketiga, jadi bukan gangguan fisik (Pasal 1556 KUHPerdota)

Meskipun sewa menyewa rumah adalah suatu perjanjian konsensuil, namun oleh Undang Undang diadakan perbedaan (dalam akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa rumah secara tertulis dan sewa menyewa secara lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa rumah berakhir demi hukum atau (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis, maka tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya sewa menyewa rumah itu dibuat dengan lisan, Sebaliknya jika perjanjian sewamenyewa rumah dalam waktu tertentu dibuat secara lisan, maka perjanjian seperti ini tidak berakhir pada waktu yang diperjanjikan (Yahya, 2005), melainkan pihak yang menyewakan harus memberitahukan kepada penyewa bahwa ia akan meng-hentikan sewanya. Pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Meskipun waktunya telah ditentukan tetapi tidak dibuat secara tertulis maka perjanjian sewa menyewa rumah tidak

berakhir tepat pada waktunya. Berakhirnya perjanjian sewa menyewa rumah setelah ada pemberitahuan dari salah satu pihak yang hendak mengakhiri sewa menyewa tersebut. Sedangkan perjanjian sewa menyewa rumah baik tertulis atau tidak tertulis mengenai waktunya tidak ditentukan batas waktu berakhirnya maka penghentian dan berakhirnya sewa menyewa rumah berjalan sampai saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. (Yahya, 2005) Pihak yang menyewakan tidak boleh mengakhiri sewa atas alasan mau dipakai sendiri rumah yang disewakan, kecuali ditentukan lebih dahulu dalam perjanjian (Pasal 1579 KUH Perdata). Sewa-menyewa menurut hukum adat adalah suatu transaksi yang mengizinkan orang lain untuk bertempat tinggal dirumahnya dengan membayar sesudah tiap bulan atau tiap tahun uang sewa yang tetap (Soerojo, 1987). Apabila ada sengketa, maka penyelesaian sengketa sewa-menyewa dilakukan dengan cara kekeluargaan, yakni secara musyawarah mufakat. Ajaran musyawarah adalah suatu ajaran hukum adat yang dijunjung tinggi dalam menghadapi segala persoalan kehidupan bermasyarakat. Musyawarah adalah landasan perikehidupan masyarakat kita, menurut hukum adat dan ditempatkan secara sentral dalam kehidupan bermasyarakat. Kebulatan pendapat sebagai hasilnya bukan suatu hal yang sama dengan kata sepakat (Koesno, 1992)

### **Analisa terhadap perlindungan hukum bagi pemilik rumah kontrakan yang menyewakan rumah kontrakannya kepada penyewa secara lisan.**

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih”. Bahwa suatu asas

yang penting dalam hukum perjanjian adalah asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: "Setiap perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya." Ketentuan tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk dengan bebas membuat perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum dan kesucilaan.

Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk di pakai selama waktu tertentu, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu yang ditentukan. Pihak penyewa memikul dua kewajiban pokok, yaitu: (Subekti, 2003)

1. Memakai rumah yang disewa sebagai "Bapak rumah yang baik" sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada itu menurut perjanjian sewa menyewa.
2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.

Perjanjian sewa-menyewa, bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. Perjanjian sewa-menyewa juga tidak memberikan suatu hak kebendaan, ia hanya memberikan suatu hak perseorangan terhadap orang yang menyewakan suatu barang. Karena hak sewa bukan suatu hak kebendaan, maka jika si penyewa di ganggu oleh pihak ketiga dalam melakukan haknya itu, ia tidak dapat secara langsung menuntut orang yang mengganggu itu, tetapi ia dapat mengajukan tuntutananya pada orang yang menyewakan.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan pengalaman empiris penulis dan berdasarkan hasil pengamatan ketika melaksanakan wawancara dan pengisian *questioner*, proses perjanjian sewa-menyewa yang terjadi di Jakarta Barat diawali dengan diajukannya penawaran harga dari pemilik rumah setelah penyewa merasa cocok dengan rumah yang akan disewanya. Setelah itu penyewa melakukan penawaran harga, kemudian terjadilah perundingan antara pemilik dan penyewa. Dalam perundingan tersebut selain membahas tentang harga sewa, membahas juga tentang waktu pembayaran dan cara pembayaran. Jika sudah tercapai kesepakatan maka terjadilah perjanjian sewa-menyewa. Secara hukum perjanjian sewa-menyewa tersebut sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian, karena adanya kata sepakat dari kedua belah pihak seperti halnya perjanjian konsensual. Artinya, ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga (Subekti, 2003)

Meskipun sewa menyewa rumah adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara perjanjian sewa menyewa rumah secara tertulis dan sewa menyewa secara lisan. Jika perjanjian sewa-menyewa dengan batas waktu yang ditentukan diadakan secara tertulis, maka sewa menyewa rumah berakhir demi hukum atau (otomatis), apabila waktu yang ditentukan telah habis, maka tanpa diperlukan sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Tetapi apabila pada perjanjian sewa tertulis, dan masa sewa yang ditentukan telah berakhir, akan tetapi secara nyata penyewa masih tetap tinggal menduduki rumah yang disewa, dan pihak yang menyewakan membiarkan saja, maka atas kejadian seperti ini telah menerbitkan persewaan baru secara diam-diam. Akibatnya persewaan baru tersebut takluk dan diatur sesuai dengan ketentuan sewa-menyewa secara lisan (Pasal 1573 KUHPerdara). (Yahya, 1986).

Sebaliknya jika perjanjian sewa-menyewa rumah dalam waktu tertentu dibuat secara lisan, maka perjanjian seperti ini tidak berakhir pada waktu yang diperjanjikan, melainkan setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa-menyewa. Pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Sedangkan perjanjian sewa menyewa rumah baik tertulis atau tidak tertulis mengenai waktunya tidak ditentukan batas waktu berakhirnya maka penghentian dan berakhirnya sewa menyewa rumah berjalan sampai saat yang dianggap pantas oleh kedua belah pihak. Namun pada kenyataannya ada sebuah kesulitan tentang pembuktian dan perlindungan hukum bagi perjanjian sewa menyewa secara lisan. Analisis penulis terhadap bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik rumah kontrakan yang menyewakan rumah kontrakannya kepada penyewa secara lisan dari sudut pembuktian adalah sangat lemah, karena perjanjian adalah masuk ke ranah perdata, dan hukum perdata adalah pembuktiannya secara formil. Dalam pasal 1865 KUHPerdata dijelaskan : “setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa,

diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”.

Dengan demikian apabila ada yang mendalilkan bahwa telah terjadi perjanjian sewa menyewa, maka ia harus mampu dan bisa membuktikannya yakni dengan bukti otentik, bahwa benar telah terjadi secara hukum perjanjian tersebut baik dengan perjanjian otentik maupun dengan perjanjian di bawah tangan (pasal 1867 KUHPerdara). Untuk membuktikan hal tersebut minimal harus memenuhi dua alat bukti, yang terdiri dari :

1. Bukti tulisan
2. Bukti dengan saksi-saksi
3. Pengakuan dan
4. Sumpah

Artinya sepatutnya perjanjian harus dilakukan secara tertulis, karena bila secara lisan perlindungan hukumnya sangat lemah, karena bila ada penyangkalan dari pihak ketiga maka harus bisa membuktikannya bahwa benar apa yang telah didalilkan. Dan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian rumah oleh bukan pemilik Pasal 4 ayat 1 “penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis”.

