

**PELAKSANAAN PERJANJIAN DAN PENYELESAIAN WANPRESTASI PADA
PERJANJIAN SEWA MENYEWA ANTARA PENGELOLA DENGAN PENYEWA
RUSUNAWA DI KOTA PADANG SUMATERA BARAT**

UMUL KHAIR¹, ANA RAMADHONA², IRHAMNI³

¹²³Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Putri Maharaja Payakumbuh

¹umulk0505@gmail.com, ²ana.ramadhona84@gmail.com, ³irham.nee@gmail.com

Abstract: Flats that have been inhabited by the community are also experiencing various problems even though management has been established, but there are still many who are not guaranteed to maintain the flats optimally. The implementation of the flat rental agreement between the manager and the tenant of the Simple Rental Flats (RUSUNAWA) in Padang City, West Sumatrera is carried out in written form and is required to complete the specified requirements, then the parties sign the agreement. Obstacles in implementing rental agreements for flats between managers and tenants of Rental Flats (RUSUNAWA) in Padang City, West Sumatrera are: some renters (the public) do not understand the contents of the agreement, the tenants. disorganized administration and the arrogance of some tenants when conveyed. The solution to the obstacles faced in implementing the agreement between the manager and the tenant of a simple rental flat (RUSUNAWA) in Padang City, West Sumatrera is: the management explains the contents of the draft agreement before it is signed by the tenant, and provides information and explanations needed by the tenant, namely the community, because the education level of the tenants is not the same.

Keywords: Agreement, rental, tenant, management, RUSUNAWA

Abstrak: Rusunawa yang telah dihuni oleh masyarakat ternyata juga mengalami berbagai masalah meskipun sudah dibentuk pengelola, namun masih banyak pula yang belum terjamin terpeliharanya rusunawa secara optimal. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa antara pengelola dengan penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Padang Sumatrera Barat dilaksanakan dengan bentuk tertulis diharuskan melengkapi persyaratan yang telah ditetapkan, selanjutnya para pihak menandatangani perjanjian tersebut. Kendala dalam Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa antara pengelola dengan penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Padang Sumatrera Barat adalah : beberapa Pihak Penyewa (masyarakat) kurang memahami dari isi perjanjian, penyewa. tidak tertib administrasi dan arogannya beberapa pihak penyewa ketika di sampaikan. Solusi terhadap kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Perjanjian antara pengelola dengan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Padang Sumatrera Barat adalah : pihak Pengelola menjelaskan isi dari draft perjanjian sebelum ditandatangani oleh pihak Penyewa, dan memberikan keterangan serta penjelasan yang dibutuhkan oleh pihak penyewa, yaitu masyarakat, karena Tingkat Pendidikan dari penyewa tersebut tidak sama.

Kata Kunci: Perjanjian, sewa Menyewa, Penyewa, Pengelolan, RUSUNAWA

A. Pendahuluan

Di era yang serba modern, rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok yang wajib dimiliki. Rumah merupakan salah kebutuhan dasar manusia, dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, yang idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga. Sehubungan dengan hal tersebut, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat. Pada hakikatnya setiap warga negara berhak untuk memiliki tempat tinggal, sebagaimana diatur dalam Pasal 28 H Ayat (1) UUD 1945 yang menyebutkan

bahwa: “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh layanan kesehatan”. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman, yang menyebutkan bahwa: “Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah”.

Rusunawa yang telah dihuni oleh masyarakat ternyata juga mengalami berbagai masalah. Banyak rusunawa yang kurang terpelihara dan kurang terawat dengan baik. Belum atau tidak terbentuknya pengelola rusunawa menjadi salah satu penyebab. Meskipun sudah dibentuk pengelola, namun masih banyak pula yang belum terjamin terpeliharanya rusunawa secara optimal. Setelah dicermati, penyebab utamanya adalah aset yang belum diserahkan, sehingga Pemda belum dapat mengalokasikan uang pemeliharaan dan perawatan serta perilaku penghuni yang belum siap tinggal di hunian vertikal. Selain itu penyebab lainnya yaitu personil pengelola yang sebagian besar tidak membidangi masalah pengelolaan dan penghunian. Akibatnya, kurang memahami mekanisme pengelolaan dan pemeliharaan gedung bertingkat serta penerapan peraturan kepada penghuni.

Kota Padang memiliki 3 (tiga) Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) untuk penghunian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Rusunawa yang pertama adalah Rusunawa Purus terletak di Kelurahan Purus, Kecamatan Padang Barat, yang terdiri dari 196 unit. Selanjutnya Rusunawa yang kedua adalah Rusunawa Lubuk Buaya yang terletak di Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tengah, yang terdiri dari 74 Unit dan yang ketiga adalah Rusunawa Pasie Nan Tigo yang terletak di Kelurahan Pasie Nan Tigo, Kecamatan Koto Tengah yang terdiri dari 160 Unit. Berdasarkan hasil pra penelitian yang penulis yang dilakukan di lingkungan RUSUNAWA Kota Padang, dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa Kota Padang terjadi pelanggaran dan penyimpangan yang dilakukan oleh penghuni dan pengelola yang tidak sesuai dengan isi perjanjian. Pelanggaran yang terjadi yaitu berupa RUSUNAWA tidak lancar dalam pembayaran uang sewa dan tidak membayar uang sewa kepada pengelola.

B. Metodologi Penelitian

Penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan terhadap permasalahan penelitian dari aspek yuridis dan praktik hukum di lapangan tentang: Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa antara Pengelola dengan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Padang Sumatrera Barat “. Penelitian ini bersifat *Deskriptif*, yaitu penelitian yang memberikan data tentang sesuatu atau gejala-gejala sosial yang berkembang di tengah-tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis tentang objek yang akan diteliti. Setelah semua data berhasil dikumpulkan berdasarkan penelitian yang dilakukan di lapangan, maka data tersebut disatukan untuk kelanjutan diolah sedemikian rupa secara sistematis. Untuk itu digunakan analisa kualitatif, yaitu hasil penelitian kepustakaan akan dipergunakan untuk menganalisa data yang diperoleh dari lapangan dan kemudian data primer dan data sekunder dianalisa secara kualitatif untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini. Dari bahan dan data yang telah terkumpul dari penelitian tersebut di atas, maka penulis akan menganalisa secara deskriptif yakni membandingkan antara teori dengan prakteknya di lapangan, sehingga diperoleh suatu kesimpulan yang induktif, yaitu suatu kesimpulan dari yang khusus kepada yang umum.

C. Hasil dan Pembahasan

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Benny Nazar S.T selaku Kepala Unit Pelaksana Teknis RUSUNAWA Kota Padang mengenai pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa antara Pengelola dengan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Padang Sumatera Barat adalah sebagai berikut: 1) Perjanjian dilakukan antara Kepala UPT Rusunawa Dinas Perkerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Padang dengan pihak yang menyewa yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang mana perjanjian tersebut dibuat secara tertulis (draft perjanjian terlampir); dan 2) Penyewa mengisi formulir pendaftaran yang diberikan pihak UPT Rusunawa untuk menjadi penyewa di rumah susun Kota Padang dengan diharuskan melengkapi persyaratan diantaranya adalah : surat pernyataan belum memiliki rumah (bermatrai 10.000), mengisi formulir pendaftaran, melampirkan formulir fotocopy kartu keluarga (C1) 1 lembar, Kartu Tanda penduduk (KTP) 1 lembar, Surat nikah 1 lembar, melampirkan slip gaji atau surat pengantar RT menerangkan pendapatan setiap bulan.

Apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi, maka dapat dilakukanlah perjanjian sewa menyewa rumah susun tersebut selanjutnya para pihak menandatangani perjanjian rumah susun tersebut., tapi dalam pelaksanaannya ada beberapa pihak penyewa yaitu masyarakat yang tidak melaksanakan sesuai dengan yang telah di sepakati tersebut. Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Dari peristiwa tersebut timbullah hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Pengertian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang atau benda selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut di sanggupi pembayarannya. Demikian definisi yang diberikan oleh pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa tersebut. (Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja : 2008)

Sewa menyewa sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yaitu menggunakan asas konsensual artinya perjanjian sah dan mengikat pada waktu tercapainya kata sepakat mengenai unsur-unsur pokok yaitu barang dan harga. Sama halnya yang telah dilakukan oleh masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Padang, rumah susun dapat juga diartikan sebagai rumah susun yang tempat huniannya hanya dapat ditempati dengan cara menyewa. Masyarakat yang ingin menghuni rumah susun di kawasan tersebut harus menyewa terlebih dahulu dengan izin dari pengelola Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman UPT Rusunawa, hal ini membutuhkan suatu perjanjian sewa menyewa antara pihak pengelola dengan calon penghuni agar terjadi kepastian hukum bagi para pihak.

Seperti yang telah dikemukakan bahwa sumber perikatan yang terpenting adalah perjanjian, sebab dengan melalui perjanjian pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang tercantum didalam buku ke III KUHPerdara sebagaimana diatur dalam pasal 1338, akan tetapi kebebasan berkontrak tersebut bukan berarti boleh membuat perjanjian secara bebas dan sembarangan, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk syarat sahnya suatu perjanjian ter (Azahery Insan Kamil :2014)

Sebagaimana yang telah dijelaskan didalam Pasal 1320 KUHPerdara, ada 4 syarat yang diperlukan yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Syarat sah ini maksudnya adalah suatu perjanjian harus ada kesepakatan dari para pihak tanpa adanya paksaan dan kekhilafan. Perjanjian yang dibuat harus dibuat dengan ikhlas dan kemauan sendiri. Di Rumah

Susun Kota Padang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa tersebut dilakukan oleh para pihak dengan keadaan sadar dan tanpa paksaan. Para pihak dalam perjanjian disini adalah pihak yang menyewakan yaitu Kepala UPT Rusunawa Dinas Perkerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Padang dengan pihak yang menyewa yaitu Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Syarat sah ini maksudnya adalah kemampuan dan kecakapan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum bagi orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai subjek hukum dan berwenang melakukan perbuatan hukum yaitu orang yang telah dewasa, dan wanita yang telah menikah. Para pihak dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa di Rumah Susun Grahabinaharapan telah dewasa para pihaknya dan telah dinyatakan cakap hukum sehingga sah untuk melakukan perbuatan hukum.
3. Suatu hal tertentu. Syarat sah ini menyangkut obyek hukum atau bendanya. Menyangkut wujud bendanya, bergerak atau tidak bergerak, objeknya jelas mengenai jenis barangnya, kualitasnya, dan lain-lain. Objek pokok dalam perjanjian dalam sewa menyewa ini telah jelas wujudnya dan termasuk Benda Tidak Bergerak yaitu berupa Hunian Rumah Susun disewakan dalam keadaan kosong, terawat dan terpelihara dengan baik.
4. Suatu sebab yang halal. Dalam syarat ini maksudnya adalah objek hukum yang menjadi pokok dalam perjanjian harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan oleh hukum. Tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan. Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak ini dalam pelaksanaannya objeknya tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan.

Suatu perjanjian dapat lahir dari adanya kesepakatan, dengan hal itu pula maka suatu perjanjian sewa menyewa dapat juga berakhir. Berakhirnya perjanjian ini dikarenakan:

- a. Perjanjian berakhir apabila ditentukan jangka waktunya oleh para pihak dalam perjanjian yaitu bahwa perjanjian tersebut akan berlangsung untuk jangka waktu tertentu.
- b. Para pihak bersepakat mengakhiri perjanjian walaupun jangka waktu perjanjian belum berakhir.
- c. Undang-undang menentukan batas waktu berakhirnya suatu perjanjian dalam Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdata disebutkan bahwa “para ahli waris dapat mengadakan perjanjian untuk selama waktu tertentu untuk tidak melakukan pemecahan harta warisan”, akan tetapi waktu perjanjian tersebut pada Pasal 1066 ayat (4) KUHPerwaktu berlakunya dibatasi selama 5 (lima) tahun.
- d. Para pihak atau undang-undang dapat menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka perjanjian akan dihapus.
- d. Pernyataan penghentian perjanjian dapat dilakukan oleh kedua belah pihak atau salah satu pihak saja.
- e. Keputusan hakim.
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai. (Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja ;2008)

Pelaksanaan Sewa menyewa rumah susun tentu terdapat prosedur didalamnya. Prosedur yang ditentukan untuk menyewa rumah susun pada salah satu rumah susun tentu ada perbedaan antara prosedur rumah susun yang satu dengan prosedur rumah susun yang lainnya. Namun secara umum prosedur rumah susun yang satu dengan yang lainnya hampir sama. Adapun prosedur pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah susun antara masyarakat berpenghasilan rendah dengan UPT Rusunawa Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Padang dengan pihak yang menyewa yaitu Masyarakat

Berpenghasilan Rendah yaitu sebagai berikut: 1) Penyewa mengisi formulir pendaftaran yang diberikan pihak UPT Rusunawa untuk menjadi penyewa di rumah susun Kota Padang; 2) Penyewa diharuskan melengkapi persyaratan-persyaratan pendaftaran yang diperlukan; 3) Pihak UPT Rusunawa dan pihak penyewa membicarakan isi perjanjian dan sekaligus membahas kesepakatan dari isi perjanjian sewa menyewa rumah susun Kota Padang; dan 4) Apabila kedua belah pihak sepakat terhadap isi perjanjian sewa menyewa rumah susun grahabinaharapan, selanjutnya para pihak menandatangani perjanjian rumah susun tersebut.

