



SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PENYEWAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA SETELAH DIKELUARKANNYA PERATURAN DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO NO. 1 TAHUN 2015 TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

*Legal Consequences Of Rental Of Flats After the Issuance Of The Regional
Regulations Of Sidoarjo No. 1 Of 2015 Concerning Flat Leasing
Management*

Oleh :

**DIANA KHAROMATUL WARDAH
NIM: 160710101084**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2020

SKRIPSI

**AKIBAT HUKUM PENYEWAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA SETELAH DIKELUARKANNYA PERATURAN DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO NO. 1 TAHUN 2015 TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

*Legal Consequences Of Rental Of Flats After the Issuance Of The Regional
Regulations Of Sidoarjo No. 1 Of 2015 Concerning Flat Leasing Management*

Oleh :

DIANA KHAROMATUL WARDAH

NIM: 160710101084

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2020

MOTTO

Dalam Hukum Seorang Bersalah Ketika Ia Melanggar Hak Orang Lain. Dalam
Etika Dia Bersalah Jika Ia Hanya Berpikir Untuk Melakukannya.¹
(Immanuel Kant)

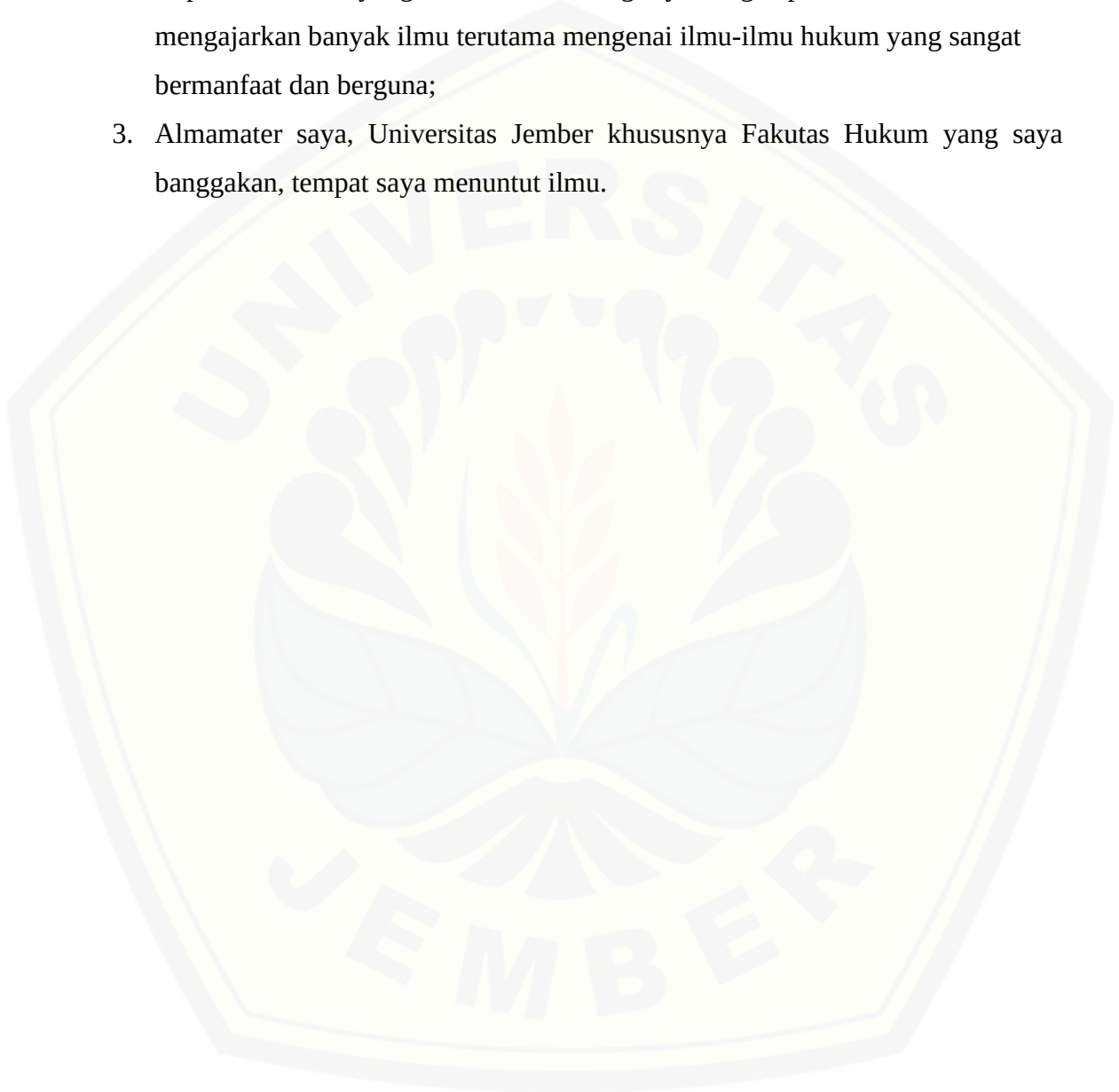


¹ <http://www.maribelajarbkk.we.id/2015/03/ccontoh-motto-terbaru-dalam-skripsi.html>
akses pada tanggal 9 Juli 2020 pada pukul 08.00 WIB

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Tuhan yang Maha Esa, penulis mempersembahkan skripsi ini untuk:

1. Kedua orang tua yang sangat penulis sayangi, hormati, dan banggakan Bapak Komsun Arif dan Ibu Ina Musanah yang selalu memberikan doa restu, kasih sayang, semangat, dukungan, serta semua pengorbanan yang tidak ternilai oleh apapun;
2. Bapak Ibu Dosen, yang telah membimbing saya dengan penuh kesabaran dan mengajarkan banyak ilmu terutama mengenai ilmu-ilmu hukum yang sangat bermanfaat dan berguna;
3. Almamater saya, Universitas Jember khususnya Fakultas Hukum yang saya banggakan, tempat saya menuntut ilmu.



PERSYARATAN GELAR

**AKIBAT HUKUM PENYEWAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
SEWA SETELAH DIKELUARKANNYA PERATURAN DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO NO. 1 TAHUN 2015 TENTANG
PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA**

*Legal Consequences Of Rental Of Flats After the Issuance Of The Regional
Regulations Of Sidoarjo No. 1 Of 2015 Concerning Flat Leasing Management*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum dalam
Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember

**DIANA KHAROMATUL WARDAH
NIM: 160710101084**


**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

**PERSETUJUAN
SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI**

Tanggal : 26 Juni 2020

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,



I Wawan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Galuh Puspaningrum, S.H., M.H.
NRP. 760015749

PENGESAHAN

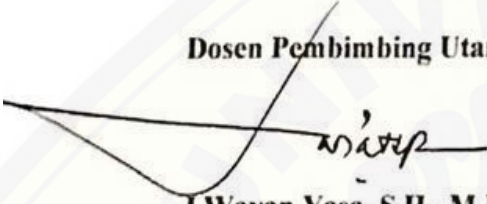
Skripsi dengan judul :

**AKIBAT HUKUM PENYEWAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA
SETELAH DIKELUARKANNYA PERATURAN DAERAH KABUPATEN
SIDOARJO NO. 1 TAHUN 2015 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH
SUSUN SEDERHANA SEWA**

Oleh

Diana Kharomatul Wardah
NIM. 160710101084

Dosen Pembimbing Utama



I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota



Galuh Puspaningrum, S.H., M.H.
NRP. 760015749

Mengesahkan
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan




Dr. Moh Ali, S.H., M.H.
NIP. 197710142005011002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 08

Bulan : Juli

Tahun : 2020

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

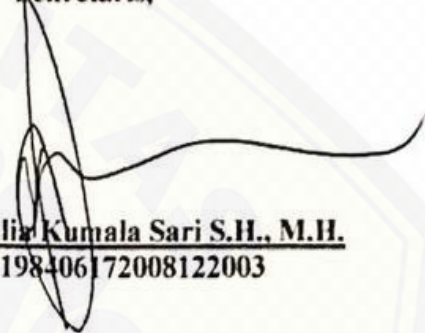
PANITIA PENGUJI

Ketua,



Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H.
NIP. 197306271997022001

Sekretaris,



Nuzuliz Kumala Sari S.H., M.H.
NIP. 198406172008122003

ANGGOTA PENGUJI

I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001



Galuh Puspaningrum, S.H., M.H.
NRP. 760015749



PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Diana Kharomatul Wardah

NIM : 160710101084

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul: **AKIBAT HUKUM PENYEWAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA SETELAH DIKELUARKANNYA PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO NO. 1 TAHUN 2015 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA** merupakan hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada insitusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 8 Juli 2020



Yang menyatakan,

DIANA KHAROMATUL WARDAH
NIM. 1607101011084

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji syukur penulis panjatkan atas rahmat serta anugerah dari Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna memperoleh gelar sarjana hukum.

Pada kesempatan kali ini penulis sampaikan rasa hormat dan terima kasi yang sebesar – besarnya kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal;
2. Ibu Galuh Puspaningrum, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis;
3. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H, M.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Nuzulia Kumala Sari, S.H, M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan skripsi ini;
5. Bapak Dr. Moh Ali, S.H., M.H. selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember
6. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H.m dan bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Dr. Jayus, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada mahasiswanya;
9. Seluruh staf serta Karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;

10. Orang tuaku Bapak Komsun Arif dan Ibu Ina Musanah yang telah membesarkan, mendidikku dengan penuh dedikasi dan doa tanpa pamrih;
11. Kakek Nenekku yang selalu mendoakan untuk keberhasilan dan kesuksesan penulis;
12. Saudara tersayangku, Adik Alfan Wardani dan Syakira Azki Zafina, Sepupuku Ayu, Fitri, Dika, Yuniar, Iqbal, Bella, Tegar, Zahra, Aisyah, Aulia serta semua keluargaku atas do'a, kesabaran, cinta, dan kasih sayang, dukungan yang tiada henti kepada penulis;
13. Kakakku, sahabatku, Erik Yudha Pratama, yang tiada henti memberi dukungan, semangat, dan doa, serta kesabaran dan perhatian selama penyusunan skripsi ini;
14. Semua teman dan sahabat saya yang ada di Fakultas Hukum Universitas Jember maupun yang berada diluar Fakultas Hukum Universitas Jember Lely Erica, Lisa Aulia, Hafida, Ainun Rike, Nadilla Fariza, Yashinta, Jihan Lailia, Kak Ervina, Fika Syukur, Bintari Indah P, Hanim Amaliya, Vina Lailia, Fania Annisa, Kakak Manda, Vhalin Tara, Desi Nosa, Dita Indah, Dita faridha, Tata, Dek hoo, Chintia, Wildan, Firdaus, Aditya, Hafid, Yunus yang telah memberikan atas masukan, doa serta semangat yang telah diberikan selama penyusunan skripsi ini;
15. Teman – teman yang tidak bisa disebutkan satu persatu, penulis ucapkan banyak terima kasih, karena doa kalian pembuatan skripsi ini dapat terselesaikan.

Semoga doa, bimbingan, serta semangat yang diberikan kepada penulis mendapatkan balasan dari Allah SWT. Penulis juga menerima segala saran dan kritik yang membangun dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini Akhirnya penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Jember, 8 Juli 2020

Penulis

RINGKASAN

Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya masyarakat untuk dapat memiliki rumah. Salah satu bentuk pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah adalah pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka. Pemerintah Kabupaten Sidoarjo didalam memenuhi hak masyarakat untuk memiliki rumah dengan mendirikan rumah susun sederhana sewa yang terdapat di beberapa wilayah Sidoarjo. Faktanya, banyak masyarakat yang masih belum mampu membuat rumah sendiri, sehingga pemerintah mendirikan rumah susun bagi masyarakat yang belum mampu 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.

Rumusan masalah dalam skripsi ini, Pertama, Apakah penyewaan rumah susun sederhana sewa dalam peraturan daerah sudah sesuai dengan hukum perjanjian sewa menyewa. Kedua, Apa akibat hukum penyewaan rusunawa setelah dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No.1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Ketiga, Bagaimana upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi terhadap perjanjian sewa-menyewa rumah susun sederhana sewa milik pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo.

Tujuan penelitian ini adalah mengetahui akibat hukum penyewaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo setelah dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No.1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa dengan menganalisis pengaturan sewa-menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo apabila ditinjau dengan *Burgerlijk Wetboek* dan Peraturan Daerah kabupaten Sidoarjo. Permasalahan apa saja yang dihadapi dalam pelaksanaan sewa-menyewa Rusunawa beserta upaya apa saja yang dilakukan dalam menyelesaikan berbagai permasalahan tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah yuridis normatif (*legal research*) yang mana berarti bahwa permasalahan yang sedang dibahas atau diangkat dalam penelitian ini difokuskan terhadap diterapkannya kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Penelitian ini mengkaji berbagai macam aturan hukum yakni dapat berupa undang-undang yang berlaku, literatur-literatur yang bersifat teoritis yang selanjutnya dihubungkan dengan permasalahan atau kenyataan yang menjadi pokok pembahasan. Dalam skripsi ini hanya menggunakan 2 (dua) pendekatan saja, pendekatan tersebut ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Hasil penelitian tersebut, penulis mendapat kesimpulan yaitu pengaturan sewa-menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo yang terdapat dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No.1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa memenuhi ketentuan yang terdapat

dalam *Burgerlijk Wetboek* mengenai unsur-unsur perjanjian (Pasal 1313 BW), syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 BW), unsur-unsur dalam pengertian sewa-menyewa (Pasal 1548 BW), hak dan kewajiban para pihak (Pasal 1550-1552 bagi pihak yang menyewakan dan Pasal 1560 bagi pihak penyewa), serta dengan jangka waktu tertentu (Pasal 1570 BW). Sewa menyewa Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo dalam pelaksanaannya pada dasarnya mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo tentang Pengelolaan Rusunawa. Permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan sewa-menyewa Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo salah satunya adalah tidak tertib administrasi pihak penyewa yakni terlambat dalam pembayaran uang sewa. Akibat hukum yang terjadi setelah dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No.1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, yaitu untuk melindungi adanya hak, kewajiban, dan larangan bagi pengelola dan penyewa rumah susun sederhana sewa yakni akibat dari perbuatan hukum sewa-menyewa rumah susun sederhana sewa antara kedua belah pihak di Kabupaten Sidoarjo. Penyelesaian sengketa wanprestasi penyewaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo, karena telah ada perjanjian sewa-menyewa sebelumnya, maka jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa), dapat digugat secara perdata atau non litigasi atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 BW. Upaya yang dapat dilakukan adalah mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi.

Saran yang diambil penulis dari pembahasan yaitu Untuk memberikan jaminan hukum yang lebih pada para pihak khususnya bagi masyarakat penyewa rumah susun sederhana sewa, pemerintah sebaiknya mengkaji kembali peraturan yang ada mengenai petunjuk pelaksanaan serta pengaturan rumah susun sederhana sewa dengan tetap memperhatikan kondisi masyarakat di lapangan, sehingga apabila terdapat pengaturan yang jelas, maka dalam pengaturan sewa-menyewa rumah susun sederhana sewa di lapangan juga menjadi jelas apakah melihat pada aturan khusus yang terdapat dalam Peraturan Daerah atau melihat pada pengaturan sewa-menyewa secara umum yang terdapat di dalam *Burgerlijk Wetboek*. Dan agar wanprestasi tidak terjadi dalam perjanjian sewa-menyewa antara kedua belah pihak yakni pihak penyewa dan pihak pengelola, sebaiknya pihak pengelola mengadakan sosialisasi dan pengawasan secara berkesinambungan kepada semua penghuni rumah susun sederhana sewa secara bersama-sama untuk meningkatkan kesadaran para penghuni terhadap peraturan yang ada di Rusunawa. Selain itu, pengelola Rusunawa sebaiknya melakukan seleksi lebih ketat terhadap calon penyewa Rusunawa untuk mengurangi resiko yang harus dihadapi di kemudian hari.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i.....
HALAMAN SAMPUL BELAKANG	ii.....
HALAMAN MOTTO	iii.....
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv.....
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v.....
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defin.....
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defin.....
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii.....
HALAMAN PERNYATAAN	xiii.....
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x.....
RINGKASAN	xii.....
DAFTAR ISI	xiv.....
DAFTAR LAMPIRAN.....
BAB I PENDAHULUAN	1.....
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum	4
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9.....
2.1. Perjanjian	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian	9
2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian	10
2.1.3 Asas-Asas Perjanjian	12
2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian	15
2.2 Perjanjian Sewa Menyewa	16
2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa	16
2.2.2 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	16
2.2.3 Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa	18
2.2.4 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa	19
2.3 Wanprestasi	21

2.3.1 Pengertian Wanprestasi	21
2.3.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi	22
2.3.3 Akibat Wanprestasi	23
2.4 Rumah Susun	24
2.4.1 Pengertian Rumah Susun	24
2.4.2 Jenis-Jenis Rumah Susun	25
2.4.3 Kepemilikan Rumah Susun	27
2.5 Profil Pemerintah Daerah Sidoarjo	28
BAB III PEMBAHASAN	30
3.1. Penyewaan Rumah Susun Sederhana Sewa dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo dengan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa	30
3.1.1 Pengaturan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Pengaturan Perjanjian di dalam <i>Burgerlijk Wetboek</i>	30
3.1.2 Pengaturan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa Berdasarkan Pengaturan Sewa-Menyewa di dalam <i>Burgerlijk Wetboek</i>	33
3.1.3 Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo	40
3.2 Akibat Hukum Penyewaan Rumah Susun Sederhana Sewa Setelah Dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No.1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.	42
3.3 Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa Milik Pemerintah Daerah Sidoarjo	47
3.3.1 Permasalahan Hukum Dalam Pelaksanaan Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo	47
3.3.2 Penyelesaian Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa di Kabupaten Sidoarjo.	50
BAB IV PENUTUP	54
4.1. Kesimpulan	54
4.1. Saran	55
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN - LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Np. 1 Tahun 2015 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.
2. Surat Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa Di Kabupaten Sidoarjo.



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Salah satu cita-cita dan perjuangan bangsa Indonesia adalah terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Seiring dengan tujuan pembangunan nasional adalah mewujudkan kesejahteraan lahir dan batin bagi seluruh rakyat Indonesia secara adil dan merata. Upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat tersebut adalah dengan semakin ditingkatkannya pembangunan perumahan terutama yang terjangkau oleh daya beli masyarakat.

Perumahan menjadi sarana bagi manusia guna melakukan berbagai macam aktifitas hidup dan sarana untuk memberikan perlindungan utama terhadap adanya gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya.² Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.³

Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya masyarakat untuk dapat memiliki rumah. Salah satu bentuk pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah adalah pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka.

² Ahmadi Miru dan Yodo Sutarman, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen* : Raja Grafindo Persada,, hlm. 24.

³ Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun* Minerva Athena Pressindo, hlm. 25.

Pemerintah Kabupaten Sidoarjo didalam memenuhi hak masyarakat untuk emiliki rumah dengan mendirikan rumah susun sederhana sewa yang terdapat di beberapa wilayah Sidoarjo. Faktanya, banyak masyarakat yang masih belum mampu membuat rumah sendiri, sehingga pemerintah mendirikan rumah susun 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 sederhana 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 keuntungannya 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 jika selama di sewa terjadi kerusakan.

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak, dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati. Pasal 1548 BW (*Burgerlijk Wetboek*)⁴ bahwa perjanjian sewa menyewa adalah “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.” Bentuk perjanjian sewa menyewa menurut Pasal 1570 BW bahwa “ 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.” Sebaliknya, sewa menyewa tidak tertulis, maka

⁴ Wawan Muhwan Hariri, 2011,*Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung: Pustaka Setia, hlm. 88.

tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si-penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya.

Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa merupakan kebijakan pemerintah Sidoarjo agar masyarakat berpenghasilan rendah mendapat hunian yang layak. Selain masyarakat berpenghasilan rendah, masyarakat korban penggusuran dan masyarakat yang berada pada lingkungan kumuh perkotaan, merupakan sasaran utama bagi kebijakan pemerintah ini. Sesuai dengan pola pembiayaannya, maka rusunawa menjadi aset negara dan dikelola tidak dengan pendekatan *full cost recovery* yaitu pulih biaya dan bersifat *social housing* dalam rangka membantu masyarakat berpenghasilan rendah sebagai masyarakat konsumen penghuni rusunawa. Berdasarkan tujuan dari pembangunan rusunawa yaitu untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah terutama dalam memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak, sehingga penetapan tarif sewa juga perlu melihat kondisi sosial ekonomi masyarakat kelompok sarannya. Pada praktiknya, banyak penghuni rumah susun yang mempunyai penghasilan lebih tinggi dari apa yang sudah ditentukan untuk menghuni rumah susun. Ada beberapa penghuni yang terlihat memarkirkan mobil di kawasan rumah susun yang ada di salah satu rumah susun berada di Wonocolo, Sidoarjo.

Perjanjian sewa menyewa rumah susun yang dikelola Pemerintah Daerah Sidoarjo didasarkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No.1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, dimana pihak penyewa adalah warga negara indonesia yang dikategorikan pelajar ataupun mahasiswa dan juga masyarakat berpenghasilan rendah dan pihak yang menyewakan adalah pemerintah daerah Sidoarjo melalui unit pelaksana teknis.

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti tertarik untuk menganalisis dan menemukan bentuk dan mekanisme jika terjadi pelanggaran penghuni rusunawa terhadap perjanjian sewa menyewa setelah dikeluarkannya peraturan daerah dengan judul : **“ AKIBAT HUKUM PENYEWAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA SETELAH DIKELUARKANNYA PERATURAN**

DAERAH KABUPATEN SIDOARJO NO. 1 TAHUN 2015 TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.”

1.2. Rumusan Masalah

1. Apakah penyewaan rumah susun sederhana sewa dalam peraturan daerah sudah sesuai dengan hukum perjanjian sewa menyewa?
2. Apa akibat hukum penyewaan rumah susun sederhana sewa setelah dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No. 1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa?
3. Bagaimana upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa rumah susun sederhana milik pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo?

1.3. Tujuan Penelitian

Terdapat tujuan umum dan tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini, tujuan tersebut adalah sebagai berikut :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini:

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis sesuai dengan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah ditentukan, guna meraih gelar Sarjana Hukum;
2. Memberikan kontribusi ilmu pengetahuan dan wawasan dalam bidang hukum yang bermanfaat bagi almamater Fakultas Hukum Universitas Jember dan masyarakat pada umumnya;
3. Sebagai sarana menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di lapangan masyarakat.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini antara lain :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis konsep penyewaan rumah susun sederhana sewa ini dengan perjanjian sewa menyewa dalam *Burgerlijk Wetboek*

2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum penyewaan rumah susun sederhana sewa setelah dikeluarkannya peraturan daerah;
3. Untuk mengetahui dan memahami upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa rumah susun milik pemerintah daerah.

1.4 Metode Penelitian

Dalam menyusun karya tulis ilmiah atau skripsi ada hal penting yang harus digunakan yaitu metode penelitian. Metode penelitian merupakan pedoman untuk menganalisis suatu objek yang dikaji agar sesuai dengan fakta dan benar, serta dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Metode penelitian sangat penting karena dengan metode penelitian dapat menyusun skripsi dengan terstruktur dan terarah, serta mencapai tujuan yang diinginkan. Salah satu jenis metode penelitian yaitu metode penelitian yaitu metode penelitian hukum. Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan prinsip-prinsip hukum, aturan hukum, atau doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang sedang dibahas.⁵ Dalam menyusun skripsi metode tersebut merupakan langkah yang efisien dan juga efektif. Hal ini tujuan metode penelitian dalam skripsi adalah untuk memperoleh suatu kesempurnaan dalam penelitian dan penyusunan skripsi yang bersifat sistematis.

Mengadakan suatu penelitian ilmiah wajib menggunakan metode, karena hal ini adalah faktor penting agar analisa penulis terhadap objek yang ingin dikaji dapat mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Pemakaian Metode dalam suatu karya ilmiah digunakan sebagai cara untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga penulis dapat menemukan kesimpulan yang sesuai dengan kaidah-kaidah hukum dalam menjawab isu hukum yang sedang dihadapi. Berikut merupakan metode penelitian yang digunakan penulis dalam menyusun skripsi ini.

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, hlm. 60.

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini ialah yuridis normatif (*legal research*) yang mana berarti bahwa permasalahan yang sedang dibahas atau diangkat dalam penelitian ini difokuskan terhadap diterapkannya kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Penelitian ini mengkaji berbagai macam aturan hukum yakni dapat berupa undang-undang yang berlaku, literatur-literatur yang bersifat teoritis yang selanjutnya dihubungkan dengan permasalahan atau kenyataan yang menjadi pokok pembahasan.⁶

1.4.2 Pendekatan Masalah

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan historis (*historical approach*), pendekatan komparatif (*comparative approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).⁷ Namun dalam skripsi ini hanya menggunakan 2 (dua) pendekatan saja, pendekatan tersebut ialah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan digunakan penulis dengan menelaah semua Undang-undang dan regulasi yang memiliki kaitan dengan isu hukum dalam penelitian ini. Terkait dengan isu hukum yang penulis bahas, pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengidentifikasi akibat hukum Penyewaan Rumah Susun Sederhana Sewa setelah dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No. 1 tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Hasil identifikasi akan digunakan penulis untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.

Pendekatan konseptual penulis menyusun karya ilmiah ini merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang ditemukan dalam pandangan-pandangan dan doktrin-

⁶ *Ibid* hlm. 47.

⁷ *Ibid*, hlm. 133.

doktrin yang telah berkembang dalam ilmu hukum terkait dengan isu hukum yang dihadapi. Pemahaman terhadap pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dijadikan penulis untuk membangun argumentasi hukum.⁸

1.4.3 Bahan Hukum

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.⁹ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah :

1. *Burgerlijk Wetboek*
2. Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
3. Peraturan Menteri Nomor 01/PRT/M/2018 tentang Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun;
4. Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No.1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sewa (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo No. 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo No. 57).

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku teks hukum, dapat berwujud cetakan yang dapat dibeli di toko-toko buku atau dipinjam di perpustakaan maupun *online*

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan-bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non-hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan

⁸ *Ibid* hlm. 178.

⁹ *Ibid*, hlm. 181.

topik penelitian.¹⁰ Selain bahan hukum primer dan sekunder penulis menggunakan bahan non hukum yang diharapkan agar memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa: Buku-buku dan Jurnal- jurnal.

1.4.4 Analisa Bahan Hukum

Peter Mahmud Marzuki menyatakan bahwa dalam melakukan penelitian hukum, dilakukan langkah-langkah:¹¹

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum; dan
5. Memberikan perskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun didalam kesimpulan.

Karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat perskriptif dan terapan maka sesuai dengan langkah-langkah diatas. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Adanya langkah-langkah untuk melakukan penelitian hukum, diharapkan dalam penulisan proposal skripsi ini dapat memperoleh jawaban yang menjadi pokok bahasan dalam skripsi, sehingga menciptakan karya tulis yang tepat.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 183-184

¹¹ *Ibid* hlm. 213

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perkembangan kebutuhan dalam masyarakat sudah umum bila para pihak terlibat dalam suatu perjanjian. Perjanjian merupakan suatu hal yang menimbulkan perikatan. Definisi perjanjian telah diatur dalam BW (*Burgerlijk Wetboek*) asal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti mengemukakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹² Pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana dua orang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal atau tidak melaksanakan suatu hal yang dapat dituntut pelaksanaannya oleh salah satu pihak apabila pihak lain tidak melaksanakan janjinya. Perjanjian dapat diartikan ketika seseorang berjanji kepada orang lain, atau ketika 2 (dua) orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu perbuatan. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak dan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu.

Rumusan pasal 1313 BW memberikan suatu konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak yang wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut. Masing-masing pihak tersebut dapat terdiri dari satu orang atau lebih, bahkan dengan berkembangnya ilmu hukum, pihak-pihak yang ada di dalam perjanjian dapat pula badan hukum.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andai kata dibuat secara tertulis, maka perjanjian ini bersifat sebagai alat pembuktian apabila terjadi perselisihan. Namun dalam hal ini

¹² Subekti, 2010, *Hukum Pejanjian*, Jakarta: Intermassa, hlm. 1.

untuk beberapa perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, apabila bentuk tersebut tidak dipenuhi perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis perjanjian tidak hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat adanya perjanjian.¹³

Berdasarkan hal tersebut jelas bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan yang memiliki akibat hukum antara dua orang atau lebih, dimana satu pihak memberikan hak, dan pihak lainnya berkewajiban untuk memberikan suatu prestasi. Perjanjian inilah, timbul hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban antara pihak yang pada praktiknya sudah tentu dijamin oleh hukum atau undang-undang yang berlaku dan mengatur hal tersebut.

2.1.2 Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian lahir jika disepakati tentang hal yang pokok atau unsur esensial dalam suatu perjanjian. Penekanan tentang unsur yang esensial tersebut karena selain unsur yang esensial masih dikenal unsur lain dalam suatu perjanjian.¹⁴ Dalam suatu perjanjian dikenal tiga unsur yaitu:

a. Unsur *essensial* dalam perjanjian

Unsur *essensial* adalah unsur yang harus ada dalam suatu perjanjian, dan tanpa keberadaan unsur tersebut maka perjanjian yang dimaksudkan untuk dibuat dan diselenggarakan oleh para pihak dapat menjadi beda dan karenanya menjadi tidak sejalan dan sesuai dengan kehendak para pihak. Oleh karena itu, unsur *essensial* ini pula yang seharusnya menjadi pembeda antara suatu perjanjian dengan perjanjian lainnya, dan karenanya memiliki karakteristik tersendiri yang berbeda pula antara satu dengan yang lain. Misalnya harga jual beli merupakan *essensial* yang harus ada pada perjanjian jual beli. Artinya tanpa dijanjikan adanya harga maka jual beli bukanlah perjanjian jual beli melainkan mungkin perjanjian lain yang berbeda. Dengan kata lain, apabila oleh para pihak dikatakan adanya jual beli tanpa menyebutkan harganya tetapi oleh para pihak saling diserahkan suatu benda perbuatan hukum tersebut tidak dapat dikatakan sebagai jual beli melainkan tukar menukar.¹⁵

¹³ Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, hlm. 137.

¹⁴ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 63.

¹⁵ Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 67.

b. Unsur *naturalia* dalam perjanjian

Unsur *naturalia* adalah unsur yang pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur *essensialia*nya diketahui secara pasti. Misalnya dalam perjanjian yang mengandung unsur *essensialia* jual-beli, pasti akan terdapat unsur *naturalia* berupa kewajiban dari penjual untuk menanggung kebendaan yang dijual dari cacat-cacat tersembunyi. Ketentuan ini tidak dapat disimpangi oleh para pihak, karena sifat dari jual beli mengkhendaki hal yang demikian. Masyarakat tidak akan mentolerir suatu bentuk jual-beli, di mana penjual tidak mau menanggung cacat-cacat tersembunyi dari kebendaan yang dijual olehnya. Dalam hal ini maka berlakulah ketentuan Pasal 1339 BW.

c. Unsur *aksidentalia* dalam perjanjian

Unsur *aksidentalia* adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian, yang merupakan ketentuan-ketentuan yang dapat diatur secara menyimpang oleh para pihak sesuai dengan kehendak para pihak yang merupakan persyaratan khusus yang ditentukan secara bersama-sama oleh para pihak. Misalnya, dalam jual-beli yaitu ketentuan mengenai tempat dan saat penyerahan kebendaan yang dijual atau dibeli. Contohnya, dalam jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa apabila pihak debitur lalai membayar hutangnya, dikenakan denda dua persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar selama tiga bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali kreditur tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu kontrak, yang bukan merupakan unsur yang *essensialia* dalam kontrak tersebut.

Unsur-unsur perjanjian diperlukan untuk mengetahui apakah yang dihadapi adalah suatu perjanjian atau bukan, memiliki akibat hukum atau tidak. Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian diuraikan oleh Abdulkadir Muhammad sebagai berikut:¹⁶

- 1) Ada pihak-pihak.
Pihak yang dimaksud adalah subyek perjanjian yang paling sedikit terdiri dari dua orang atau badan hukum dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum berdasarkan undang-undang.
- 2) Ada persetujuan.

¹⁶ Abdulkadir Muhamad, 2010, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya, hlm. 78.

Persetujuan dilakukan antara pihak-pihak yang bersifat tetap dan bukan suatu perundingan.

- 3) Ada tujuan yang hendak dicapai.
Hal ini dimaksudkan bahwa tujuan dari pihak kehendaknya tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.
- 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan.
Hal itu dimaksudkan bahwa prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.
- 5) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.
Hal ini berarti bahwa perjanjian bisa dituangkan secara lisan atau tertulis. Hal ini sesuai ketentuan undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yang kuat.
- 6) Ada syarat-syarat tertentu
Syarat menurut undang-undang, agar suatu perjanjian atau kontrak menjadi sah.

Terbentuknya perjanjian diperlukan unsur-unsur bahwa akibat hukum tersebut adalah untuk kepentingan pihak yang satu atas beban pihak yang lain atau bersifat timbal balik. Akibat hukum perjanjian hanya mengikat para pihak dan tidak dapat mengikat pihak ketiga.

2.1.3 Asas-Asas Perjanjian

Pada Pasal 1338 ayat (1) BW, dinyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, dalam pasal ini terkandung 3 macam asas utama dalam perjanjian, yaitu: asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, dan asas pacta sunt-servanda. Di samping asas-asas itu, masih terdapat asas itikad baik dan asas kepribadian.

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada Pasal 1320 BW yang menerangkan tentang syarat-syarat sahnya perjanjian. Kebebasan

berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:¹⁷

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak. Hal ini tidak terlepas juga dari sifat Buku III BW yang hanya merupakan hukum yang mengatur sehingga para pihak dapat menyimpanginya (mengesampingkannya), kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.¹⁸

2. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 BW. Dalam Pasal 1320 BW penyebutnya tugas sedangkan dalam Pasal 1338 BW ditemukan dalam istilah "semua". Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

Perjanjian yang telah terbentuk dengan tercapainya kata sepakat (*consensus*) antara para pihak. Perjanjian ini tidak memerlukan formalitas lain lagi sehingga dikatakan juga perjanjian ini sebagai perjanjian bebas bentuk. Jika perjanjian ini dituangkan dalam bentuk tertulis, maka tulisan itu hanya merupakan alat bukti saja dan bukan syarat untuk terjadinya perjanjian. Perjanjian tersebut dinamakan perjanjian konsensual.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian dan tersimpul dalam kalimat "berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya" pada akhir Pasal 1338 ayat (1) BW. Jadi, perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pembuatnya sebagai undang-undang. Dan kalimat ini pula

¹⁷ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak Perencanaan Kontrak* Raja Grafindo Persada, hlm. 4.

¹⁸ *Ibid.*

tersimpul larangan bagi semua pihak termasuk di dalamnya "hakim" untuk mencampuri isi perjanjian yang telah dibuat secara sah oleh para pihak tersebut. Oleh karenanya asas ini disebut juga asas kepastian hukum.

Asas ini dapat dipertahankan sepenuhnya dalam hal:

- a. Kedudukan para pihak dalam perjanjian itu seimbang;
- b. Para pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

4. Asas itikad baik

Asas itikad baik terkandung dalam Pasal 1338 BW yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas ini berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian dan berlaku bagi debitur maupun bagi kreditur. Menurut Subekti, pengertian itikad baik dapat ditemui dalam hukum benda (pengertian subyektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) (pengertian obyektif).¹⁹

Dalam hukum benda, itikad baik, artinya kejujuran atau bersih. Seorang pembeli beritikad baik adalah orang jujur, orang bersih. Ia tidak mengetahui tentang adanya cacat-cacat yang melekat pada barang yang dibelinya, dalam arti cacat mengenai asal-usulnya. Sedangkan pengertian itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) BW adalah bahwa dalam pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) BW juga memberikan kekuasaan pada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan dan keadilan.

5. Asas kepribadian

Asas kepribadian ini sebenarnya menerangkan pihak-pihak mana yang terikat pada perjanjian. Asas ini terkandung pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 BW. Pada Pasal 1315 BW disebutkan bahwa pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya. Selanjutnya Pasal 1340 menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, perjanjian itu tidak dapat membawa rugi atau manfaat kepada pihak ketiga, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317. Oleh karena perjanjian itu hanya mengikat para

¹⁹ Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm. 42.

pihak yang membuatnya dan tidak dapat mengikat pihak lain. Asas ini dinamakan asas kepribadian.

Asas-asas inilah yang menjadi dasar dalam menentukan dan membuat suatu perjanjian. Dapat dipahami bahwa dari keseluruhan asas tersebut merupakan hal penting dan mutlak harus diperhatikan dalam membuat perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian

Mengenai perjanjian ini diatur dalam Buku III BW, peraturan-peraturan yang tercantum dalam BW ini sering disebut juga dengan peraturan pelengkap, bukan peraturan memaksa, yang berarti bahwa para pihak dapat mengadakan perjanjian dengan menyampingkan peraturan-peraturan perjanjian yang ada. Oleh karena itu di sini dimungkinkan para pihak untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang sama sekali tidak diatur dalam bentuk perjanjian itu:²⁰

1. Perjanjian bernama, yaitu merupakan perjanjian-perjanjian yang diatur dalam BW. Yang termasuk ke dalam perjanjian ini, misalnya: jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain-lain.
2. Perjanjian-perjanjian yang tidak teratur dalam BW. Jadi dalam hal ini para pihak yang menentukan sendiri perjanjian itu. Dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh para pihak, berlaku sebagai undang-undang bagi masing-masing pihak.
3. Dalam Pasal 1234 BW, perikatan dapat dibagi 3 (tiga) macam, yaitu:
 - a. Perikatan untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu barang
 - b. Perikatan untuk berbuat sesuatu
 - c. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu.

Jenis-jenis perjanjian digolongkan berdasarkan hak dan kewajiban, berdasarkan keuntungan yang diperoleh, berdasarkan nama dan pengaturan, berdasarkan tujuan perjanjian, berdasarkan terbentuknya atau lahirnya perjanjian tersebut. Perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, yaitu perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak.

²⁰ R. M. Suryodiningrat, 1978, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, hlm. 10

2.2 Perjanjian Sewa Menyewa

2.2.1 Pengertian Sewa Menyewa

Menurut bahasa kata sewa-menyewa berasal dari kata “Sewa” dan “Menyewa”, kata “sewa” berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa. Sedangkan kata “menyewa” berarti memakai dengan membayar uang sewa.²¹ Sewa-menyewa dalam bahasa Arab diistilahkan dengan *al-ijarah* yang artinya upah, sewa, jasa atau imbalan. Pengertian sewa menyewa dalam BW adalah perjanjian, dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Sewa menyewa sesungguhnya merupakan suatu transaksi yang memperjual-belikan manfaat suatu harta benda. Transaksi ini banyak sekali dilakukan oleh manusia, baik manusia jaman dahulu maupun manusia jaman sekarang, atau dapat diartikan bahwa semua barang yang mungkin diambil manfaatnya dengan tetap zatnya, sah untuk disewakan, apabila kemanfaatannya itu dapat ditentukan dengan salah satu dari dua perkara, yaitu dengan masa dan perbuatan. Sewa menyewa dengan mutlak (tidak memakai syarat) itu menetapkan pembayaran sewa dengan tunai, kecuali apabila dijanjikan pembayaran dengan ditangguhkan.

2.2.2 Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa adalah sebagai salah satu bentuk perjanjian yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan perjanjian timbal balik yang selalu mengacu kepada asas konsensualitas atau berdasarkan kesepakatan para pihak dan merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan di masyarakat. Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya tergolong dalam jenis perjanjian untuk memberikan/menyerahkan sesuatu yang diatur dalam Buku III BW (Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600).

²¹ Hasan Alwi, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* III Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 1057.

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang diserahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya.

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk berdasarkan kesepakatan antara para pihak, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati penggunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa menyewa hanya bersifat menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut. Bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi. *Burgerlijk Wetboek* menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa

menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah pembuktian hak dan kewajiban para pihak di kemudian hari.

2.2.3 Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Pada perjanjian sewa menyewa adapun subyek dari perjanjian sewa menyewa yaitu adanya pihak penyewa dan pihak yang menyewakan. Kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban masing-masingnya dan diatur dalam BW yaitu:

a. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si- penyewa diatur dalam Pasal 1550 ayat (1) BW.
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan diatur dalam Pasal 1550 ayat (2) BW.
- 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1550 ayat (3) BW.
- 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama diatur dalam Pasal 1551 BW.
- 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan diatur dalam Pasal 1552 BW.

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa

Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan yang menjadi kewajiban pihak penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakan- akan kepunyaan sendiri;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 BW).²²

Ketentuan diatas bahwa kedua belah pihak baik yang menyewakan ataupun penyewa memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai

²² Salim H.S., 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia* Sinar Grafika, hlm. 58-59.

dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam Undang-Undang. Penyewa bertanggung jawab atas segala kerusakan atau kerugian yang ditimbulkan pada barang sewa.

2.2.4 Berakhirnya Perjanjian Sewa Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa menyewa pada dasarnya sesuai dengan berakhirnya perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1381

BW suatu perjanjian berakhir dikarenakan :

- a. Karena pembayaran;
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaharuan utang;
- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena percampuran utang;
- f. Karena pembebasan utang;
- g. Karena musnahnya barang yang terhutang;
- h. Karena batal atau pembatalan;
- i. Berlakunya suatu syarat batal;
- j. Lewatnya waktu.

Menurut Lukman Santoso Az, perjanjian dapat terhapus atau berakhir disebabkan oleh beberapa hal, yaitu: ²³

- a. Pembayaran, yaitu pelaksanaan atau pemenuhan tiap perjanjian secara suka rela. Artinya, tidak ada paksaan dan eksekusi.
- b. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan. Cara pembayaran untuk menolong si berhutang dalam hal si berpiutang tidak suka menerima pembayaran. Barang yang hendak dibayarkan itu diantarkan pada si berpiutang atau diperingatkan untuk mengambil barang itu dari suatu tempat. Jika ia tetap menolaknya, maka barang itu disimpan di suatu tempat atau tanggungan si berpiutang.
- c. Pembaharuan hutang, yaitu perbuatan perjanjian baru yang menghapuskan suatu perikatan lama, sambil meletakkan suatu perikatan baru. Misalnya, seorang penjual barang membebaskan si pembeli dari pembayaran harga barang, tetapi si pembeli diharuskan menandatangani suatu perjanjian pinjaman uang yang jumlahnya sama dengan harga barang tersebut.
- d. Kompensasi atau perhuntingan timbal balik. Jika seseorang yang berhutang, mempunyai suatu piutang pada si berpiutang, sehingga dua orang itu sama-sama berhak menagih piutang satu kepada yang lainnya, maka piutang

²³ Lukman Santoso Az, 2012, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Jakarta: Cakrawala, hlm. 21-23

- antara kedua orang tersebut dapat diperhitungkan untuk suatu jumlah yang sama (Pasal 1426 KUHPerdara).
- e. Percampuran hutang. Percampuran hutang dapat terjadi, misalnya jika si berhutang kawin dalam percampuran kekayaan dengan si berpiutang atau jika si berhutang menggantikan hak-hak si berhutang karena menjadi warisnya atau sebaliknya.
 - f. Pembebasan hutang, adalah suatu perjanjian baru ke si berpiutang dengan sukarela membebaskan si berhutang dari segala kewajiban.
 - g. Hapusnya barang-barang yang dimaksudkan dalam perjanjian. Dalam pasal 1444 KUHPerdara ditentukan bahwa jika suatu barang tertentu yang dimaksudkan dalam perjanjian hapus karena suatu larangan yang dikeluarkan oleh pemerintah, tidak boleh diperdagangkan atau hilang hingga tidak terang keadaanya, maka perikatan terjadi hapus atau hilangnya barang itu sama sekali di luar kesalahan si berhutang dan sebelumnya ia lalai menyerahkannya.
 - h. Pembatalan perjanjian. Perjanjian bisa dibatalkan apabila dibuat oleh orang-orang yang menurut undang-undang tidak cakap untuk bertindak sendiri, karena paksaan, karena kekhilafan, penipuan atau punya sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

Secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat berakhir karena dua hal, yaitu saat berakhirnya masa sewa tidak dilakukan perpanjangan membuat perjanjian sewa menyewa berakhir demi hukum, tanpa perlu adanya penetapan dari pengadilan. Pasal 1570 BW menyatakan apabila perjanjian ini dibuat secara tertulis, maka perjanjian sewa menyewa ini berakhir demi hukum tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Sedangkan menurut Pasal 1571 BW, apabila perjanjian sewa dibuat secara lisan, maka sewa tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan memperhatikan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Selain itu, terpenuhinya syarat tertentu dalam perjanjian sewa menyewa. Suatu syarat perjanjian sewa menyewa pada umumnya dapat mencantumkan syarat batal maupun syarat tangguh terhadap perjanjian apabila dipenuhi suatu syarat yang diperjanjikan tersebut. Pasal 1575 BW menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik yang penyewa maupun pihak yang menyewakan. Seluruh kewajiban dan haknya

diteruskan kepada ahli warisnya. Selain itu, perjanjian sewa menyewa juga tidak dapat diputus apabila barang yang disewakan beralih hak kepemilikannya melalui jual beli, kecuali jika telah ditentukan sebelumnya dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian sewa menyewa berakhir secara umum diatur di dalam Undang-Undang. Penentuan berakhirnya perjanjian sewa menyewa terkait dengan bentuk perjanjian. Ketentuan hukum perjanjian sewa menyewa di dalam BW membedakan antara perjanjian sewa menyewa yang dibuat secara lisan dan tertulis.

2.3 Wanprestasi

2.3.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.

Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 BW, yang menyatakan bahwa “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya²⁴. Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, isi ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan :²⁵

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.

²⁴ Ahmadi Miru, Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 12.

²⁵ *Ibid* hlm.74.

2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

Wanprestasi terjadi karena tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Salah satu pihak dikatakan wanprestasi, apabila dia didalam melakukan pelaksanaan perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya.

2.3.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Menurut Subekti, wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat digolongkan menjadi 4 (empat) macam, yaitu:

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

Tidak terpenuhinya kewajiban melaksanakan prestasi (wanprestasi) dapat disebabkan oleh 2 (dua) kemungkinan yakni:

1. Karena kesalahan debitur sendiri baik dengan sengaja maupun karena kelalaian;

Wanprestasi yang disebabkan adanya kesalahan debitur itu sendiri, dimaksudkan debitur tidak melaksanakan kewajiban bukan dikarenakan oleh hal-hal yang diluar kemampuannya, melainkan karena perbuatan yang disengaja atau karena kelalaian. Debitur dianggap lalai ketika ia tidak memenuhi prestasi, maka untuk menyatakan seorang debitur melakukan wanprestasi, diperlukan surat peringatan tertulis dari kreditur yang diberikan kepada debitur. Surat perintah tersebut disebut dengan somasi. Surat somasi tersebut dapat dijadikan sebagai bukti bahwa debitur telah wanprestasi, yang diatur dalam pasal 1238 BW.

2. Karena keadaan memaksa/ *force majeure* yang terjadi diluar kemampuan debitur;

Wanprestasi yang terjadi karena keadaan memaksa (*overmacht*/*force majeure*) yang mana debitur tidak dapat

memenuhi prestasinya kepada kreditur, yang disebabkan oleh keadaan yang berada diluar kemampuan debitur itu sendiri dan keadaan yang timbul itu juga berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian dibuat. Atau dengan kata lain *force majeure* terjadi bukan atas kehendak debitur.

Bentuk-bentuk wanprestasi berhubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya, maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Apabila prestasi debitur masih bisa diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya. Debitur yang memenuhi prestasi tapi tidak sesuai, dan tidak dapat diperbaiki lagi, maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

2.3.3 Akibat Wanprestasi

Secara singkat dapat dijelaskan dari BW yang juga mengatur mengenai akibat hukum yang terjadi apabila tidak terpenuhinya kewajiban atau dengan kata lain telah terjadi wanprestasi dalam sebuah perjanjian, akibat hukum yang dapat dirumuskan dalam BW dapat dilihat dalam pasal berikut:

1. Pasal 1243 B W yang berisi, “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.”
2. Pasal 1237 BW yang berisi, “dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang.”
3. Pasal 1266 BW yang berisi, “syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.”

Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perjanjian ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang di deritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingerbrekestelling*). Pernyataan lalai ini adalah merupakan upaya hukum untuk sampai kepada suatu fase, dimana debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi).

Setelah si debitur dapat dengan pasti dinyatakan telah melakukan kelalaian atau wanprestasi, maka pada dasarnya ada 4 (empat) akibat yang akan muncul setelah terjadinya wanprestasi, yaitu:

- a. Penuntutan pelaksanaan prestasi oleh kreditur;
- b. Pembayaran ganti rugi oleh debitur kepada kreditur (pasal 1243 BW);
- c. Beban risiko beralih untuk kerugian rebitur, apabila halangan tersebut timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa;
- d. Kreditur dapat membebaskan diri dari kewajiban memberikan kontra prestasi dalam perjanjian timbal balik dengan dasar pasal 1266 BW.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

2.4 Rumah Susun

2.4.1 Pengertian Rumah Susun

Rumah susun merupakan kategori resmi Pemerintah Indonesia untuk tipe hunian bertingkat seperti apartemen, kondominium, flat dan lain-lain. Namun pada perkembangannya kata ini digunakan secara umum untuk menggambarkan hunian bertingkat kelas bawah.

Di Indonesia tampaknya tempat tinggal bersusun memiliki istilah yang berbeda untuk masyarakat kelas atas, menengah, dan bawah. Gejala ini terjadi karena kesenjangan gaya hidup antara lapisan masyarakat cukup tinggi. Sebab kedua, pemerintah memperkenalkan dengan istilah yang berbeda-beda. Perumahan untuk golongan masyarakat menengah diperkenalkan dengan istilah perumnas (perumahan umum nasional) atau perumahan, sedangkan untuk masyarakat bawah diperkenalkan dengan istilah rumah susun. Ada gejala pada

masa Orde Baru, pemerintah menggunakan bahasa sebagai ungkapan budaya yang memberi jarak antara status sosial ekonomi lapisan atas, menengah, dan bawah.²⁶

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dapat disebut dengan Undang-Undang Rumah Susun, bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal 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.

Pembangunan Rumah Susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya. Meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah didaerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan permukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.

2.4.2 Jenis-Jenis Rumah Susun

Di Indonesia, terdapat beberapa pilihan jenis hunian yang selama ini dikenal oleh masyarakat salah satunya yaitu rumah susun. Berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun terdiri dari:²⁷

- 1) Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan menengah kebawah dan berpenghasilan rendah yang pembangunannya mendapatkan kemudahan dan bantuan pemerintah. Pembangunan dan pengelolaannya merupakan tanggung jawab pemerintah. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
- 2) Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan oleh negara atau swasta untuk memenuhi kebutuhan sosial, yang pembangunan dan pengelolaannya merupakan tanggung jawab pemerintah. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau sewa menyewa.

²⁶ Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.156

²⁷ Wibowo Turnady, *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>, diakses pada 11/09/2019 Pukul 16.00.WIB

- 3) Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian untuk menunjang pelaksanaan tugas pejabat atau pegawai beserta keluarganya, yang pembangunan dan pengelolaannya merupakan tanggung jawab pemerintah. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai, sewa atau sewa beli.
- 4) Rumah susun komersil adalah rumah susun yang diperuntukan bagi masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi dan dapat diperjual belikan sesuai dengan mekanisme pasar. Pembangunannya dapat dilakukan oleh setiap orang namun pengelolaannya harus dilakukan oleh badan hukum. Penguasaannya dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa. Contohnya adalah apartemen.

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus, rumah susun negara dan rumah susun dinas, merupakan tanggung jawab pemerintah atau pemerintah daerah. Rumah susun umum terbagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu:²⁸

1. Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)
Rusunami merupakan rumah susun yang biasanya dibangun dan dikembangkan oleh developer swasta dan konsumen dapat memilikinya. Rusunami memiliki jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) yang secara fisik luar hampir mirip dengan rusun apartemen yang dikenal masyarakat luas. Kata milik berarti seseorang pengguna tangan pertama harus membeli dari pengembangnya. Beberapa developer menyebutnya sebagai “Apartement Bersubsidi” untuk menghilangkan konotasi yang kadang melekat pada rusun.
2. Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)
Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Pembangunan berbagai jenis rumah susun adalah suatu cara untuk memecahkan masalah kebutuhan dari pemukiman dan perumahan pada lokasi yang padat terutama pada daerah perkotaan yang jumlah penduduknya selalu meningkat. Tanah yang semakin terbatas, pembangunan rumah susun tentu dapat mengakibatkan terbukanya ruang kota sehingga menjadi lega dan dalam hal ini juga membantu adanya peremajaan dari kota. Daerah kumuh akan semakin berkurang dan menjadi daerah yang bersih dan teratur.

²⁸*Ibid.*

2.4.3 Kepemilikan Rumah Susun

Sistem bangunan/gedung bertingkat yang ruang-ruangannya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan diberbagai kota-kota besar di Indonesia, dimana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus pemilik gedung. Awalnya hanyalah ada hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan /gedung bertingkat tersebut. Dengan adanya Undang-Undang Rumah Susun telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya Hak Milik Satuan atas Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri atas hak perorangan atas unit satuan rumah susun dan hak atas tanah bersama, yang kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.²⁹

Konsep dasar yang melandasi HMSRS adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda/bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang, atau bahkan lebih, yang dikenal dengan istilah pemilikan bersama. Pemilikan bersama atas suatu benda/bangunan pada intinya dikenal adanya dua macam kepemilikan yaitu kepemilikan bersama yang terikat dan kepemilikan bersama yang bebas. Pemilikan bersama yang terikat, yaitu adanya ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersama, misalnya pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan. Para pemilik bersama tidak dapat secara bebas melakukan pemindahan haknya kepada orang lain tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya, atau selama suami dan istri masih dalam ikatan perkawinan tidak memungkinkan untuk melakukan pembagian ataupun pemisahan harta (kecuali adanya perjanjian kawin).³⁰

Pemilikan bersama yang bebas adalah dimaksudkan bahwa setiap para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Dalam hal ini adanya kehendak secara bersama-sama untuk menjadi pemilik atas suatu benda yang untuk

²⁹ Adrian Sutedi, 2010, *Op. Cit.* hlm.198.

³⁰ *Ibid.*

digunakan secara bersama-sama. Bentuk kepemilikan bebas inilah yang disebut dan dikenal dengan kondominium.³¹

Berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai status kepemilikan rumah susun yang dijalankan oleh pengembang atau pelaku usaha. Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun disebutkan bahwa hak kepemilikan atas sarusun merupakan hak milik atas sarusun yang bersifat perorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sebagaimana Pasal 46 ayat (2) Undang-Undang menyatakan bahwa hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP.

2.5 Profil Pemerintah Daerah Sidoarjo

Secara Geografis kabupaten Sidoarjo sebagai salah satu penyangga Ibukota Provinsi Jawa Timur merupakan daerah yang mengalami perkembangan pesat. Keberhasilan ini dicapai karena berbagai potensi yang ada di wilayahnya seperti industri dan perdagangan, pariwisata, serta usaha kecil dan menengah dapat dikemas dengan baik dan terarah. Dengan adanya berbagai potensi daerah serta dukungan sumber daya manusia yang memadai, maka dalam perkembangannya Kabupaten Sidoarjo mampu menjadi salah satu daerah strategis bagi pengembangan perekonomian regional.³²

Kabupaten Sidoarjo terletak antara 112°05' dan 112°09' Bujur Timur dan antara 7°03' dan 7°05' Lintang Selatan. Dataran Delta dengan ketinggian antar 0 s/d 25 m, ketinggian 0-3m dengan luas 19.006 Ha, meliputi 29,99%, merupakan daerah pertambakan yang berada di wilayah bagian timur. Wilayah Bagian Tengah yang berair tawar dengan ketinggian 3-10 meter dari permukaan laut merupakan daerah pemukiman, perdagangan dan pemerintahan. Meliputi 40,81 %. Wilayah Bagian Barat dengan ketinggian 10-25 meter dari permukaan laut merupakan daerah pertanian. Meliputi 29,20%.³³

³¹ *Ibid*lm.199

³² <http://portal.sidoarjokab.go.id/geografis>, diakses pada tanggal 09/10/2019 Pukul 19.42 WIB.

³³ *Ibid*.

Pertumbuhan penduduk Kabupaten Sidoarjo yang semakin pesat mengakibatkan lahan untuk permukiman semakin berkurang. Jumlah penduduk yang begitu tinggi, tidak sebanding dengan ketersediaan lahan yang ada di Kabupaten Sidoarjo. Semakin tinggi jumlah penduduk, semakin tinggi kebutuhan akan tempat tinggal.³⁴

Kabupaten Sidoarjo terdiri dari 18 kecamatan. Menurut Kepala Bidang Penyehatan Lingkungan Permukiman dan Perumahan Dinas PU Cipta Karya Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo sebagai pusat pemerintahan di Kabupaten Sidoarjo menempati peringkat kedua setelah Kecamatan Waru yang tergolong sebagai daerah yang mempunyai permukiman kumuh dengan jumlah cukup tinggi. Permukiman kumuh di Kecamatan Sidoarjo ini disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya yaitu ketidakseimbangan jumlah lahan yang tersedia dengan jumlah penduduk yang ada, lemahnya pelayanan infrastruktur, dan rendahnya tingkat pendidikan seseorang.

Penyebab utama timbulnya permukiman kumuh ini adalah kurangnya lahan yang tersedia untuk kebutuhan tempat tinggal. Oleh karena itu, penduduk banyak yang beranggapan untuk membangun permukiman illegal saja seperti di daerah bantaran rel kereta api di daerah Sidokare, Kecamatan Sidoarjo. Permukiman illegal cenderung menjadi permukiman kumuh yang dapat menyebabkan terjadinya banyak dampak negatif, seperti timbulnya tindak kejahatan, disfungsi daerah sekitar bantaran rel kereta api, dan merusak wajah kota.

Untuk mengatasi permasalahan di atas, pemerintah daerah bekerja sama dengan pihak-pihak swasta untuk melakukan proyek pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa. Penyelenggaraan Rumah Susun Sederhana Sewa dirintis sejak tahun 2003 hingga 2005 dalam rangka mengurangi kawasan kumuh terutama dipertanian, dengan tujuan meningkatkan kualitas lingkungan permukiman melalui upaya peremajaan, pemugaran, dan relokasi.

³⁴ <http://portal.sidoarjokab.go.id/profil-masyarakat>, diakses pada tanggal 09/10/2019 Pukul 19.42 WIB.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

- a. Penyewaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo pada dasarnya telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No.1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa memenuhi ketentuan yang terdapat dalam Burgerlijk Wetboek, baik mengenai unsur-unsur perjanjian (Pasal 1313 BW), syarat sahnya perjanjian (Pasal 1320 BW), unsur-unsur dalam pengertian sewa-menyewa (Pasal 1548 BW), hak dan kewajiban para pihak (Pasal 1550-1552 bagi pihak yang menyewakan dan Pasal 1560 bagi pihak penyewa), serta dengan jangka waktu tertentu (Pasal 1570 BW). Sewa menyewa Rusunawa di Kabupaten Sidoarjo dalam pelaksanaannya pada dasarnya mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo tentang Pengelolaan Rusunawa.
- b. Akibat hukum yang terjadi setelah dikeluarkannya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No.1 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, yaitu adanya dasar hukum yang mengatur tuntas hak, kewajiban, dan larangan bagi pengelola dan penyewa rumah susun sederhana sewa. Selain itu, juga mengatur tuntas tidak bertindak sewenang wenang dan melanggar hukum.
- c. Upaya penyelesaian wanprestasi penyewaan Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo, adanya perjanjian sewa-menyewa sebelumnya, maka jika salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi) dengan tidak memenuhi isi perjanjian, maka pihak yang ingkar (dalam hal ini penyewa), dapat digugat secara perdata atau non litigasi atas dasar wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 BW. Pihak yang dirugikan perlu memberikan somasi pada pihak yang merugikan, dengan memberikan peringatan kepada penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa yang melanggar tata tertib, dan apabila tetap melanggar atau tidak

memenuhi kewajibannya, maka pihak pengelola akan langsung menindak tegas penghuni yang bersangkutan sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku, yakni diberikan surat teguran maupun denda administratif. Penyewa yang melakukan perbuatan hukum, pihak pengelola akan mengeluarkan penyewa yang bersangkutan. Tidak diberikan izin untuk menghuni Rumah Susun Sederhana Sewa tersebut.

4.2. Saran

- a. Untuk memberikan jaminan hukum yang lebih pada para pihak khususnya bagi masyarakat penyewa rumah susun sederhana sewa, pemerintah sebaiknya mengkaji kembali peraturan yang ada mengenai petunjuk pelaksanaan serta pengaturan rumah susun sederhana sewa dengan tetap memperhatikan kondisi masyarakat di lapangan, sehingga apabila terdapat pengaturan yang jelas, maka dalam pengaturan sewa-menyewa rumah susun sederhana sewa di lapangan juga menjadi jelas apakah melihat pada aturan khusus yang terdapat dalam Peraturan Daerah atau melihat pada pengaturan sewa-menyewa secara umum yang terdapat di dalam *Burgerlijk Wetboek*
- b. Pihak pengelola sebagai wakil pemerintah dalam hal ini memberikan keringanan guna menjalankan tugas program pemerintah untuk membantu masyarakat yang kurang mampu agar mendapatkan hunian yang layak, dengan memperhatikan hak dan kewajiban penyewa rumah susun sederhana sewa.
- c. Pihak pengelola mengadakan sosialisasi dan pengawasan secara berkesinambungan kepada semua penghuni rumah susun sederhana sewa secara bersama-sama untuk meningkatkan kesadaran para penghuni terhadap peraturan yang ada di Rusunawa. Selain itu, pengelola Rusunawa sebaiknya melakukan seleksi lebih ketat terhadap calon penyewa Rusunawa untuk mengurangi resiko yang harus dihadapi di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ahmadi Miru, Sakka Pati, 2008, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- _____ dan Yodo Sutarman, 2004, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- _____ dan Sakka Pati, 2011, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456, BW)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- _____, 2007, *Hukum Kontrak Perencanaan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perikatan*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Rumah Susun & Apartemen*, Sinar Grafika.
- Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta : Minerva Athena Pressindo.
- Hasan Alwi, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi IV*, Balai Pustaka.
- Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung:Citra Aditya Bakti.
- Intan Nur Rahmawanti & Rukiyah Lubis, 2014, *Win-win Solution Sengketa Konsumen*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Lukman Santoso Az, 2012, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala.
- Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni.
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Pipin Syarifin dan Zarkasy Chumaidy, 1998, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bandung: Pustaka Setia.
- R. M. Suryodiningrat, 1978, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Bandung: Tarsito.
- Salim H.S., 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika.

Soeroso, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita.

_____, 2010, *Hukum Pejanjian*, Jakarta: Intermassa.

Wawan Muhwan Hariri, 2011, *Hukum Perikatan Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, Bandung: Pustaka Setia.

B. Jurnal

Rahmani Timorita Yulianti, *Asas-asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah*, Jurnal Hukum UII, Vol. 2 No.1, Juli 2008.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Burgerlijk Wetboek*

Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang *Rumah Susun* (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252).

Peraturan Menteri Nomor 01/PRT/M/2018 tentang *Bantuan Pembangunan dan Pengelolaan Rumah Susun*

Permenpera Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang *Pengelolaan Rusunawa*.

Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo No.1 Tahun 2015 tentang *Pengelolaan Rumah Susun Sewa* (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo No. 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo No. 57).

D. Internet

Wibowo Turnady, *Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/> pada 11/09/2019 pukul 16.00.

<http://www.maribelajarbk.web.id/2015/03/contoh-motto-terbaru-dalam-skripsi.html> akses pada tanggal 9 Juli 2020 pada pukul 08.00 WIB



**BUPATI SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
NOMOR 1 TAHUN 2015

TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIDOARJO,

- Menimbang :
- a. bahwa tempat tinggal mempunyai peran strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa serta sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif, oleh karena itu negara bertanggung jawab untuk menjamin pemenuhan hak akan tempat tinggal dalam bentuk rumah yang layak dan terjangkau;
 - b. bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan/ atau mahasiswa/ pelajar dan penduduk ekonomi lemah di Kabupaten Sidoarjo, maka Rumah Susun Sederhana Sewa yang dibangun oleh Pemerintah menjadi alternatif untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau, dengan lingkungan yang nyaman, sehat, harmonis, aman dan berkelanjutan;
 - c. bahwa untuk pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, perlu pengaturan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo, sehingga Rumah Susun Sederhana Sewa dapat dioperasikan secara berdaya guna, berhasil guna;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Negara Republik Indonesia 4247);
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 4355);
5. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
6. Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapakali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Oleh Pemilik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3576);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 Tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5533);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5615);
16. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
17. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
19. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 18/PERMEN/M/2007 tentang Petunjuk Pelaksanaan Perhitungan Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Yang dibiayai APBN dan APBD;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SIDOARJO

dan

BUPATI SIDOARJO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Sidoarjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.
3. Bupati adalah Bupati Sidoarjo.
4. Dinas adalah perangkat daerah Kabupaten Sidoarjo yang menangani urusan cipta karya dan tata ruang.
5. Kepala Dinas adalah kepala perangkat daerah Kabupaten Sidoarjo yang menangani urusan cipta karya dan tata ruang.
6. Rumah susun sederhana sewa yang selanjutnya disebut Rusunawa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara

- terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/ atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.
7. Satuan rumah susun sederhana sewa yang selanjutnya disebut SaRusunawa adalah unit hunian pada Rusunawa yang dapat digunakan secara perorangan berdasarkan ketentuan persewaan dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.
 8. Pengelolaan adalah upaya terpadu yang dilakukan oleh pengelola atas barang milik daerah berupa Rusunawa dengan melestarikan fungsi Rusunawa yang meliputi kebijakan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian Rusunawa.
 9. Pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah berupa Rusunawa untuk dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi perangkat daerah, dalam bentuk sewa dengan tidak mengubah status kepemilikan yang dilakukan oleh pengelola untuk memfungsikan Rusunawa sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.
 10. Unit Pelaksana Teknis yang selanjutnya disingkat UPT adalah perangkat daerah yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan dan mempunyai tugas menyelenggarakan pengelolaan Rusunawa.
 11. Penghuni adalah Warga Negara Indonesia yang termasuk dalam kelompok Masyarakat Berpenghasilan Rendah sesuai peraturan yang berlaku yang melakukan perjanjian sewa SaRusunawa dengan pengelola.
 12. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disebut MBR, adalah masyarakat yang mempunyai penghasilan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat;
 13. Tarif Sewa adalah jumlah atau nilai tertentu dalam bentuk sejumlah nominal uang sebagai pembayaran atas sewa Rusunawa dan/ atau sewa bukan hunian Rusunawa untuk jangka waktu tertentu.
 14. Perjanjian sewa menyewa rumah susun adalah perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun yang dikelola/ dikuasai oleh Pemerintah Daerah antara penyewa satuan rumah susun dengan Pemerintah Daerah melalui Unit Pelaksana Teknis.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pengelolaan Rusunawa dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keterjangkauan dan kemudahan;
- e. keefisienan dan kemanfaatan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;

- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan berkelanjutan;
- l. keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
- m. keamanan, ketertiban, dan keteraturan

Pasal 3

Pengelolaan Rusunawa bertujuan untuk :

- a. menjamin terwujudnya Rusunawa yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- b. meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di Daerah dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- c. mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- d. mengarahkan pengembangan perumahan dan pemukiman yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- e. memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;
- f. memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan Rusunawa;
- g. menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan
- h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, Rusunawa.

BAB III RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup pengelolaan Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 meliputi:

- a. pemanfaatan fisik bangunan Rusunawa yang mencakup pemanfaatan ruang dan bangunan, termasuk pemeliharaan, perawatan, serta peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas;
- b. kepenghunan yang mencakup kelompok sasaran penghuni, proses penghunan, penetapan calon penghuni, perjanjian sewa menyewa serta hak, kewajiban dan larangan penghuni;

- c. administrasi keuangan dan pemasaran yang mencakup sumber keuangan, tarif sewa, pemanfaatan hasil sewa, pencatatan dan pelaporan serta persiapan dan strategi pemasaran;
- d. kelembagaan yang mencakup pembentukan, struktur, tugas, hak, kewajiban dan larangan badan pengelola, serta peran Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan pemerintah daerah;
- e. penghapusan dan pengembangan bangunan rusunawa;
- f. pendampingan, monitoring dan evaluasi; dan
- g. pengawasan dan pengendalian pengelolaan rusunawa.

BAB IV PEMANFAATAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (1) Pemanfaatan fisik bangunan rusunawa merupakan kegiatan pemanfaatan ruang hunian maupun bukan hunian.
- (2) Pemanfaatan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup kegiatan pemeliharaan, perawatan serta peningkatan kualitas bangunan prasarana, sarana dan utilitas.
- (3) Prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. jalan, tangga, selasar, drainase, sistem limbah, persampahan dan air bersih;
 - b. sarana pendidikan, kesehatan, peribadatan, dan olahraga; dan
 - c. jaringan listrik, dan perlengkapan pemadam kebakaran.

Bagian Kedua Pemanfaatan Ruang Hunian

Pasal 6

- Pemanfaatan ruang hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), wajib memperhatikan ketentuan sebagai berikut:
- a. pemindahan dan pengubahan perletakan atau bentuk elemen prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa hanya dapat dilakukan oleh pengelola;
 - b. elemen sebagaimana dimaksud pada huruf a adalah komponen dan kelengkapan rinci bangunan yang membentuk fungsi dan gaya arsitektur bangunan termasuk diantaranya atap, langit-langit, kolom, balok, dinding, pintu, jendela, lantai, tangga, balustrade, komponen pencahayaan, komponen penghawaan dan komponen mekanik;
 - c. penataan dan pengaturan barang dalam sarana Rusunawa tidak menghalangi jendela yang dapat menghambat sirkulasi udara dan cahaya;
 - d. penempatan sekat pemisah antar ruang tidak mengganggu struktur bangunan; dan
 - e. pemanfaatan dapur, ruang jemur dan mandi cuci kakus serta fungsi ruang lainnya yang berada dalam satuan hunian dilakukan oleh penghuni.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Ruang Bukan Hunian

Pasal 7

- (1) Pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1), wajib memperhatikan ketentuan sebagai berikut:
 - a. satuan bukan hunian yang ada pada bangunan Rusunawa hanya dipergunakan untuk kegiatan ekonomi dan sosial serta tidak dapat difungsikan sebagai hunian atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain;
 - b. pelaksanaan kegiatan ekonomi pada satuan bukan hunian hanya diperuntukkan bagi usaha kecil;
 - c. satuan bukan hunian difungsikan untuk melayani kebutuhan penghuni Rusunawa;
 - d. pemanfaatan ruang pada satuan bukan hunian tidak melebihi batas satuan tersebut;
 - e. pemanfaatan ruang lantai dasar untuk tempat usaha dan sarana sosial sesuai ketentuan badan pengelola; dan
 - f. pemanfaatan dapur, ruang jemur, mandi cuci kakus (MCK), ruang serbaguna, ruang belajar dan ruang penerima tamu serta sarana lain bagi lansia dan penyandang cacat yang berada di luar satuan hunian dilakukan secara bersama.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan ruang bukan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur ditetapkan oleh UPT.

Pasal 8

- (1) Pemanfaatan bangunan rusunawa oleh penghuni dalam rangka terpeliharanya dan terawatnya bangunan rusunawa wajib memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a. pemanfaatan bagian atap (*roof*) harus disesuaikan dengan daya dukung struktur bangunan Rusunawa;
 - b. pemanfaatan bagian bangunan balkon atau dinding bangunan hanya dapat digunakan untuk tanaman dalam pot/ gantung;
 - c. ruang bawah tangga tidak dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pribadi;
 - d. bagi mahasiswa dan buruh/pekerja yang belum berkeluarga, bangunan blok hunian untuk laki-laki dipisahkan dengan bangunan blok untuk perempuan;
 - e. dinding bagian dalam bangunan dapat dimanfaatkan untuk menempatkan papan informasi.
- (2) Pemanfaatan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk bangunan prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan bersama oleh penghuni dan pengelola Rusunawa.
- (3) Pemanfaatan bangunan prasarana dan sarana yang dilakukan oleh penghuni tidak boleh mengganggu penghuni lainnya.
- (4) Pemanfaatan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara UPT dengan penghuni sesuai dengan perjanjian sewa menyewa.

Bagian Keempat
Pemeliharaan

Pasal 9

- (1) Pemeliharaan bangunan Rusunawa merupakan kegiatan menjaga keandalan bangunan Rusunawa beserta prasarana dan sarannya agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan bangunan Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh UPT yang meliputi prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan, diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kelima
Perawatan

Pasal 10

- (1) Perawatan bangunan Rusunawa merupakan kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan Rusunawa dan/atau komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan Rusunawa tetap laik fungsi.
- (2) Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. perawatan rutin;
 - b. perawatan berkala;
 - c. perawatan mendesak; dan
 - d. perawatan darurat.
- (3) UPT wajib melakukan perawatan bangunan Rusunawa.
- (4) Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai tingkat kerusakan terhadap bangunan Rusunawa.
- (5) Hasil perawatan yang telah dilakukan oleh UPT dilaporkan kepada Bupati melalui Dinas.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB V
KEPENGHUNIAN

Bagian Kesatu
Sasaran Penghuni

Pasal 11

- (1) Sasaran penghuni Rusunawa adalah Warga Negara Indonesia yang dikategorikan sebagai MBR dan/atau mahasiswa/pelajar dan penduduk ekonomi lemah lainnya.
- (2) Sasaran penghuni Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Warga Negara Indonesia dengan syarat:
 - a. mengajukan permohonan tertulis kepada Bupati melalui UPT untuk menjadi calon penghuni Rusunawa;

- b. penduduk daerah atau penduduk musiman yang bekerja di wilayah daerah dibuktikan dengan surat keterangan tinggal sementara;
 - c. belum memiliki rumah tempat tinggal dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah atau kepala desa setempat;
 - d. bersedia mentaati dan memenuhi tata tertib dan/atau ketentuan penghunian serta sanksi yang diberikan oleh UPT;
 - e. mampu membayar harga sewa yang ditetapkan oleh Bupati; dan
 - f. memiliki kegiatan yang dekat dengan lokasi Rusunawa.
- (3) Penghuni yang merupakan penduduk musiman sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf b harus memiliki Kartu Tanda Penduduk Daerah paling lambat 6 (enam) bulan sejak ditandatanganinya perjanjian sewa menyewa Rusunawa antara Penyewa dengan UPT.
- (4) Dalam rangka mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh, Pemerintah Daerah wajib mengutamakan calon penghuni yang berasal dari kawasan perumahan dan permukiman kumuh.

Pasal 12

- (1) Penghuni Rusunawa yang kemampuan ekonominya telah meningkat menjadi lebih baik, harus melepaskan haknya sebagai penghuni Rusunawa.
- (2) Pelepasan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan hasil evaluasi secara berkala yang dilakukan oleh UPT terhadap kemampuan ekonomi penghuni.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria atau meningkatnya ekonomi penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua Proses Kepenghunian

Pasal 13

- (1) Setiap orang yang ingin memanfaatkan bangunan Rusunawa dapat melakukan pendaftaran sebagai calon penghuni kepada Bupati melalui UPT.
- (2) Berdasarkan pendaftaran calon penghuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Bupati melalui UPT menetapkan calon penghuni Rusunawa dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. menyeleksi calon penghuni yang telah mendaftar dan telah memenuhi persyaratan;
 - b. menetapkan pemohon yang ditunjuk sebagai calon penghuni;
 - c. menetapkan daftar tunggu calon penghuni yang memenuhi syarat dan lulus seleksi;
 - d. mengumumkan dan memanggil calon penghuni;
 - e. meminta penghuni untuk mengisi surat pernyataan untuk mematuhi tata tertib penghunian;
 - f. membacakan dan memberitahukan hak dan kewajiban penghuni kepada penghuni, sebelum penandatanganan perjanjian sewa menyewa;

- g. menyampaikan surat pengantar dari pengelola untuk disampaikan kepada ketua paguyuban setempat untuk dicatat dan digunakan sebagai bukti bahwa penghuni yang bersangkutan dinyatakan resmi menjadi penghuni Rusunawa; dan
 - h. memberikan surat pembatalan penghunian kepada calon penghuni yang tidak memenuhi syarat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Perjanjian Sewa

Pasal 14

- (1) Pemanfaatan Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) dilaksanakan dengan cara sewa menyewa antara calon penghuni dengan pengelola sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

Perjanjian sewa menyewa Rusunawa berakhir karena :

- a. masa berlakunya telah berakhir;
- b. atas permintaan penyewa; atau
- c. pemutusan perjanjian sewa menyewa.

Pasal 16

Dalam hal penyewa meninggal dunia maka ahli waris yang tinggal bersama dengan penyewa yang meninggal dunia dan/atau ahli waris yang masih menjadi tanggungan penyewa yang meninggal dunia, diberi prioritas utama untuk menyewa SaRusunawa dengan mengajukan permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.

Pasal 17

- (1) Perjanjian sewa menyewa Rusunawa diputus karena:
- a. penyewa melanggar ketentuan dalam perjanjian sewa menyewa Rusunawa;
 - b. menyampaikan salah satu persyaratan yang diajukan untuk mendapatkan Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa tidak benar; dan/atau
 - c. putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pemutusan Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 18

- (1) Dalam hal telah dilakukan pemutusan perjanjian sewa menyewa SaRusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, maka penyewa wajib mengosongkan SaRusunawa paling lambat 7 (tujuh) hari terhitung sejak diterimanya surat pemutusan perjanjian sewa menyewa Rusunawa.

- (2) Apabila penyewa tidak mengosongkan SaRusunawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka pengosongan akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui Kepala Dinas dan Satuan Polisi Pamong Praja.

Bagian Keempat
Hak, Kewajiban dan Larangan

Pasal 19

Penghuni Rusunawa berhak:

- a. memanfaatkan Rusunawa yang disewa sesuai dengan perjanjian;
- b. mendapatkan layanan suplai listrik, air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
- c. mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi lingkungan hunian yang kurang diperhatikan atau terawat kepada UPT;
- d. mendapat pelayanan atas perbaikan kerusakan bangunan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang bukan disebabkan oleh penghuni;
- e. memanfaatkan sarana sosial;
- f. mendapat pelayanan ruang duka pada ruang serba guna bagi yang meninggal dunia;
- g. menempati satuan hunian cadangan yang disiapkan oleh pengelola saat dilakukan perbaikan pada satuan hunian;
- h. menjadi anggota paguyuban yang dimanfaatkan sebagai wadah komunikasi dan sosialisasi guna kepentingan bersama;
- i. mendapat ketentraman dan privasi terhadap gangguan fisik maupun psikologis;
- j. mengetahui kekuatan komponen struktur menyangkut daya dukung dan keamanan fisik bangunan;
- k. mendapat pendampingan mengenai penghunian dari pengelola;
- l. mendapat penjelasan, pelatihan dan bimbingan tentang penanggulangan bencana, bahaya kebakaran dan evakuasi, pengelolaan sampah, pembuangan limbah, penghematan air, listrik dan lainnya; dan
- m. memanfaatkan prasarana, sarana dan utilitas sesuai dengan fungsi.

Pasal 20

Penghuni Rusunawa berkewajiban :

- a. mentaati peraturan, tata tertib serta menjaga ketertiban lingkungan;
- b. mengikuti aturan tentang kemampuan daya dukung yang telah ditetapkan pengelola;
- c. memelihara, merawat, menjaga kebersihan satuan hunian dan sarana umum serta berpartisipasi dalam pemeliharannya;
- d. membuang sampah di tempat yang telah ditentukan secara rapi dan teratur;
- e. membayar biaya pemakaian sarana air bersih, listrik, pengelolaan sampah dan air limbah;
- f. membayar uang sewa dan jaminan uang sewa;

- g. melaporkan pada pihak pengelola apabila mengetahui adanya kerusakan pada prasarana, sarana dan utilitas di Rusunawa;
- h. membayar ganti rugi untuk setiap kerusakan yang diakibatkan kelalaian penghuni;
- i. mengosongkan ruang hunian pada saat perjanjian sewa menyewa berakhir;
- j. berpartisipasi dalam menciptakan lingkungan dan kehidupan bermasyarakat yang harmonis;
- k. mengikuti pelatihan dan bimbingan yang dilaksanakan oleh pengelola secara berkala; dan
- l. memarkir dan meletakkan kendaraan di area yang telah ditetapkan.

Pasal 21

Penghuni Rusunawa dilarang :

- a. memindahkan hak sewa kepada pihak lain;
- b. menyewa lebih dari satu satuan hunian;
- c. menggunakan satuan hunian sebagai tempat usaha/gudang;
- d. mengisi satuan hunian melebihi ketentuan tata tertib;
- e. mengubah prasarana, sarana dan utilitas Rusunawa yang sudah ada;
- f. menjemur pakaian dan lainnya di luar tempat yang telah ditentukan;
- g. berjudi, menjual/memakai narkoba, minuman keras, dan berbuat maksiat;
- h. melakukan kegiatan yang menimbulkan suara keras/bising, bau menyengat, termasuk memelihara binatang peliharaan yang mengganggu keamanan, kenyamanan dan ketertiban lingkungan;
- i. mengadakan kegiatan organisasi terlarang sebagaimana diatur peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- j. memasak dengan menggunakan kayu, arang, atau bahan lain yang mengotori lingkungan;
- k. membuang benda-benda ke dalam saluran air kamar mandi yang dapat menyumbat saluran pembuangan;
- l. menyimpan segala jenis bahan peledak, bahan kimia, bahan bakar atau bahan terlarang lainnya yang dapat menimbulkan kebakaran atau bahaya lain;
- m. mengubah konstruksi bangunan Rusunawa; dan
- n. meletakkan barang-barang melampaui daya dukung bangunan yang ditentukan.

BAB VI ADMINISTRASI KEUANGAN

Bagian Kesatu Sumber Keuangan

Pasal 22

- (1) Sumber keuangan untuk kegiatan pengelolaan Rusunawa diperoleh dari :
 - a. uang jaminan;
 - b. tarif sewa SaRusunawa;

- c. biaya denda;
 - d. hibah;
 - e. modal pengelolaan; dan/atau
 - f. Usaha lain yang sah
- (2) Uang Jaminan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dibayarkan paling banyak 1 (satu) kali biaya sewa dan dibayar pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa Rusunawa.
- (3) Usaha lain yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g antara lain:
- a. penyewaan ruang serbaguna; dan/atau
 - b. pemanfaatan ruang terbuka untuk kepentingan komersial di lingkungan Rusunawa.

Pasal 23

Selain sumber keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, sumber keuangan pengelolaan Rusunawa dapat berasal dari Anggaran Pendapatan Belanja Daerah berdasarkan kemampuan keuangan daerah dan sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Tarif Sewa

Pasal 24

- (1) Tarif sewa Rusunawa ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Dalam menetapkan besaran tarif sewa Rusunawa, wajib memperhatikan :
- a. besaran tarif sewa disesuaikan dengan daya beli kelompok sasaran dan dibatasi paling tinggi $\frac{1}{3}$ (satu per tiga) dari upah minimum kabupaten (UMK) yang berlaku; dan
 - b. perhitungan besaran tarif sewa disesuaikan dengan struktur tarif Rusunawa dan komponen biaya.

Pasal 25

Struktur tarif Rusunawa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf b meliputi :

- a. tarif komersial;
- b. tarif dasar; dan
- c. tarif sosial.

Pasal 26

Komponen biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf b terdiri dari:

- a. biaya investasi;
- b. biaya operasional;
- c. biaya perawatan; dan
- d. biaya pemeliharaan.

Pasal 27

- (1) Besaran tarif bagi penghuni MBR ditetapkan menggunakan tarif sosial.

- (2) Perhitungan besaran tarif sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan menggunakan atau memperhitungkan biaya perawatan dan biaya pemeliharaan.
- (3) Dalam hal calon penghuni tidak memiliki kemampuan untuk membayar sewa sesuai dengan tarif sewa yang ditetapkan, UPT dapat mengusahakan subsidi maupun bantuan dari sumber lain dengan persetujuan Bupati.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perhitungan besaran tarif sosial dan mekanisme subsidi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Uang Sewa

Pasal 28

- (1) Hasil sewa Rusunawa dimanfaatkan untuk :
 - a. kegiatan operasional, pemeliharaan, dan perawatan Rusunawa;
 - b. pemasaran, pendampingan penghuni, pemeliharaan, perawatan, perbaikan, penggantian suku cadang, pembayaran kewajiban atas beban biaya operasi serta pemupukan biaya cadangan; dan
 - c. pemanfaatan uang jaminan untuk membayar tunggakan biaya sewa, listrik, air bersih/minum serta biaya lainnya yang belum dibayar penghuni.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan keuangan, pelaporan, strategi pemasaran, pengoperasian dan pengendalian biaya pemeliharaan dalam pengelolaan Rusunawa diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Keempat Pencatatan dan Pelaporan

Pasal 29

Semua bentuk kondisi keuangan wajib dicatat dan dilaporkan sesuai dengan Standar Akuntansi Indonesia.

BAB VII PENDAMPINGAN

Pasal 30

- (1) UPT dapat melakukan pendampingan kepada penghuni sebagai upaya untuk mencapai tujuan penyelenggaraan Rusunawa.
- (2) Dalam melakukan pendampingan kepada penghuni, UPT dapat bekerjasama dengan lembaga terkait lainnya.
- (3) Pendampingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara sebagai berikut:
 - a. mendampingi penghuni dalam proses kehidupan dan penghidupan di Rusunawa serta bertindak selaku mediator antara penghuni dengan pengelola;

- b. melakukan pendampingan kepada penghuni termasuk memberikan saran dan pertimbangan kepada para penghuni dalam menjalankan usahanya;
- c. membantu penghuni dalam mengembangkan pola pembiayaan dan pengelolaan usaha bersama agar diperoleh pola yang paling menguntungkan dan efisien dalam pelaksanaannya; dan
- d. membangun kemandirian dan kebersamaan penghuni dalam hidup di Rusunawa yang bertanggung jawab dengan etika sosial budaya bangsa Indonesia serta menumbuhkan kebanggaan kesadaran, semangat dan kemampuan untuk menjaga ketertiban, keamanan, kebersihan dan kenyamanan dalam Rusunawa.

BAB VIII PENGEMBANGAN BANGUNAN

Pasal 31

UPT dapat mengusulkan untuk melakukan penambahan bangunan Rusunawa dan sarana/ prasarana yang belum tersedia dan/atau belum terbangun dan/atau masih ada permintaan pasar dalam hal masih tersedia lahan di lokasi pengelolaan dengan tetap memperhatikan kenyamanan penghuni.

BAB IX PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 32

- (1) Bupati berwenang melaksanakan pembinaan dan pengawasan dalam pengelolaan Rusunawa.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Dinas.

BAB X SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 33

- (1) Bupati berwenang menerapkan sanksi administrasi terhadap setiap penghuni yang melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (3), Pasal 20 dan/atau Pasal 21.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. surat teguran;
 - b. denda administrasi; dan/atau
 - c. paksaan pemerintahan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administrasi, diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 34

Perjanjian sewa menyewa Rusunawa yang telah diterbitkan dan/atau dibuat sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan berakhirnya jangka waktu Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rusunawa yang bersangkutan, dan dapat diperpanjang sepanjang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dan Pasal 13.

Pasal 35

UPT atau badan pengelola Rusunawa lainnya yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, tetap menjalankan tugas dan fungsinya sepanjang belum terbentuknya UPT berdasarkan Peraturan Daerah ini.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 36

Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 49 Tahun 2013 tentang Tarif Sewa Rumah Susun Sederhana Sewa di Kabupaten Sidoarjo (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2013 Nomor 49) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Sidoarjo Nomor 7 Tahun 2015 (Berita Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2015 Nomor 7), tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan Peraturan Daerah ini.

Pasal 37

Ketentuan Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah sebagaimana diatur dalam Lampiran Huruf B Angka 2 dan Angka 3 Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo Nomor 9 Tahun 2010 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo Tahun 2010 Nomor 1 seri C), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 38

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini, ditetapkan paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 39

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sidoarjo.

Ditetapkan di Sidoarjo
pada tanggal 16 Juni 2015

BUPATI SIDOARJO,

ttd

H. SAIFUL ILAH

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO, PROVINSI JAWA TIMUR:
151-1/2015

Diundangkan di Sidoarjo
pada tanggal 14 Desember 2015

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SIDOARJO,

ttd

VINO RUDY MUNTIAWAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO TAHUN 2015 NOMOR 2 SERI D

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO
NOMOR 1 TAHUN 2015
TENTANG

PENGELOLAAN RUMAH SUSUN SEDERHANA SEWA

I. UMUM

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi, karena rumah selain berfungsi sebagai tempat tinggal juga berfungsi untuk mendukung terselenggaranya pembinaan keluarga, pendidikan serta peningkatan kualitas generasi yang akan datang.

Bahwa guna memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal di perkotaan yang tidak cukup tersedia lahan untuk permukiman, rumah susun menjadi alternatif dalam pemenuhan rumah tinggal bagi masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, khususnya yang berpenghasilan rendah. Berkaitan dengan hal tersebut, Pemerintah Kabupaten Sidoarjo memiliki dan/ atau mengelola beberapa satuan rumah susun yang tersebar di beberapa wilayah di Kabupaten Sidoarjo.

Dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat serta untuk mewujudkan tertib administrasi pengelolaan rumah susun, perlu dibentuk Peraturan Daerah tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kesejahteraan” adalah kondisi terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak bagi masyarakat agar mampu mengembangkan diri sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya.

huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keadilan dan pemerataan” adalah memberikan hasil pembangunan di bidang rumah susun agar dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.

huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kenasionalan” adalah memberikan landasan agar kepemilikan sarusun dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan nasional.

huruf d

Yang dimaksud dengan “asas keterjangkauan dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar hasil pembangunan rumah susun dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR.

huruf e

Yang dimaksud dengan “asas keefisienan dan kemanfaatan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun yang dilakukan dengan memaksimalkan potensi sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat serta memberikan kemanfaatan sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

huruf f

Yang dimaksud dengan “asas kemandirian dan kebersamaan” adalah memberikan landasan penyelenggaraan rumah susun bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran serta masyarakat sehingga mampu membangun kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri serta terciptanya kerja sama antarpemangku kepentingan.

huruf g

Yang dimaksud dengan “asas kemitraan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung.

huruf h

Yang dimaksud dengan “asas keserasian dan keseimbangan” adalah memberikan landasan agar penyelenggaraan rumah susun dilakukan dengan mewujudkan keserasian dan keseimbangan pola pemanfaatan ruang.

huruf i

Yang dimaksud dengan “asas keterpaduan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan secara terpadu dalam hal kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian.

huruf j

Yang dimaksud dengan “asas kesehatan” adalah memberikan landasan agar pembangunan rumah susun memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.

huruf k

Yang dimaksud dengan “asas kelestarian dan keberlanjutan” adalah memberikan landasan agar rumah susun diselenggarakan dengan menjaga keseimbangan lingkungan hidup dan menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat sejalan dengan laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan.

huruf l

Yang dimaksud dengan “asas keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan” adalah memberikan landasan agar bangunan rumah susun memenuhi persyaratan keselamatan, yaitu kemampuan bangunan rumah susun mendukung beban muatan, pengamanan bahaya kebakaran, dan bahaya petir, persyaratan kenyamanan ruang dan gerak antar ruang, pengkondisian udara, pandangan, getaran, dan kebisingan, serta persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan, kelengkapan prasarana, dan sarana rumah susun termasuk fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

huruf m

Yang dimaksud dengan “asas keamanan, ketertiban, dan keteraturan” adalah memberikan landasan agar pengelolaan dan pemanfaatan rumah susun dapat menjamin bangunan, lingkungan, dan penghuni dari segala gangguan dan ancaman keamanan, ketertiban dalam melaksanakan kehidupan bertempat tinggal dan kehidupan sosialnya, serta keteraturan dalam pemenuhan ketentuan administratif.

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penduduk ekonomi lemah lainnya adalah penduduk Sidoarjo yang tidak mampu secara ekonomi akibat permasalahan sosial (kebakaran dan penggusuran).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

- Pasal 22
Cukup jelas
- Pasal 23
Cukup jelas
- Pasal 24
Cukup jelas
- Pasal 25
Cukup jelas
- Pasal 26
Cukup jelas
- Pasal 27
Cukup jelas
- Pasal 28
Cukup jelas
- Pasal 29
Cukup jelas
- Pasal 30
Cukup jelas
- Pasal 31
Cukup jelas
- Pasal 32
Cukup jelas
- Pasal 33
Cukup jelas
- Pasal 34
Cukup jelas
- Pasal 35
Cukup jelas
- Pasal 36
Cukup jelas
- Pasal 37
Cukup jelas
- Pasal 38
Cukup jelas
- Pasal 39
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIDOARJO NOMOR 57

SURAT PERMOHONAN PENGHUNIAN RUSUNAWA

Kepada
Yth. Pimpinan Lembaga Pengelola Rumah Susun
di Tempat

Perihal: **Permohonan Penghunian Rusunawa**

Yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama :
Pekerjaan :
Alamat :

Mengajukan permohonan untuk tinggal di rumah susun di Kelurahan, Kecamatan, Kota/Kabupaten, selama (....) bulan/tahun dengan lokasi ruang hunian di Blok Lantai No

Adapun alasan saya ingin tinggal di rumah susun tersebut adalah: 1. Lebih dekat ke tempat kerja, 2. Sewa di rumah susun lebih murah, 3. Lingkungan perumahan sebelumnya kumuh/kurang sehat, 4. Tempat tinggal sebelumnya sempit, 5.

Untuk bahan pertimbangan Bapak/Ibu, bersama ini saya lampirkan persyaratan sebagai berikut.

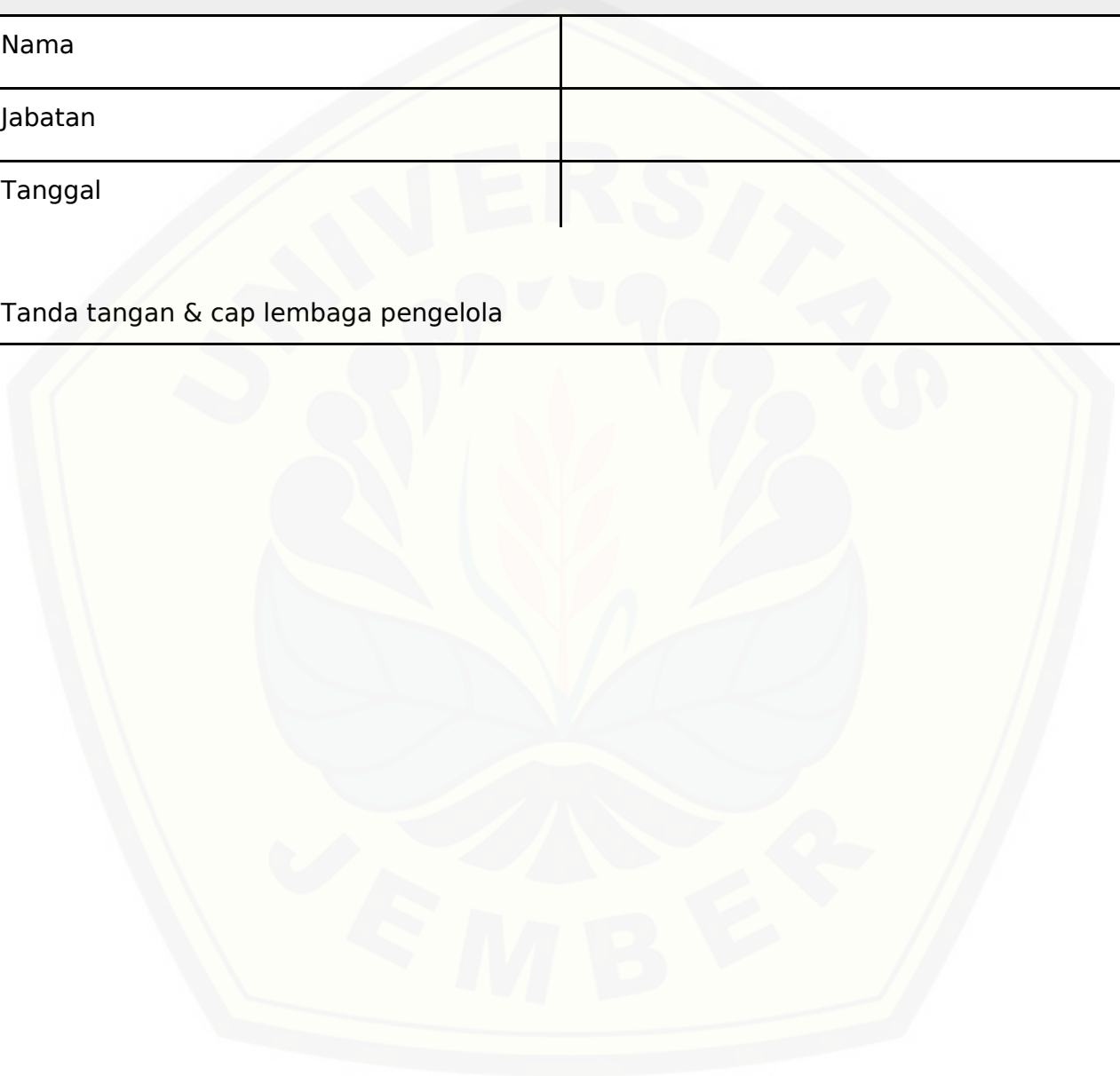
1. Foto kopi KTP, Kartu Keluarga, dan Surat Nikah.
2. Surat keterangan belum memiliki rumah dari kelurahan.
3. Surat keterangan penghasilan dari tempat bekerja.
4. Surat pernyataan.

Demikian permohonan ini saya sampaikan. Atas perhatian Bapak/Ibu, saya ucapkan terima kasih.

_____, _____
Pemohon,

**TANDA TERIMA
PENYAMPAIAN PERMOHONAN PENGHUNIAN RUSUNAWA**

Nomor	
Nama Pemohon	
Alamat Rumah	
Diterima Oleh	
Nama	
Jabatan	
Tanggal	
Tanda tangan & cap lembaga pengelola	



SURAT KETERANGAN BELUM MEMILIKI RUMAH

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama :

Jabatan :

Alamat :

Menerangkan bahwa:

Nama :

Pekerjaan :

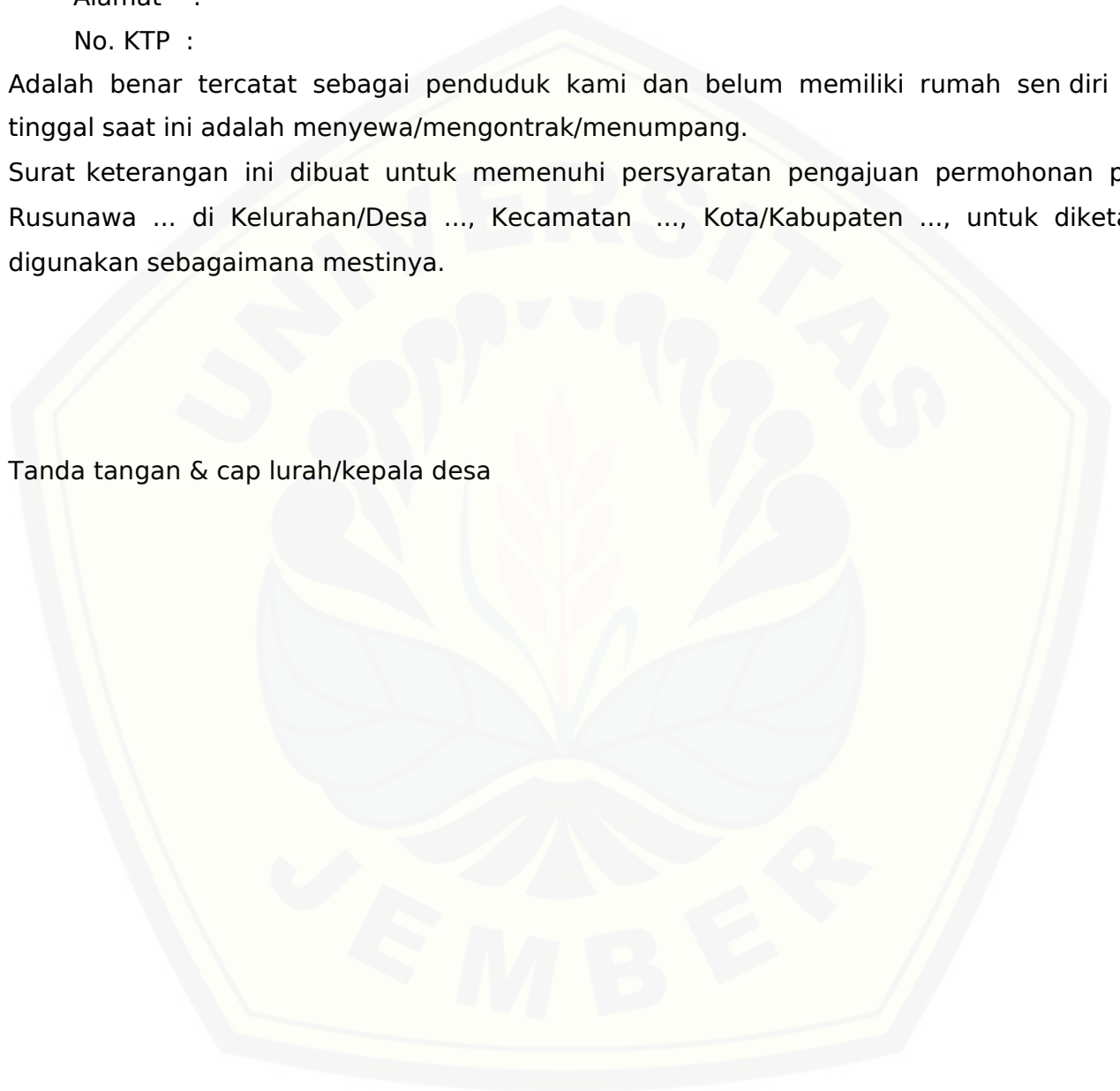
Alamat :

No. KTP :

Adalah benar tercatat sebagai penduduk kami dan belum memiliki rumah sendiri dengan status tinggal saat ini adalah menyewa/mengontrak/menumpang.

Surat keterangan ini dibuat untuk memenuhi persyaratan pengajuan permohonan penghunian Rusunawa ... di Kelurahan/Desa ..., Kecamatan ..., Kota/Kabupaten ..., untuk diketahui dan digunakan sebagaimana mestinya.

Tanda tangan & cap lurah/kepala desa



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama :

Pekerjaan :

Alamat :

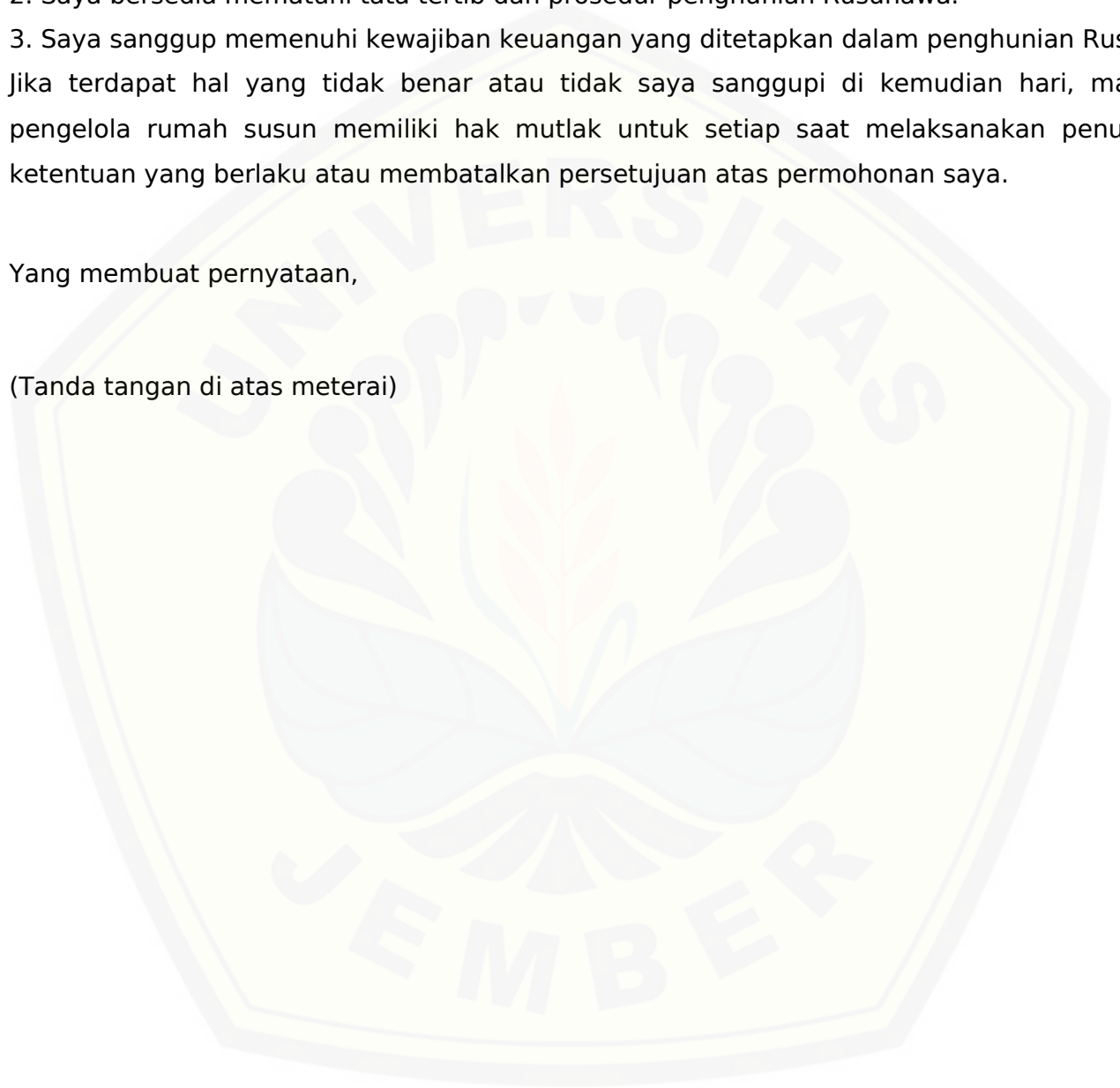
Menyatakan sebagai berikut.

1. Persyaratan yang telah saya sampaikan untuk melengkapi permohonan penghunian Rusunawa ... di Kelurahan/Desa ..., Kecamatan ..., Kota/Kabupaten ..., dibuat dengan sebenarnya.
2. Saya bersedia mematuhi tata tertib dan prosedur penghunian Rusunawa.
3. Saya sanggup memenuhi kewajiban keuangan yang ditetapkan dalam penghunian Rusunawa.

Jika terdapat hal yang tidak benar atau tidak saya sanggupi di kemudian hari, maka lembaga pengelola rumah susun memiliki hak mutlak untuk setiap saat melaksanakan penuntutan sesuai ketentuan yang berlaku atau membatalkan persetujuan atas permohonan saya.

Yang membuat pernyataan,

(Tanda tangan di atas meterai)



BIO DATA PEMOHON

Nama lengkap		Data Istri	
Tempat & tanggal lahir		Nama lengkap	
Jenis kelamin		Umur (tahun)	
Status		Agama	
Agama		Pekerjaan	
Daerah asal		Tempat Bekerja Istri	
Pendidikan terakhir		Perusahaan/instansi	
Pekerjaan		Alamat & No. telepon	
Tempat bekerja		Data Anak	
Perusahaan/instansi		Nama anak ke-1	
Alamat & No. telepon		Umur (tahun)	
Alamat tempat tinggal saat ini		Sekolah	
No. telepon & HP	Foto 3x4	Nama anak ke-2	
		Umur (tahun)	
		Sekolah	
(Nama & tanda tangan pemohon)			

SURAT IZIN TINGGAL

Berdasarkan:

1. Persetujuan permohonan penghunian Rusunawa nomor ... tanggal ...
2. Bukti pembayaran uang jaminan sewa nomor tanggal ...

Diberikan izin tinggal kepada

Nama :
Umur :
Pekerjaan :

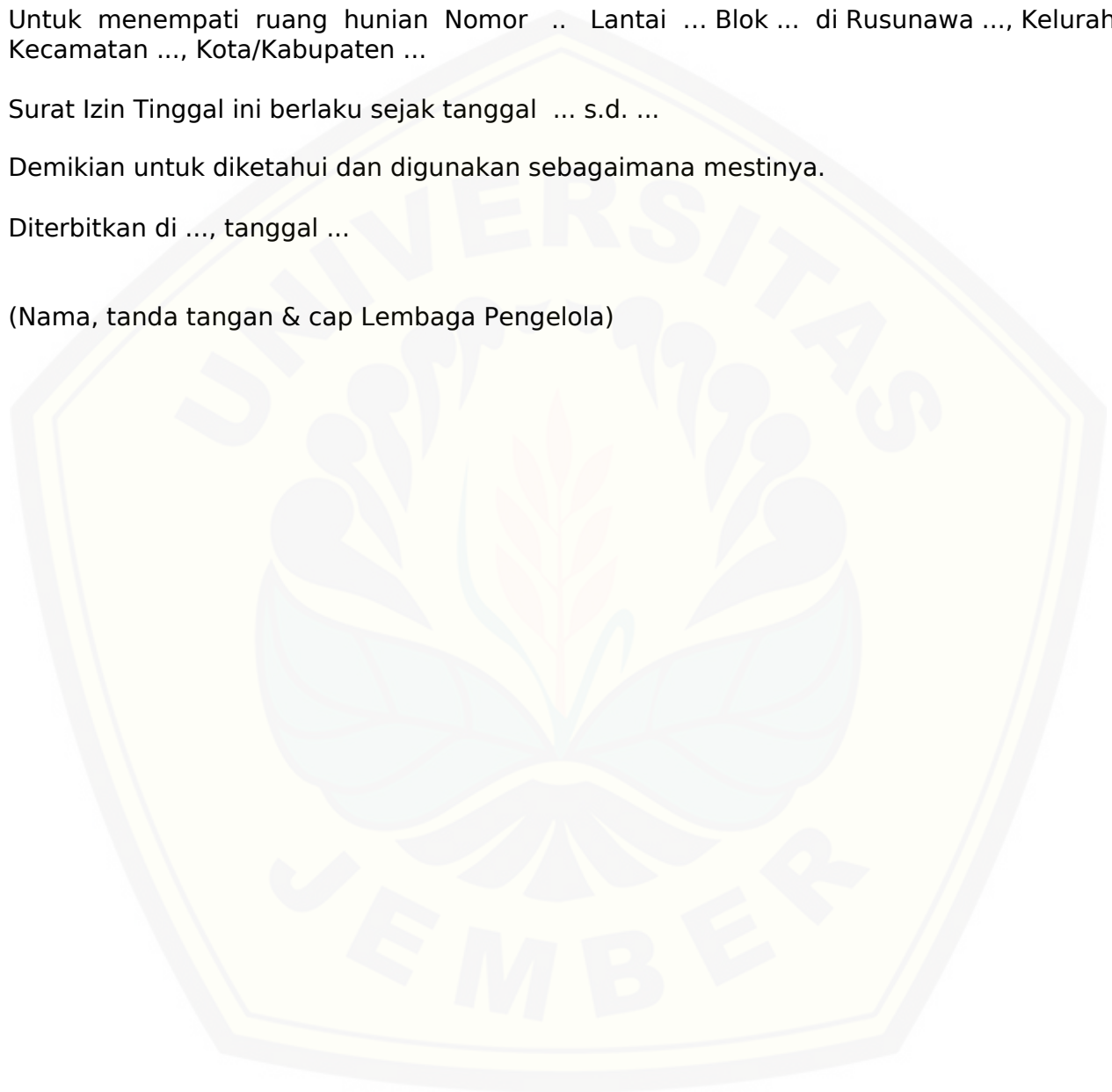
Untuk menempati ruang hunian Nomor .. Lantai ... Blok ... di Rusunawa ..., Kelurahan/Desa ..., Kecamatan ..., Kota/Kabupaten ...

Surat Izin Tinggal ini berlaku sejak tanggal ... s.d. ...

Demikian untuk diketahui dan digunakan sebagaimana mestinya.

Diterbitkan di ..., tanggal ...

(Nama, tanda tangan & cap Lembaga Pengelola)



**PERJANJIAN TENTANG SEWA MENYEWAKAN RUMAH SUSUN SEDERHANA
DI KELURAHAN/DESA ..., KECAMATAN ..., KABUPATEN SIDOARJO**

Pada hari ini, ..., tanggal ... bulan ... tahun ..., yang bertanda tangan dibawah ini,

1. Nama : _____
Jabatan : Kepala Unit Pelaksana Teknis Dinas Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa Kota/Kabupaten ..., berdasarkan Surat Kuasa Nomor ... tanggal ..., dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama ... (lembaga/instansi pemilik Rusunawa) yang berkedudukan di ...

Selanjutnya disebut sebagai PIHAK PERTAMA.

2. Nama : _____
Alamat : _____
Tempat dan tanggal lahir : _____
Pekerjaan : _____
Nomor KTP : _____

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Penyewa

Selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA.

Kedua belah pihak sepakat dan setuju mengadakan Perjanjian Sewa Menyewa Unit Usaha Rumah Susun Sederhana Sewa dengan ketentuan sebagai berikut.

Pasal 1

KETENTUAN UMUM

- (1) PIHAK KEDUA harus patuh dan mendukung pekerjaan pengelolaan Unit Pelaksana Teknis Dinas atas Rumah Susun Sederhana Sewa tersebut.
- (2) Kedua belah pihak disamping mematuhi peraturan bersama juga harus mentaati Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, maupun Peraturan Daerah (Perda) tentang rumah susun.
- (3) PIHAK PERTAMA dengan ini setuju menyewakan kepada PIHAK KEDUA 1 (satu) unit rumah susun sederhana sewa tipe ... yang terletak di Blok ... Lantai ... nomor
- (4) PIHAK KEDUA setuju bahwa satu satuan rumah susun sederhana sewa yang disewa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) perjanjian ini digunakan hanya untuk tempat tinggal dan tidak dibolehkan mengubah, menambah bangunan dalam bentuk apapun.
- (5) Dalam hal Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa ini dilakukan oleh PIHAK KEDUA sebagai hunian lebih dari 1 orang yang kesemuanya mempunyai status sebagai karyawan dari PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA bertanggung jawab sepenuhnya atas keberadaan para karyawannya yang tinggal di rumah susun tersebut.

Pasal 2

HARGA SEWA

- (1) PIHAK KEDUA berkewajiban membayar sewa rumah sebagaimana dimaksud pada pasal 1 (satu) Surat Perjanjian ini kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp ... (... rupiah) per bulan, belum termasuk biaya pemakaian listrik dan air bersih yang harus dibayar kepada Unit Pengelola pada bulan bersangkutan selambat-lambatnya tanggal ... (...).
- (2) Apabila PIHAK KEDUA terlambat membayar dan baru pada bulan berikutnya dilakukan pembayaran, maka akan dikenakan denda sebesar ...% dari harga sewa per bulan pada setiap bulan keterlambatan.

- (3) Keterlambatan pembayaran sewa s.d. tanggal ... bulan berikutnya, di samping dikenakan denda juga akan dikenakan sanksi sesuai Pasal 8.
- (4) Besarnya harga sewa dapat ditinjau kembali pada saat perpanjangan sewa.

Pasal 3 UANG JAMINAN

PIHAK KEDUA wajib membayar uang jaminan yang jumlahnya 3 (tiga) bulan sewa yang dijadikan sebagai dana cadangan untuk pembayaran sewa rumah, rekening listrik dan air bersih serta biaya-biaya lain yang belum dibayar yang berkaitan dengan penggunaan prasarana dan fasilitas unit hunian Rusunawa.

Pasal 4 JANGKA WAKTU BERAKHIRNYA PERJANJIAN SEWA

Surat Perjanjian ini berakhir ini apabila:

1. Kedua belah pihak setuju bahwa jangka waktu sewa-menyewa rumah sebagaimana dimaksud pada pasal 1 perjanjian ini selama ... (...) bulan/tahun, terhitung mulai hari dan tanggal ditandatanganinya Surat Perjanjian ini dan karenanya akan berakhir pada tanggal
2. PIHAK KEDUA mengundurkan diri atau pindah ke tempat lain sebelum berakhirnya Surat Perjanjian ini.
3. PIHAK KEDUA tidak membayar sewa sebagaimana ditentukan pada Pasal 2 selama 2 (dua) bulan berturut-turut.
4. PIHAK KEDUA tidak memenuhi segala kewajibannya Pasal 6.
5. Setelah jangka waktu sewa unit hunian berakhir, PIHAK KEDUA wajib menyerahkan unit rumah susun yang disewanya dalam keadaan kosong kepada PIHAK PERTAMA paling lambat 7 (tujuh) hari setelah berakhirnya waktu sewa dan bila ada kerusakan, maka perbaikan merupakan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
6. Kedua belah pihak setuju bahwa setelah berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, perjanjian ini dapat diperpanjang kembali sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Unit Pengelola.

Pasal 5 HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA selama jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut.

HAK:

1. Memungut uang sewa rumah susun beserta iuran-iuran lain seperti pemeliharaan, keamanan dan lain-lain beserta dendanya.
2. Melaksanakan sanksi atas pelanggaran-pelanggaran penghunian.
3. Melaksanakan pemutusan aliran listrik dan air bersih apabila PIHAK KEDUA menunggak salah satu atau lebih kewajiban untuk membayar sewa rumah, pemakaian listrik, dan air bersih.

KEWAJIBAN:

1. Mengasuransikan bangunan rumah susun yang disewakan kepada PIHAK KEDUA terhadap bahaya kebakaran pada perusahaan asuransi yang ditunjuk PIHAK PERTAMA.
2. Menyediakan fasilitas listrik sebesar ... watt per unit rumah
3. Menyediakan fasilitas air bersih yang merupakan satu kesatuan dari rumah yang disewa.
4. Mengelola kompleks Rusunawa.

5. Memperbaiki peraturan pengelolaan hingga meningkatkan kemampuan pengelolaan komplek Rusunawa dengan lebih baik.
6. Melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur ataupun mendadak, atas pipa air bersih, saluran air hujan, dan limbah.
7. Menjaga keamanan lingkungan bekerja sama dengan aparat keamanan setempat.
8. Mewujudkan lingkungan yang bersih dan lestari.

Pasal 6

HAK DAN KEWAJIBAN PIHAK KEDUA

PIHAK KEDUA selama jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa ini berlangsung, memiliki hak dan kewajiban sebagai berikut.

HAK:

1. Menempati satuan rumah susun dimaksud untuk keperluan tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada pasal 1 Surat Perjanjian ini.
2. Menggunakan fasilitas umum dalam kompleks perumahan Rusunawa.
3. Mengawasi serta melaporkan kepada Kepala Unit atas tingkah laku Petugas dari PIHAK PERTAMA yang kurang baik.

KEWAJIBAN:

1. Membayar sewa dan segala iuran yang ditetapkan sesuai ketentuan yang berlaku.
2. Membayar rekening listrik dan air bersih sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Membuang sampah ke tempatnya dengan menggunakan pembungkus (plastik dan lain-lain) secara rapi, teratur, dan tidak berceceran.

Pasal 7

LARANGAN

PIHAK KEDUA dalam menggunakan tempat tinggal di rumah susun sederhana sewa dilarang:

1. Menyewakan atau memindahtangankan tempat tinggal dimaksud kepada pihak lain dengan dalih/alasan apapun.
2. Melakukan perubahan/perombakan dan penambahan bangunan tempat tinggal dimaksud dalam bentuk apapun tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.
3. Menyimpan/mengizinkan penyimpanan segala macam bahan peledak, segala bahan kimia, atau bahan bakar yang dapat menimbulkan kebakaran dan bahaya lain serta bahan terlarang lainnya.
4. Melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat mengganggu keamanan, ketertiban, kesusilaan, antara lain:
 - Berjudi atau bermain dengan menggunakan taruhan uang/barang.
 - Minum minuman keras yang memabukkan.
 - Berbuat maksiat yang melanggar kesusilaan umum dan agama.
 - Mengadakan pertemuan untuk berbuat pelanggaran kriminal dan politik.
 - Membuat onar.
 - Memelihara hewan peliharaan, kecuali burung dalam sangkar, ikan dalam akuarium, dan hanya boleh di sarusun masing-masing.
 - Membuat/meletakkan, menaruh benda/barang yang beratnya melampaui batas yang telah ditentukan sehingga membahayakan konstruksi bangunan Rusunawa.
 - Membuang segala sesuatu secara sembarangan terutama dari tingkat atas ke bawah.

- Menggangu dan menghalangi segala tindakan perbaikan/pemeliharaan baik oleh PIHAK PERTAMA maupun penghuni lainnya.
 - Menghalangi, menutupi, atau meletakkan barang di ruang umum, tangga, dan tempat fasilitas bersama lainnya.
 - Melakukan kegiatan atau perbuatan yang dilarang Undang-Undang yang berhubungan dengan penyalahgunaan Narkoba.
 - Menggunakan seluruh atau sebagian rumah susun sederhana sewa untuk keperluan lain selain untuk tempat hunian.
 - Melakukan tindakan merusak atau pencemaran terhadap fasilitas bersama yang ada di lingkungan kompleks Rusunawa.
- Menjual minuman keras, obat terlarang, atau benda lain yang tidak dibenarkan oleh Undang-Undang.
5. Dalam kompleks perumahan Rusunawa, penghuni dilarang:
- Meludah, membuang sampah sembarangan.
 - Memelihara hewan.
 - Memasang tambahan instalasi listrik atau air, menggali jalan, taman, dan lain -lain tanpa izin tertulis dari PIHAK PERTAMA.
- Membuat bangunan tambahan.
- Merusak instalasi air bersih, listrik, dan lampu taman.
- Memakai kendaraan bukan pada tempatnya, sehingga mengganggu kendaraan lain atau pejalan kaki.
- Membuang segala sesuatu secara sembarangan, terutama dari tingkat atas ke bawah .
- Mencorat-coret dan menempel berbagai macam iklan tanpa izin.
 - Memasang antena rig, radio CB, maupun alat-alat komunikasi radio lainnya selain yang disediakan PIHAK PERTAMA.

Pasal 8

KEJADIAN DI LUAR KEMAMPUAN (FORCE MAJEURE)

Jika unit rumah yang disewa atau sebagian darinya hancur atau rusak karena bencana alam, kebakaran, huru-hara, banjir, angin topan, atau sebab lain di luar kemampuan, maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya dan uang sewa yang telah dibayarkan PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA tidak dapat dikembalikan dan PIHAK KEDUA tidak mengadakan tuntutan dalam bentuk apapun terhadap PIHAK PERTAMA.

PASAL 9

SANKSI-SANKSI

- (1) PIHAK KEDUA setuju apabila PIHAK KEDUA melanggar Pasal 4 dan 6, maka seketika Perjanjian Sewa Menyewa ini menjadi batal dan PIHAK KEDUA bersedia memberi penggantian kerugian kepada PIHAK PERTAMA sebesar jaminan sewa.
- (2) Keterlambatan pembayaran sewa s.d. tanggal ... bulan berikutnya akan dikenakan sanksi pemutusan listrik PLN dan air bersih.
- (3) Jika dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sejak penandatanganan Surat Perjanjian ini, PIHAK KEDUA tidak atau belum menempati rumah yang disewa, maka PIHAK PERTAMA secara sepihak dapat membatalkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa ini dan uang sewa beserta jaminan sewa yang telah disetorkan dan diterima PIHAK PERTAMA akan dikembalikan kepada PIHAK KEDUA setelah dipotong biaya administrasi yang timbul dan merupakan kewajiban PIHAK KEDUA seperti listrik, air bersih, dan sewa rumah.
- (4) Apabila PIHAK KEDUA mengundurkan diri, maka jaminan sewa dikembalikan setelah dipotong biaya-biaya yang menjadi kewajiban PIHAK KEDUA.

- (5) PIHAK KEDUA harus segera meninggalkan satuan Rusunawa dengan seluruh barang-barang miliknya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah pemutusan sewa serta menyerahkan kunci dan perlengkapan rumah kepada PIHAK PERTAMA.
- (6) Bila PIHAK KEDUA tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan satuan Rusunawa, maka PIHAK PERTAMA dapat meminta bantuan pihak berwajib/aparat Kepolisian.
- (7) Apabila ada barang-barang yang tertinggal/tidak diangkat dalam batas waktu tersebut, maka kehilangan/kerusakan yang terjadi tidak menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA.
- (8) Apabila PIHAK KEDUA melanggar pasal 4, maka Perjanjian Sewa Menyewa ini menjadi batal dan semua kerugian yang timbul akibat pembatalan sewa menyewa ini menjadi beban dan tanggung jawab PIHAK KEDUA.
- (9) PIHAK KEDUA setuju mengesampingkan Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam rangka pembatalan sepihak oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa.

Pasal 10

LAIN-LAIN

- (1) PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab atas kerugian badan atau benda barang milik PIHAK KEDUA yang berada dalam halaman atau di dalam unit hunian Rusunawa milik PIHAK PERTAMA yang diakibatkan oleh kejadian-kejadian perampokan, pencurian, dan sejenisnya.
- (2) PIHAK KEDUA dianjurkan untuk mengasuransikan semua benda atas barang milik PIHAK KEDUA yang berada dalam unit hunian Rusunawa yang disewakan, karena PIHAK PERTAMA tidak bertanggung jawab sama sekali atas segala kerusakan dan atau kehilangan barang PIHAK KEDUA yang berada dalam Rusunawa yang disewakan.

Pasal 11

DOMISILI

Kedua belah pihak sepakat untuk memilih domisili yang tetap dan tidak berubah pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri.

Pasal 12

PERSELISIHAN

- (1) Semua perselisihan/persengketaan yang mungkin timbul di antara kedua belah pihak atau yang timbul dari Perjanjian Sewa Menyewa ini baik dalam pelaksanaannya maupun yang mengenai penafsiran dari ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah.
- (2) Apabila tidak tercapai kata sepakat antara kedua belah pihak, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA setuju untuk menyerahkan permasalahan tersebut kepada Pengadilan Negeri

Pasal 13

PENUTUP

Hal-hal yang belum/tidak cukup diatur dalam Surat Perjanjian ini dan ternyata dalam pelaksanaannya perlu untuk diatur, akan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat oleh kedua belah pihak.

Demikian Surat Perjanjian ini ditanda tangani oleh kedua belah pihak di ... pada hari dan tanggal tersebut di muka dalam keadaan sehat jasmani dan rohani, tanpa ada paksaan dari pihak manapun, dibuat rangkap 2 (dua) bermeterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama untuk masing-masing pihak.

PIHAK KEDUA,

PIHAK PERTAMA.



SURAT PERSETUJUAN PERMOHONAN PENGHUNIAN RUMAH SUSUN

Nomor: ...

Kepada

Yth. Bapak/Ibu/Sdr. ...

d.a. ...

Perihal: Pemberitahuan atas Permohonan Penghunian Rusunawa

Sehubungan dengan permohonan penghunian rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) ... di lokasi Kelurahan/Desa ..., Kecamatan ..., Kota/Kabupaten ..., yang disampaikan oleh Bapak/Ibu/Sdr., dengan ini kami beritahukan sebagai berikut.

1. Berdasarkan hasil penelitian terhadap persyaratan yang telah disampaikan, permohonan Bapak/Ibu/Sdr. dapat kami setujui.
2. Berkaitan dengan hal tersebut diharapkan Bapak/Ibu/Sdr. datang ke kantor kami untuk proses lebih lanjut dengan membawa kelengkapan sebagai berikut.
 - surat persetujuan permohonan
 - Uang jaminan sewa sebesar 2 x tarif sewa bulanan = Rp ...
 - Meterai Rp. 6.000 sebanyak 1 lembar
 - Pas foto terbaru ukuran 3 x 4 sebanyak 1 lembar

Apabila Bapak/Ibu/Sdr. tidak memenuhi panggilan ini sampai batas waktu tanggal ..., maka Bapak/Ibu/Sdr. dianggap mengundurkan diri dan permohonannya dinyatakan batal.

Demikian kami sampaikan. Atas perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

Lembaga Pengelola Rusunawa

(Cap & tanda tangan)

