

# **PERJANJIAN SEWA-MENYEWA RUMAH HUNIAN DITINJAUAN DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA**

**PENNI NOORMIANI**  
**NPM. 16.81.0404**

## **ABSTRAK**

Pertumbuhan penduduk yang tinggi mengakibatkan banyak penduduk yang kekurangan tempat tinggal. Hal demikian menjadi peluang bagi pihak tertentu untuk membangun rumah hunian untuk disewakan. Keadaan demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan perjanjian sewa menyewa rumah hunian menurut peraturan peraturan perundangan di Indonesia, apa hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah hunian. Penelitian ini diharapkan berguna bagi masyarakat yang akan melaksanakan perjanjian dapat memperoleh gambaran nyata dan lebih jelas tentang prosedur, dasar hukum yang digunakan dalam perjanjian sewa menyewa rumah hunian, perguruan tinggi dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, khususnya dalam ilmu pengetahuan Hukum Perdata dalam bidang perjanjian sewa-menyewa rumah khususnya rumah hunian, dan penulis sendiri sebagai bekal ilmu pengetahuan yang didapat dalam perkuliahan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yakni meneliti peraturan perundangan dan buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, menggunakan metode penelitian kualitatif, yang dimaksud dengan penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertertuliskan.

Prosedur perjanjian sewa menyewa rumah yang biasanya dilakukan oleh masyarakat didahului dengan perundingan antara pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa itu jadi menyewa rumah atau tidak. Hak dari pihak yang menyewakan rumah adalah menerima pembayaran uang sewa rumah tepat pada waktunya sesuai dengan yang dijanjikannya pada pemilik rumah. Menerima kembali rumah yang disewakan itu dalam keadaan rumah pada waktu seperti rumah itu diserahkan pemilik rumah kepada penyewa rumah. Kewajiban dari pihak yang menyewakan rumah adalah bahwa ia berkewajiban untuk menyerahkan rumah yang disewakan tersebut pada penyewa rumah. Serta pemilik rumah juga berkewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan pada rumah yang disewakan itu. Bahwa pelaksanaan sewa menyewa rumah hunian umumnya yaitu dalam bentuk akta dibawah tangan dan dilakukan dengan lisan dan tidak dibuat dalam akta notaris. Masyarakat memilih cara seperti tersebut di atas karena lebih mudah dalam pembuatannya dan tidak memerlukan waktu yang lama serta biaya menjadi murah. Untuk lebih menjamin kepastian hukum perjanjian sewa menyewa rumah harus dibuat secara tertulis dan kalau perlu selain ditandatangani oleh dua orang saksi.

Kata Kunci : *Perjanjian, Sewa Menyewa, Rumah Hunian*

## **PENDAHULUAN**

Disisi lain ada penduduk yang kelebihan tempat tinggal. Bagi mereka yang kelebihan tempat tinggal, mereka menyewakan rumah-rumah tersebut kepada orang-orang yang membutuhkan. Kondisi demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa rumah. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual, dimana Undang Undang membedakan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan secara lisan. Sewa menyewa secara tertulis berakhir demi hukum “otomatis”, yaitu bila waktu yang ditentukan habis, tanpa diperlukan pemberitahuan pemberhentian. Sedangkan sewa menyewa secara lisan, yaitu jika pihak yang menyewakan memberitahukan pada penyewa bahwa ia akan menghentikan sewanya.

Untuk dapat mengusahakan agar setiap warga Negara dapat menikmati perumahan yang layak perlu adanya ketentuan mengenai hubungan sewa menyewa dengan harga sewa yang memberikan perlindungan kepada penyewa maupun yang menyewakan. Maka kemudian ditetapkan peraturan-peraturan tentang penentuan harga sewa, tujuan penggunaan, klasifikasi tempat, dan peraturan-peraturan lain yang mengatur akibat hukum yang timbul karena tidak berlakunya peraturan-peraturan lama, juga cara-cara menyelesaikannya jika ada sengketa dalam sewa menyewa rumah.

## **PEMBAHASAN**

Berdasarkan hasil penelitian prosedur perjanjian sewa menyewa rumah yang biasanya dilakukan oleh masyarakat adalah dengan diadakannya perundingan terlebih dahulu antara pihak penyewa dengan pihak pemilik rumah untuk membuat suatu kesepakatan, yaitu tentang kesepakatan apakah si penyewa tersebut jadi menyewa rumah atau tidak. Setelah terjadi kesepakatan antara pemilik rumah dengan penyewa rumah maka terjadilah perjanjian sewa menyewa rumah tersebut.

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah ini antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa saling terlibat dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah tersebut. Secara hukum perjanjian sewa menyewa rumah tersebut sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Karena ada kata sepakat dari kedua belah pihak seperti halnya perjanjian konsensual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam perjanjian tersebut para pihak membahas harga sewa, ketentuan waktu sewa dan cara pembayaran uang sewa, hal ini adalah yang secara tegas ditentukan dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa rumah. Tetapi ada juga yang meskipun dalam perjanjian tersebut tidak dibahas atau ditegaskan, namun berdasarkan kebiasaan setempat masih tetap dilakukan oleh pihak penyewa dan pihak yang menyewakan rumah, yaitu hak dan kewajiban bagi pihak penyewa dan pemilik rumah. Hak dan kewajiban bagi penyewa ialah membayar uang sewa tepat pada waktunya, memakai rumah yang disewa sesuai dengan tujuan yaitu untuk tempat tinggal. Dan penyewa juga mempunyai hak menerima rumah yang disewanya dari pihak yang menyewakan, memakai rumah yang disewanya tersebut dalam keadaan terpelihara.