Terjadinya kesepakatan antara para pihak maka perjanjian sewa menyewa rumah susun grahabinaharapan tersebut telah mengikat para pihak atau telah sah dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah susun. Adapun Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh penyewa sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa rumah susun di Kota Padang adalah: 1) Melampirkan surat pernyataan belum memiliki rumah (bermatrai 6000); 2) Mengisi formulir pendaftaran; 3) Melampirkan fotocopy kartu keluarga (C1) 1 lembar; 4) Melampirkan fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) 1 lembar; 5) Melampirkan surat nikah 1 lembar; 6) Melampirkan slip gaji atau surat pengantar RT menerangkan pendapatan setiap bulan; dan 7) Apabila syarat-syarat tersebut telah dipenuhi, maka dapat dilakukanlah perjanjian sewa menyewa rumah susun tersebut.

Adanya pembangunan rumah susun ini juga sebagai upaya untuk mengurangi permukiman kumuh yang diakibatkan sebagai ketidakmampuan masyarakat dalam membangun rumah sebagai tempat tinggal. Adanya rumah susun ini diharapkan juga akan membuat tata ruang kota menjadi terbuka sehingga menjadi lebih lega, dan dalam hal ini juga membantu adanya pemerataan kota, pengurangan permukiman kumuh, dan selanjutnya menjadi daerah yang rapi, bersih, dan teratur, mengingat pembangunan rumah susun ini memang diperuntukkan bagi masyarakat yang kurang mampu dengan biaya yang terjangkau untuk masyarakat golongan ini. Pemerintah dalam hal ini yaitu UPT Rusunwa Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Padang yang berwenang mengelola Rumah Susun untuk kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Padang. Dalam kepentingan ini, Dinas terkait dapat mengalihkan kepada masyarakat untuk mendapatkan suatu rumah dengan izin dan membayar sewa. Oleh karena itu muncullah suatu perikatan antara Pemerintah Kota yaitu Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Padang dengan Masyarakat yang disebut dengan perjanjian. Perjanjian tersebut seperti yang sering kita dengar yaitu Perjanjian Sewa menyewa. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir disanggupi permbayarannya.

Pasal 1548 KUHPdata Tentang perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa rumah susun juga akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati rumah susun yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak yang menyewakan rumah susun berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan unit hunian rumah susun kepada penyewa untuk masa waktu tertentu. Perjanjian sewa menyewa rumah susun dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. (Dwi Ratna Indri.H :2014)

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Isnaldi sebagai staff administrasi Unit Pelaksana Teknis (UPT) RUSUNAWA Kota Padang mengenai kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa antara Pengelola dengan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Padang Sumatera Barat adalah sebagai berikut:

1. Beberapa Pihak Penyewa (masyarakat) kurang memahami dari isi perjanjian dan beranggapan isi perjanjian tersebut terlalu rumit dan berbelit-belit.
2. Penyewa tidak tertib administrasi seperti contohnya ada beberapa pihak penyewa yakni terlambat dalam pembayaran uang sewa.

Arogannya beberapa pihak penyewa ketika di sampaikan kewajibannya oleh pihak Pengelola tentang kewajiban yang harus dilaksanakannya, yaitu membayar uang sewa kepada pihak pengelola sesuai dengan waktu yang telah di perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun di Kota Padang sering menjadi kendala yaitu adanya penghuni rumah susun yang tidak tertib administrasi, tidak tertib administrasi disini yaitu tidak memenuhi kewajiban membayar uang sewa dan juga biaya-biaya lain setelah menempati rumah susun. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah yakni Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman UPT Rusunawa Kota Padang selaku pengelola untuk menghadapi kendala tersebut yaitu pihak pengelola cenderung lebih memperhatikan latar belakang mengapa penghuni tersebut tidak bisa membayar. Karena ada penghuni yang benar-benar tidak mampu tetapi ada juga yang karena alasan-alasan lain seperti malas atau menyepelekan kewajiban untuk membayar uang sewa. Untuk penghuni yang tidak bisa membayar karena memang benar-benar tidak mampu membayar uang sewa, pengelola tetap memperhatikan unsur kemanusiaan dengan memberikan kelonggaran waktu pembayaran namun tetap memberikan peringatan kepada penyewa tersebut, mengingat tujuan dari pembangunan rumah susun ini adalah untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah mempunyai tempat tinggal yang layak. Namun, apabila penghuni memang terbukti benar-benar menyepelekan kewajibannya untuk membayar uang sewa, maka pengelola akan bertindak lebih tegas dengan memberikan peringatan secara lebih keras dan apabila tetap tidak mau memenuhi kewajibannya, maka pihak pengelola akan langsung membatalkan perjanjian secara sepihak sesuai yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun ini.

Sistem sewa yang diterapkan Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman UPT Rusunawa mengharuskan penyewa membayar terlebih dahulu sebelum menggunakan rumah susun. Jangka waktu sewa disepakati yaitu 3 tahun. Prosedur pembayaran yang diterapkan adalah pembayaran dilakukan tiap bulan selambat-lambatnya tanggal 10 pada tanggal yang sedang berjalan. Untuk Penyewa diharuskan membayar uang jaminan sebesar 3 kali uang sewa pada saat penandatanganan perjanjian sewa. Uang jaminan tersebut akan dikembalikan bila mana pihak penyewa tidak lagi menempati rumah susun. Uang jaminan merupakan uang yang menjadi jaminan apabila penyewa tidak melaksanakan prestasinya. Akan tetapi apabila penyewa tetap tidak melaksanakan prestasinya maka akan diberikan surat peringatan pertama, kemudian apabila setelah diberikan SP pertama tetapi penyewa tetap tidak melaksanakan prestasinya maka akan diberikan SP kedua hingga SP ketiga. Apabila sudah sampai SP ketiga penyewa tetap tidak melaksanakan prestasinya maka perjanjian sewa menyewa tersebut akan diputuskan atau diakhiri oleh pihak yang menyewakan yaitu Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan yang telah disepakati sebelumnya didalam surat Perjanjian sewa menyewa.

Walaupun perjanjian sewa menyewa tersebut telah mencapai kata sepakat antara dua belah pihak namun dalam bentuk suatu perjanjian tidak boleh dilupakan, meskipun sewa menyewa adalah suatu perjanjian yang konsensual serta memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisikan apa saja asal tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Akan tetapi didalam undang-undang terdapat perbedaan dalam hal akibat antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan sewa menyewa secara lisan. Proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah susun selain adanya syarat syarat yang telah ditentukan dan harus dipenuhi, pelaksanaannya juga perlu

untuk memperhatikan harga sewa dari objek. Harga sewa rumah susun bervariasi macamnya biasanya dibedakan berdasarkan lantai. Rumah susun yang disewakan oleh pihak pengelola haruslah dalam kondisi yang baik, layak untuk digunakan, dan siap pakai, tidak rusak agar pihak penyewa merasa puas kebutuhannya telah terpenuhi dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Bentuk perjanjian sewa menyewa rumah susun di Kota Padang yaitu dilakukan dengan secara tertulis. Bentuk perjanjian tertulis dengan akta dibawah tangan. Hal-hal yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun tersebut adalah sebagai berikut:

1. Terdapat tanggal dibuatnya perjanjian sewa menyewa.
2. Subyek hukum yaitu para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa, yaitu :
 - a. Pihak pertama yang menyewakan yaitu UPT Rusunawa Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman
 - b. Pihak kedua yaitu pihak penyewa.
3. Objek barang yang disewakan yaitu rumah susun
4. Terdapat jangka waktu sewa menyewa yang telah ditentukan oleh kedua pihak
5. Terdapat ketentuan besarnya uang sewa yang diwajibkan pihak penyewa untuk membayar biaya sewa
6. Terdapat ketentuan perjanjian kerja sama antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa yang terdiri dari :
 - a. Pihak yang menyewakan menyerahkan rumah susun yang disewakan tersebut dalam keadaan kosong berserta dengan fasilitasnya.
 - b. Pihak penyewa menerima rumah susun dari pihak yang menyewakan dengan rincian seperti diatas dan cukup dibuktikan dengan penandatanganan perjanjian ini sebagai bukti tanda penerimaan yang sah.
 - c. Terdapat ketentuan apabila pihak penyewa terlambat untuk membayar biaya sewa.
 - d. Ketentuan bahwa pihak penyewa tidak boleh mengulang sewakan rumah susun kepada pihak lain.
 - e. Pihak penyewa tidak berhak untuk menggadaikan atau menjual kepada pihak manapun.
 - f. Pihak penyewa diwajibkan untuk menjaga, merawat, memelihara rumah susun dengan sebaik-baiknya, atas biaya sendiri
 - g. Tagihan pajak, iuran-iuran, sumbangan-sumbangan dan beban lainnya yang berhubungan dengan rumah susun tersebut semuanya dibayar dan ditanggung oleh pihak penyewa.
7. Hak dan Kewajiban para pihak
8. Tanda tangan para pihak diatas matera

Dalam suatu perjanjian yang dilakukan dalam bentuk tertulis, suatu perjanjian dapat berakhir apabila jangka waktu yang telah ditentukan telah berakhir. Akan tetapi dalam perjanjian sewa menyewa ini, untuk berakhirnya suatu perjanjian yaitu telah diatur oleh Pasal 1570 KUHPerdota yang menyatakan bahwa : “jika sewa dibuat dengan tulisan maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”. Begitu juga yang terdapat pada perjanjian sewa menyewa rumah susun di Kota Padang, yaitu perjanjian sewa menyewa berlaku selama tiga tahun, perjanjian tersebut berakhir apabila telah lewat dari tiga tahun sejak ditandatangani surat perjanjian namun apabila surat perjanjian yang baru belum dibuat atau masih dalam proses pembuatan, maka surat perjanjian yang lama masih berlaku. Dengan demikian, untuk mengetahui apakah surat perjanjian itu sudah berakhir atau belum harus dilihat dulu masing-masing perikatan dalam perjanjian. Oleh sebab itu, dalam perjanjian sewa menyewa tersebut

dapat diketahui apakah perjanjian tersebut sudah berakhir atau belum yaitu dengan melihat perjanjian yang dibuat secara tertulis dimana didalamnya berisi tentang jangka waktu yang telah ditentukan. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1570 KUHPerdata yang mengatur mengenai berakhirnya perjanjian sewa menyewa tersebut. Di dalam suatu perjanjian yang terjadi selalu melahirkan suatu prestasi di mana prestasi yang wajib dipenuhi oleh pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak dapat memenuhi suatu prestasi atau apa yang telah diperjanjikan maka terjadilah apa yang disebut dengan wanprestasi. Menurut R Saliman wanprestasi adalah sikap dimana seseorang tidak . Pasal 1238 KUHPerdata berbunyi: Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

Dari rumusan Pasal 1238 KUHPerdata diatas dapat diketahui bahwa ada dua kondisi kapan seseorang dianggap lalai atau cedera janji yaitu :

- a. Dalam hal di tetapkan suatu waktu didalam perjanjian, tapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya.
- b. Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu, lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur tetap juga tidak melaksanakannya kewajiban kepada kreditur.

Wanprestasi atau kelalaian mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si penyewa melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau itu disangkal olehnya maka harus dibuktikan dan diselesaikan secara musyawarah mufakat atau negosiasi antara yang menyewakan dan yang menyewa. Apabila tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat atau Negosiasi maka dapat diselesaikan dimuka hakim. Terkadang tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang itu lalai. Karena mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak diterapkan batas waktunya tetapi si penyewa akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih atau diperingatkan bahwa yang menyewakan menghendaki pelaksanaan perjanjian. Pada perikatan-perikatan untuk menyerahkan sesuatu, wanprestasi biasanya berakibat penggantian kerugian. Hal ini sangat memuaskan apabila kita menghadapi sebuah perikatan yang terdiri atas penyerahan sejumlah uang. Akan tetapi kurang memuaskan apabila prestasi itu terdiri atas penyerahan sebuah barang, apabila ada kesepakatan baru antara yang menyewakan dan penyewa (Erna Susanti:2017)

Dalam hubungan ini, telah dipersoalkan apakah perjanjian itu sudah batal karena kelalaian pihak penyewa atau kah harus dibatalkan oleh pengelola rumah susun. Tentu saja kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa dapat juga membuat alternatif ketentuan-ketentuan bahwa pembatalan ini dapat diucapkan secara musyawarah mufakat antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Sehingga perjanjian dengan sendirinya akan hapus manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban. Dalam hal terjadinya wanprestasi pada sewa menyewa rumah susun kota Padang sesuai dengan ketentuan pada perjanjian sewa menyewa rumah susun Kota Padang, maka pihak pengelola memberikan peringatan terlebih dahulu. Apabila hingga peringatan ketiga penyewa tetap tidak mengindahkan peringatan tersebut maka pihak pengelola akan mengakhiri perjanjian sewa menyewa yang dimaksud atau dengan perkataan lain penyewa yang wanprestasi tidak diperbolehkan untuk menempati lagi di rumah susun.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Isnaldi sebagai staff administrasi Unit Pelaksana Teknis (UPT) RUSUNAWA Kota Padang mengenai Upaya Untuk Mengatasi Kendala dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Pengelola dengan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Padang Sumatera Barat:

1. Pihak Pengelola menjelaskan isi dari draft perjanjian sebelum ditandatangani oleh pihak Penyewa, dan memberikan keterangan serta penjelasan yang dibutuhkan oleh pihak penyewa, yaitu masyarakat, karena Tingkat Pendidikan dari penyewa tersebut tidak sama.
2. Pihak pengelola cenderung lebih memperhatikan latar belakang mengapa penghuni tersebut tidak bisa membayar. Karena ada penghuni yang benar-benar tidak mampu tetapi ada juga yang karena alasan-alasan lain seperti malas atau menyepelekan kewajiban untuk membayar uang sewa. Untuk penghuni yang tidak bisa membayar karena memang benar-benar tidak mampu membayar uang sewa, pengelola tetap memperhatikan unsur kemanusiaan dengan memberikan keringanan waktu pembayaran namun tetap memberikan peringatan kepada penyewa tersebut, mengingat tujuan dari pembangunan rumah susun ini adalah untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah mempunyai tempat tinggal yang layak. Namun, apabila penghuni memang terbukti benar-benar menyepelekan kewajibannya untuk membayar uang sewa, maka pengelola akan bertindak lebih tegas dengan memberikan peringatan secara lebih keras dan apabila tetap tidak mau memenuhi kewajibannya, maka pihak pengelola akan langsung membatalkan perjanjian secara sepihak sesuai yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun ini.

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. Untuk mengetahui sejak kapan debitur dapat dinyatakan dalam keadaan wanprestasi maka perlu diperhatikan apakah dalam perjanjian itu ditentukan tenggang waktu pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak. Jika ditentukan maka pihak debitur harus memenuhi kewajiban tersebut. Jika tidak memenuhi kewajiban tersebut maka perjanjian dapat dibatalkan dan tidak berlaku bagi keduanya baik yang menyewakan maupun penyewa. Prestasi wajib dipenuhi secara keseluruhan agar perjanjian tersebut dapat berjalan dengan baik, tanpa merugikan kedua belah pihak. Adapun wujud dari wanprestasi yang dilakukan penyewa pada perjanjian sewa menyewa rumah susun di Kota Padang adalah keterlambatan pembayaran uang sewa.

Menurut Abdulkadir Muhammad wanprestasi atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan mengandung dua kemungkinan alasannya yaitu: a) Karena kesalahan penyewa, baik karena kesengajaan maupun karena kelalaian; b) Karena keadaan memaksa (*force majeure*) jadi diluar kemampuan penyewa, penyewa tidak bersalah.

Akibat dari wanprestasi munculnya suatu ganti rugi bagi pihak yang merasa dirugikan. Kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu disebabkan oleh perbuatan yang melanggar norma oleh pihak lain. Dalam KUHPerdara hanya mengatur tentang ganti rugi dari kerugian yang bersifat material (berwujud) yang dapat dinilai dengan uang, dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immaterial, tidak berwujud (moral) (Ery Agus Priyono :2016). Dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah susun terkadang terdapat permasalahan antara pengelola yaitu UPT Rusunawa Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dengan penyewa yang menimbulkan sengketa sewa menyewa yang berakibat pada pemutusan atau peninjauan kembali hubungan sewa menyewa tersebut. Sebenarnya sengketa ini merupakan sengketa perdata biasa dan penyelesaiannya pun mudah dan sederhana karena segala sesuatunya dikembalikan lagi kepada kontrak atau perjanjian sewa menyewa itu sendiri, yang didasari pada izin yang diberikan oleh Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa tidak

bisa dilakukan dengan sederhana karena harus dengan prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan-peraturan yang berlaku.

Penyewa rumah susun disebutkan berada dalam keadaan wanprestasi, apabila dia dalam melakukan pelaksanaan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya. Seperti yang telah disinggung, akibat yang timbul dari wanprestasi ialah keharusan atau kemestian bagi penyewa membayar ganti rugi. Atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian. Sebab dengan tindakan penyewa dalam melaksanakan kewajiban tidak tepat waktu atau tidak sepatutnya, jelas merupakan pelanggaran hak bagi yang menyewakan.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melanggar dan memberikan konsekuensi terhadap munculnya hak dari pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa rumah susun yang sebelumnya telah disepakati oleh kedua belah pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya (Evalina Yessica : 2014).

Apabila salah satu pihak merasa dirugikan akibat wanprestasi atas perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak UPT Rusunawa Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman dapat menuntut tanggungjawab. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi. Adapun akibat hukum wanprestasi yang akan diterima oleh penyewa apabila tidak membayar sewa di rumah susun grabinaharapan yaitu akan diberikan surat peringatan kepada penyewa agar segera membayar sewa rumah susunnya. Tetapi apabila peringatan tersebut tidak di laksanakan oleh penyewa hingga surat peringatan ketiga maka perjanjian sewa menyewa tersebut akan diputuskan atau diakhiri oleh pihak yang menyewakan yaitu Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman UPT Rusunawa sesuai dengan yang telah disepakati sebelumnya didalam perjanjian. Sebagaimana yang telah kita ketahui, hukum perdata itu mengatur hubungan antara orang yang satu atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara mereka yang membuat perjanjian.

Dalam hukum perdata, Negara tidak akan mencampuri urusan seseorang tersebut apabila pihak-pihak tersebut yang bersengketa merasa haknya dilanggar tidak mengajukan tuntutan atau gugatan ke pengadilan. Dalam hal ini terlebih dahulu diperbolehkan kepada para pihak untuk menyelesaikan masalahnya sendiri dengan cara musyawarah mufakat untuk jalur kekeluargaan. Akan tetapi apabila cara ini tidak mendapatkan jalan keluar maka masalah tersebut dapat dimintakan kepada Negara yang siap melindungi hak seseorang tersebut yang terlanggar haknya. Upaya penyelesaian sengketa antara penyewa dengan UPT Rusunawa Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Rumah Susun Kota Padang dalam hal terjadinya keterlambatan pembayaran uang sewa yaitu diselesaikan dengan cara melakukan musyawarah mufakat atau jalur kekeluargaan. Hanya saja dalam proses penyelesaian sengketa dengan mengambil jalur kekeluargaan tidak mencapai kata mufakat maka upaya penyelesaian yang terakhir yaitu jalur hukum.

D. Penutup

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan yang penulis buat dan penulis lakukan, maka penulis menyimpulkan sebagai berikut: Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa

rusunawa antara pengelola dengan penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Padang Sumatrera Barat dilaksanakan dengan bentuk tertulis diharuskan melengkapi persyaratan diantaranya adalah : surat pernyataan belum memiliki rumah (bermatri 10.000), mengisi formulir pendaftaran, melampirkan formulir fotocopy kartu keluarga (C1) 1 lembar, Kartu Tanda penduduk (KTP) 1 lembar, Surat nikah 1 lembar, melampirkan slip gaji atau surat pengantar RT menerangkan pendapatan setiap bulan, selanjutnya para pihak menandatangani perjanjian rumah susun tersebut, tapi dalam pelaksanaannya ada beberapa pihak penyewa yaitu masyarakat yang tidak melaksanakan sesuai dengan yang telah di sepakati tersebut. Kendala dalam Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa antara pengelola dengan penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Padang Sumatrera Barat adalah : beberapa Pihak Penyewa (masyarakat) kurang memahami dari isi perjanjian dan beranggapan isi perjanjian tersebut terlalu rumit dan berbelit-belit, penyewa. tidak tertib administrasi seperti contohnya ada beberapa pihak penyewa yakni terlambat dalam pembayaran uang sewa dan arogannya beberapa pihak penyewa ketika di sampaikan kewajibannya oleh pihak Pengelola tentang kewajiban yang harus dilaksanakannya, yaitu membayar uang sewa kepada pihak pengelola sesuai dengan waktu yang telah di perjanjian dalam. Solusi terhadap kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Perjanjian antara pengelola dengan Penyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Padang Sumatrera Barat adalah : pihak Pengelola menjelaskan isi dari draff perjanjian sebelum ditandatangani oleh pihak Penyewa, dan memberikan keterangan serta penjelasan yang dibutuhkan oleh pihak penyewa, yaitu masyarakat, karena Tingkat Pendidikan dari penyewa tersebut tidak sama.

Daftar Pustaka

- Gunawan Widjaja, 2002, *WanPrestasi dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Cetakan kedua, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, 2008, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Rajawali Pers, Jakarta.
- Azahery Insan Kamil, (2014) "Hukum Kontrak dalam Perspektif Komparatif (Menyorot Perjanjian Bernama dengan Perjanjian Tidak Bernama)", Jurnal Media Hukum, Vol. VIII, No. 2, ISSN: 1693-0819.
- Dwi Ratna Indri.H, (2014) "Kontrak dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Islam", Jurnal Media Hukum, Vol. I, No 1, ISSN: 2355-2646.
- Erna Susanti, (2017) "Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Sewa Menyewa", Jurnal Media Hukum, Vol. III, No. 5, ISSN: 2337-4608.
- Ery Agus Priyono, (2016) "Tinjauan Yuridis perjanjian Sewa Menyewa Depo Container Yard PT Kawasan Berikat Nusantara Persero (Studi Kasus Putusan MA No.116/PK/Pdt/2015)", Diponegoro Law Jurnal, Vol. V, No 4.
- Evalina Yessica, (2014) "Karakteristik dan Kaitan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi", Jurnal Media Hukum, Vol. I No. 2, ISSN: 2355-2646.