### **Analisa terhadap penyelesaian sengketa antara pemilik rumah kontrakan dengan penyewa terkait dengan tidak dibayarnya sewa rumah kontrakan**

Menghuni rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atas ijin pemilik rumah dinyatakan sebagai penghuni tanpa hak atau tidak sah. Apabila dalam sewa menyewa rumah itu terjadi perselisihan atau sengketa, misalnya salah satu pihak tidak mentaati ketentuan sebagaimana yang diperjanjikan. Maka hubungan sewa menyewa dapat diputuskan sebelum

berakhirnya jangka waktu sewa menyewa dengan ketentuan-ketentuan:

1. Jika yang dirugikan pihak penyewa maka pemilik berkewajiban mengembalikan uang sewa.
2. Jika yang dirugikan pihak pemilik, maka penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula dan tidak dapat meminta kembali uang sewa yang telah dibayarkan.
3. Sepanjang yang diperjanjikan Penyelesaian sengketa penghuni rumah oleh bukan pemilik juga bisa dilakukan melalui Pengadilan Negeri, penyelesaian lebih lanjut penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) PP No. 44 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik.

Oleh karena perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan ini dilakukan secara lisan, maka apabila terjadi sengketa antara pemilik rumah kontrakan dengan penyewa terkait dengan tidak dibayarnya sewa rumah kontrakan, setelah penulis melakukan penelitian ke lapangan, melakukan wawancara, dan menyebarkan *questioner* terkait hal tersebut di atas, umumnya mereka enggan untuk memperpanjang permasalahan ini, berikut analisis penulis manakala terjadi sengketa sbb :

1. Oleh karena perjanjian sewa menyewa tsb secara lisan, maka bila terjadi sengketa, penyelesaiannya pun secara lisan pula, artinya lebih mengedepankan komunikasi musyawarah dan perdamaian.
2. Bilamana dengan cara musyawarah tidak mencapai kesepakatan, maka dicarikan alternatif solusi yakni dengan mendatangkan pihak ketiga untuk proses mediasi, proses ini pun dilakukan dengan sangat sederhana dengan mendatangkan

pihak keluarga/saudara penyewa yang dikenal, atau juga mendatangkan ketua RT setempat.

3. Dari proses tersebut, penulis menganalisis bahwa proses mediasi adalah jalan terakhir yang dilakukan oleh pemilik kontrakan, artinya bila proses ini mengalami kebuntuan, pemilik kontrakan enggan untuk melanjutkan ke litigasi karena dengan pertimbangan biaya yang tidak seimbang dengan nilai sengketa. Karena umumnya pemilik kontrakan akan menegur penyewa yang terlambat membayar kontrakan, dan sudah merupakan hukum kebiasaan yang tidak tertulis bagi pemilik dan penyewa rumah kontrakan, yakni pemilik akan mengusir atau menyuruh pindah penyewa yang sudah tidak membayar kontrakannya lebih dari dua bulan. Dan pemilik kontrakan akan lega bila penyewa yang tidak membayar kontrakan segera meninggalkan rumah tersebut, karena dengan demikian akan dicarikan penggantinya, dan terhadap tunggakannya tersebut biasanya pemilik kontrakan mengikhlasakannya.

### **Analisa terhadap tanggungjawab atas pemeliharaan rumah kontrakan yang di sewa oleh penyewa dari pemilik rumah kontrakan**

Perjanjian sewa menyewa pasti dan layak haruslah memuat hak dan kewajiban para pihak antara lain walaupun ini hanya dilakukan secara lisan. yaitu hak penyewa rumah, adalah sebagai berikut (Subekti, 2003):

1. Menempati rumah yang disewanya
2. Memakai rumah yang disewanya tersebut dalam keadaan terpelihara

kewajiban pokok dari penyewa rumah yaitu:

1. Memakai rumah yang disewa sebagai “Bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang dibebankan kepada itu menurut perjanjian sewa me-



nyewa. Kewajiban memakai sewaan sebagai “Bapak rumah yang baik”, berarti kewajiban untuk memakai seakan-akan itu miliknya sendiri. Yakni menggunakan rumah yang disewa menurut kepatutan sesuai yang diperjanjikan.

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

Kewajiban ini merupakan kewajiban utama yaitu pembayaran harga sewa, bentuk pembayarannya tidak diatur dalam Undang Undang tetapi dalam praktek sewa-menyewa yang terjadi di daerah Jakarta Barat, pembayaran sewa berupa uang. Pembayaran uang sewa dibayarkan ditempat kreditur, yaitu pihak yang menyewakan atau pihak yang menyewakan yang melakukan penagihan uang sewa ke tempat si penyewa. Waktu pembayaran berlangsung selama waktu sewa berlangsung, sesuai dengan perjanjian. Misalnya, harian, mingguan, bulanan, tiga bulanan, dan tahunan.

Tanggung jawab penyewa rumah adalah menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa berlangsung, kecuali jika ia dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya tetapi terjadi diluar kekuasaannya (Pasal 1564 KUHPerdara). selain itu juga meliputi perbuatan dan kesalahan seisi rumah serta orang lain yang mengambil oper penyewaan rumah dari si penyewa rumah. Selanjutnya pihak penyewa harus mengembalikan rumah yang disewa sesuai dengan keadaan waktu diserahkan kepada si penyewa.

Menurut analisis penulis, terhadap bagaimana tanggungjawab atas pemeliharaan rumah kontrakan yang di sewa oleh penyewa dari pemilik rumah kontrakan, adalah sebatas besaran harga per bulan atau tahunan. Karena lagi-lagi pemilik menjadi dilematis menyikapi persoalan yang ada, umumnya penyewa banyak menuntut dan meminta

perbaikan fasilitas dan kerusakan. Karena apabila hal ini dibebankan kepada penyewa dikhawatirkan penyewa akan hengkang dan pergi untuk mencari kontrakan yang lebih baik, tentunya hal ini akan merugikan pemilik. Jadi pemeliharaan rumah kontrakan bagi penyewa hanya sebatas bersih-bersih lingkungan agar lebih kelihatan nyaman, dan mengenai kerusakan dan sebagainya di pikul oleh pemilik.

## **Kesimpulan**

Pertama, perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan yang dilakukan secara lisan dari sudut pembuktian sangat lemah. Kedua, apabila terjadi sengketa antara pemilik dan penyewa rumah terkait dengan tidak dibayarnya sewa rumah oleh penyewa, lebih mengedepankan komunikasi musyawarah dan perdamaian, walau sering kali pemilik rumah kontrakan yang dirugikan. Ketiga, dalam hal tanggung jawab pemeliharaan rumah kontrakan, pemilik lebih dominan bertanggungjawab terhadap kerusakan-kerusakan yang berat, sedangkan penyewa hanya bertanggung jawab terbatas kepada pemeliharaan rumah, yakni sebatas bersih-bersih lingkungan.

## **Daftar Pustaka**

- Andi Hamzah, et. Al, “Dasar-Dasar Hukum Perumahan”, Cet. Ke-4, Rineka Cipta, Jakarta, 2006.
- H.S. Salim, “Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia”, Sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Pemukiman*. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992.
- M Yahya Harahap, “Segi-segi Hukum Perjanjian”, Penerbit Alumni, Bandung, 1986.

- Mariam Darus Badruzaman, "Aneka Hukum Bisnis", Alumni, Bandung, 2005.
- Moh. Koesnoe, "Hukum Adat Sebagai Suatu Model Hukum", (*Bagian I*), Mandar Maju, Bandung, 1992.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik*, PP Nomor 44 Tahun 1994 Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 No.73, Tambahan Lembar Negara No. 3576.
- R. Soebekti, "Aneka Perjanjian", Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- \_\_\_\_\_, "Pokok-Pokok Hukum Perdata", Cet. Ke-31, Intermasa, Jakarta, 2003.
- S.Imran. "Asas – Asas Dalam Berkontrak: Suatu Tinjauan Historis Yuridis Pada Hukum Perjanjian." Artikel Hukum Perdata/ Bisnis, Juni 2007.
- Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum", UI Press, Jakarta, 1986.
- Soerojo Wignjodipoero, "Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat", Haji Masagung, Jakarta, 1987.
- Sri Soesilowati Mahdi, Sрни Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, "Hukum Perdata (Suatu Pengantar)", cetakan ke-1, Gitama Jaya, Jakarta, 2005.