Berdasarkan hasil penelitian, apabila perjanjian itu dibuat secara tertulis maka pihak-pihak yang ikut menandatangani surat perjanjian itu adalah pemilik rumah, penyewa rumah, serta seorang saksi. Surat perjanjian sewa menyewa rumah tersebut ada pula yang disahkan oleh lurah setempat. Tetapi hal ini jarang dilakukan oleh masyarakat

di, yang sering dilakukan atau sering terjadi adalah disaksikan dan ditandatangani oleh seorang saksi. Saksi tersebut dapat berupa ketua RT ketua adat setempat, dapat juga warga desa sekitar rumah yang disewakan tersebut. Surat perjanjian sewa menyewa rumah tersebut dibuat sebanyak dua lembar, satu lembar untuk pemilik rumah dan satu lembar untuk penyewa rumah.

Dengan demikian berdasarkan hasil penelitian, perjanjian sewa menyewa rumah ini umumnya dilakukan secara lisan dan tidak dibuat dalam bentuk akta notaries. Karena dengan perjanjian yang dibuat secara lisan tersebut lebih mudah, tidak berbelit-belit, tidak memerlukan waktu yang lama serta biaya menjadi murah.

Apabila di dalam musyawarah tersebut si penyewa sudah menyepakati akan melunasi pembayaran uang sewa, namun pada kenyataannya si penyewa tidak juga mau melunasi pembayaran uang sewa yang sudah ia janjikan tersebut. Maka pemilik mengadakan masalah tersebut ke Pengadilan Negeri, akan tetapi masalah tersebut jarang sampai di Pengadilan Negeri. Dengan demikian apabila dalam sewa menyewa rumah 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, jika yang dirugikan pihak penyewa maka pemilik rumah berkewajiban mengembalikan uang sewa, jika yang dirugikan pihak pemilik rumah maka penyewa berkewajiban mengembalikan rumah dengan baik seperti keadaan semula dan tidak dapat meminta uang sewa yang telah dibayarkan. Apabila pihak yang menyewakan rumah tidak melakukan kewajibannya berarti melakukan wanprestasi, maka penyewa rumah diperbolehkan menuntut ganti rugi sewa menyewa rumah tersebut. Penyelesaian sengketa penghuni rumah oleh bukan pemilik juga bisa dilakukan melalui Pengadilan Negeri (apabila perjanjian tersebut bersifat tertulis), tetapi untuk hal ini biasanya diselesaikan tanpa dengan adanya pembayaran ganti rugi dan pemutusan hubungan sewa menyewa tersebut. Karena dalam hal ini biasanya perselisihan itu diselesaikan dengan cara kekeluargaan yaitu cara musyawarah untuk mufakat.

## **KESIMPULAN**

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah hunian pada umumnya dibuat secara lisan dan ada pula yang dibuat secara tertulis di atas kertas biasa. Cara seperti tersebut di atas karena lebih mudah dalam pembuatannya dan tidak memerlukan waktu yang lama serta biaya menjadi murah.

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah hunian objeknya adalah rumah dan benda-benda yang ada pada rumah tersebut. Kemudian permasalahan yang sering timbul dari perjanjian sewa menyewa ini adalah masih ada penyewa rumah yang meninggalkan rumah dan tidak memenuhi kewajiban membayar uang sewa rumah. Biasanya hal ini terjadi karena pemilik rumah tidak mengadakan perjanjian sewa menyewa rumah secara tertulis dan hanya berpegang pada kepercayaan kepada penyewa bahwa akan membayar uang sewa. Selain itu, pembayaran sewa rumah tidak dilakukan di awal atau sebelum rumah hunian ditempati oleh penyewa.

## REFERENSI

### Buku

- Abdul, Kadir Muhammad. 1982. *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung : Alumni.
- Erwin, Rudi, T. dkk. 1997. *Himpunan Peraturan – Peraturan Perumahan dan Sewa Menyewa*. Jakarta : Aksara Baru.
- Marsono. 1995. *Undang–Undang dan Peraturan–Peraturan Di Bidang Perumahan dan Pemukiman*. Jakarta : IKAPI
- Patrik, Poerwahid. 1994. *Dasar – Dasar Hukum Perikatan*. Bandung : Mandar Maju. PP Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghuni Rumah Oleh Bukan Pemilik. [http : // www. Goggle.com](http://www.Google.com).
- Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dengan Hunian Berimbang.
- Projodikoro, Wiryono. 1981 *Persetujuan–Persetujuan Tertentu*. Bandung : Alumni.
- .....1981b. *Asas–Asas Hukum Perjanjian*. Bandung : PT Balai Aksara. Rahman, Maman. 1999. *Strategi dan Langkah – Langkah Penelitian*. Semarang : IKIP Semarang Press.
- Rashid, Harus. 1983. *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa Menyewa Perumahan Menurut Perundang – undangan*. Jakarta : Balai Aksara.
- Salim. 2003a. *Hukum Kontrak Teori dan Tehnik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika.
- .....2003. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan, R. 1979. *Pokok–Pokok Hukum Perikatan*. Bandung : Bina Cipta.
- Subekti, R. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- .....1995. *Pokok – Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermasa.
- .....2001. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. Bandung : Alumni.
- Tanusubroto. 1983. *Masalah Sengketa Perumahan Dalam Praktek*. Bandung : Alumni.
- Peraturan Perundang-Undangan**
- Undang Undang No. 1 tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang No. 6 tahun 1962 tentang Pokok Pokok Perumahan junto Undang Undang Perumahan dan Pemukiman No. 4 tahun 1992
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman