PENGATURAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH HUNIAN MENURUT PERATURAN PERUNDANGAN DI INDONESIA

Muhammad Aini

Abstrak

Pada hakekatnya sewa menyewa tidak dimaksud berlangsung terus menerus, melainkan pada saat tertentu pemakaian dari barang tersebut akan berakhir dan barang akan dikembalikan lagi kepada pemilik semula, mengingat hak milik atas barang tersebut tetap berada dalam tangan pemilik semula. Saat ini di Negara kita berlaku Undang undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan & pemukiman. Dalam undang undang ini hak-hak pihak yang menyewakan (pemilik rumah) telah dilindungi hukum.

Kata Kunci : Perjanjian, Sewa Menyewa

PENDAHULUAN

Sebagaimana yang kita rasakan dan kita sadari bersama, bahwa dalam usahanya memenuhi sebanyak mungkin aneka kebutuhan hidupnya, setiap orang berusaha untuk memiliki atau memperoleh hak milik atas segala benda yang diperlukannya.[1]

Setiap orang berhak untuk mempunyai hak milik atas suatu benda, termasuk rumah. Rumah adalah kebutuhan dasar dari setiap manusia.Rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi manusia, yaitu sebagai tempat berlindung dari segala cuaca dan sebagai tempat untuk membangun sebuah keluarga serta sebagai tempat untuk melakukan berbagai kegiatan usaha.

Dalam perkembangannya, kebutuhan manusia akan rumah tidaklah sebanding dengan luas tanah yang terbatas, terutama didaerah perkotaan. Oleh karena itu, manusia membutuhkan sebuah cara agar luas tanah yangterbatas tersebut dapat mencukupi kebutuhan akan rumah yang besar. Salah satu caranya adalah dengan membangun rumah hunian.[2]

Tetapi kemampuan yang ada pada diri masing-masing orang yang umumnya terbatas, tidak selalu memungkinkan orang tersebut untuk dapat dengan mudah dan cepat memiliki benda-benda yang diperlukan itu, apalagi kalau benda tersebut berharga tinggi.

Hal ini disebabkan karena bila harga benda yang diperlukan itu tinggi, di samping sering kali di luar jangkuan daya

[1]A. Ridwan Halim, Analisis Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata), (Jakarta: Puncak Karma, 2006), hlm. 10.

[2]Arie S. Hutagalung, Condominium dan Permasalahannya, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 2.

beli juga sulit untuk mendapatkan benda sejenis yang lebih murah harganya meskipun sudah dalam keadaan bekas pakai berhubung orang yang telah memilikinya tentu saja sedikit banyak akan merasa sayang untuk menjualnya.[3]

Karena itulah orang-orang yang keadaan ekonominya belum mampu untuk memiliki benda-benda yang diperlukannya, biasanya berusaha agar ia (dan keluarganya) paling tidak dapat menguasai benda-benda tersebut yang tentu saja milik orang lain dengan imbalan selayaknya seperti dengan jalan sewa, kontrak dan sebagainya, sambil menanti waktu dan keadaan dimana ia mampu untuk memiliki benda-benda semacam itu sendiri.

Persoalannya sekarang ialah bagaimana caranya agar hak menguasai seorang atas suatu benda itu dapat berubah menjadi hak milik sedangkan untuk membelinya secara kontan orang tersebut belum mampu.[4]

Perumahan merupakan kebutuhan mendasar selain sandang dan pangan. Kebutuhan ini semakin meningkat dari tahun ke tahun disebabkan oleh pertumbuhan jumlah penduduk yang makin cepat. Pertumbuhan penduduk yang cepat namun tidak diimbangi dengan penyediaan perumahan menyebabkan sewa menyewa rumah semakin marak.

Dalam praktiknya sewa menyewa rumah sering menimbulkan persoalan hukum, manakala masing-masing pihak tidak mentaati kesepakatan yang telah meraka buat sebelumnya atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

PEMBAHASAN

Saat ini di Negara kita berlaku Undang undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan & pemukiman. Dalam undang undang ini hak-hak pihak yang menyewakan (pemilik rumah) telah dilindungi hukum. Untuk lebih jelasnya akan kami uraikan satu ketentuan dalam undang undang tersebut yaitu pasal 12.

a. Penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik;

b. Penghunian sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan baik dengan cara sewa menyewa maupun dengan cara bukan sewa menyewa;

c. Penghunian rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan cara cara sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis, sedangkan penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat dilakukan dengan perjanjian tertulis;

d. Pihak penyewa wajib menaati batas waktu sesuai dengan perjanjian tertulis;

e. Dalam hal penyewa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak

[3]A. Ridwan Halim,Loc. Cit
[4]Ibid, hlm, 11.

bersedia meninggalkan rumah yang disewa sesuai batas waktu yang disepakati dalam perjanjian tertulis, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik rumah dapat meminta bantuan instansi pemerintah yang berwenang untuk menertibkannya;

f. Sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang undang ini;

g. Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) diatur dengan peraturan pemerintah.[5]

Di masa lalu seseorang yang memiliki permasalahan masalah sewa hunian dapat meminta bantuan pemerintah khususnya Dinas Perumahan untuk mengosongkan rumah tersebut dari penghuninya (penyewa). Namun saat ini harus mengajukan gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri atas permasalahan tersebut. Adapun ketentuannya yaitu pasal 14 undang undang Nomor 4 Tahun 1992 yang menyatakan "sengketa yang berkaitan dengan pemilikan dan pemanfaatan rumah diselesaikan melalui badan peradilan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku". Tetapi sebelum melakukan gugatan hendaknya dilakukan upaya mediasi para pihak sehingga gugatan perdata ke pengadilan negeri menjadi upaya terakhir apabila kesepakatan mediasi tersebut tidak tercapai.

Jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Sebaliknya di dalam Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa jika sewa menyewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.

Penegasan perjanjian sewa menyewa rumah ini adalah sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, disebutkan segala bentuk perjanjian sewa menyewa rumah haruslah diperbuat dengan suatu batas tertentu dan

[5] Undang undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan & pemukiman

segala bentuk perjanjian sewa menyewa rumah yang telah diperbuat tanpa batas waktu adalah batal demi hukum.

Hal ini dipertegas di dalam Pasal 10 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik yang mengatur dalam hal kesepakatan tentang batas waktu yang diperjanjikan.

Perihal sewa tertulis itu diatur dalam Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jika seorang penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian sewa tertulis, dibiarkan menempati rumah atau ruangan tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia meninggalkan rumah atau ruangan itu atau dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya dilalukan pemberitahuan penghentian sewanya menurut kebiasaan setempat (Pasal 1587 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Dari uraian tersebut dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut, setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati rumah sewa, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

Berkenaan dengan Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang telah ditentukan telah lampau, tanpa diperlakukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.

Pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan jika sewa tidak dibuat dengan tulisan maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Di dalam Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewa dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya.

Dari ketentuan kedua Pasal tersebut di atas Pasal 1578 dan Pasal 1579 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut,

jelas bahwa dalam perjanjian sewa menyewa yang telah diperjanjikan terlebih dahulu tidak dibenarkan untuk memaksa si penyewa untuk mengosongkan barang yang disewa dengan alasan barang tersebut akan dijual atau akan dipergunakan sendiri oleh pemilik barang yang disewa tersebut.[6]

Objek perjanjian dalam pelaksanaan kegiatan sewa menyewa rumah hunian adalah rumah dan benda-benda yang ada pada rumah tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa ditemui adanya sesuatu yang menjadi objek.

KESIMPULAN

Pada dasarnya apa yang menjadi objek sewa menyewa adalah apa yang merupakan objek hukum. Jadi objek sewa menyewa adalah merupakan objek hukum. Yang dimaksud dengan objek hukum (*recht subject*) adalah : segala sesuatu yang bermanfaat dan dapat dikuasai oleh subjek hukum serta dapat dijadikan objek dalam suatu hubungan hukum.[7]

Demikian pula halnya dengan yang terjadi dalam perjanjian sewa menyewa ini meliputi segala jenis benda baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak asal tidak dilarang oleh Undang-Undang dan ketertiban umum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Ridwan Halim, Analisis Sendi-Sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun dan Sari-Sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata), (Jakarta: Puncak Karma, 2006)

Arie S. Hutagalung, Condominium dan Permasalahannya, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002)

Undang undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan & pemukiman

Basrah Lubis, Sewa Menyewa dan Pembahasan Kasus, (Medan : Diktat Kuliah FH USU,1993)

Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), (Yogyakarta : Liberty, 1999),

[6] Basrah Lubis, Sewa Menyewa dan Pembahasan Kasus, (Medan : Diktat Kuliah FH USU, 1993), Hal. 43.

[7] Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum (Suatu Pengantar), (Yogyakarta : Liberty, 1999), Hal. 68.