

TANGGUNG JAWAB SEWA MENYEWA RUMAH KONTRAKAN

Oleh :

I Putu Paritra Naya Pratama
Anak Agung Ketut Sukranatha

Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract

The more rapid development of today's population is increasing also problems that arise in people's lives, both from private self to a place where people lived, one of the problems that occur in particular in the area is great is the issue of housing and settlements. Because the density of the population who come, and the land is narrow and therefore many of which utilize their land to be used as a rented house that can be rented as a residence for migrants who do not have a place to stay. The purpose of this paper is to determine the responsibility of the lease if the tenant rented house in default or is negligent in this arrangement.

In writing this paper, the type used normative research which refers to the books, as well as existing data. Legal responsibilities of stakeholders in the implementation of the rented house lease agreement can be seen in the rights and obligations of the parties, both the lessor and the tenant house. If the tenant does not do what his duty then the lessor can sue to require the implementation of the agreement, or restitution or both that can be requested along with the implementation of compensation
Keywords : Responsibility, Agreement, Rent, House

Abstrak

Semakin pesat berkembangnya penduduk pada zaman sekarang ini semakin bertambah pula masalah yang timbul dalam kehidupan masyarakat, baik dari diri pribadi hingga tempat dimana masyarakat itu tinggal, salah satu permasalahan yang terjadi khususnya di Daerah besar adalah mengenai permasalahan tentang perumahan dan pemukiman. Karena padatnya penduduk yang datang, serta lahan yang semakin sempit tersebut maka dari itu banyak yang memanfaatkan lahan mereka untuk dijadikan rumah kontrakan yang bisa disewakan sebagai tempat tinggal bagi penduduk pendatang yang belum mempunyai tempat tinggal. Tujuan penulisan ini adalah untuk mengetahui tanggung jawab dalam sewa menyewa rumah kontrakan jika si penyewa wanprestasi atau lalai dalam perjanjian yang telah disepakati.

Dalam penulisan karya ilmiah ini, dipergunakan jenis penelitian normatif yang mengacu pada buku-buku, serta data yang ada. Tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan rumah maupun pihak penyewa rumah. Apabila pihak penyewa tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak yang menyewakan dapat menuntut untuk meminta pelaksanaan perjanjian, atau meminta ganti kerugian ataupun bisa kedua-duanya yaitu meminta pelaksanaan disertai dengan ganti rugi.

Kata kunci : Tanggung Jawab, Perjanjian, Sewa, Rumah

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Semakin pesat berkembangnya penduduk pada zaman sekarang ini semakin bertambah pula masalah yang timbul dalam kehidupan masyarakat, baik dari diri pribadi hingga tempat dimana masyarakat itu tinggal, salah satu permasalahan yang terjadi khususnya di Daerah Denpasar adalah mengenai permasalahan tentang perumahan dan pemukiman. Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup semata, tetapi lebih daripada itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan menempatkan jati dirinya.

Karena padatnya penduduk yang datang, serta lahan yang semakin sempit maka dari itu banyak yang memanfaatkan lahan mereka untuk dijadikan rumah kontrakan yang bisa disewakan sebagai tempat tinggal bagi penduduk pendatang yang belum mempunyai tempat tinggal.

1.2 Tujuan Penulisan

Untuk mengetahui tanggung jawab dalam sewa menyewa rumah kontrakan jika si penyewa wanprestasi atau lalai dalam perjanjian yang telah disepakati.

II. ISI

2.1 Metode Penulisan

Dalam penulisan karya ilmiah ini, dipergunakan jenis penelitian normatif yang mengacu pada buku-buku, serta data yang ada.

2.2 Pembahasan

Tanggung Jawab Sewa Menyewa Rumah Kontrakan

Menurut Subekti yang dimaksud dengan sewa menyewa: “Suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.”¹

¹ Subekti, 1984, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni Bandung, hal 39.

Dari pengertian yang diuraikan di atas maka dapat dilihat ada tiga unsur yang terkandung di dalam sewa menyewa yaitu benda, harga, dan waktu. Dari ketiga unsur itu yang penting benda yang dinikmati dan harga sewa yang dibayar dan lamanya waktu sewa sudah ditentukan secara pasti di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Tetapi di dalam praktek sering kali penyewa melebihi dari waktu yang diperjanjikan tersebut. Perpanjangan waktu ini biasanya menggunakan perjanjian tertulis yang telah ada sebagai dasar untuk menentukan kekurangan harga sewa tersebut.

Untuk menentukan waktu dan besarnya sewa rumah kontrakan tersebut maka di sini diperlukan adanya perjanjian sewa-menyewa antara pihak yang satu dengan yang lainnya yaitu nantinya dapat dipastikan berapa bulan atau berapa tahun pihak penyewa menyewakan rumah kontrakan tersebut berdasarkan perjanjian yang telah dibuat.

Berbicara masalah perjanjian kalau dilihat dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wetboek* dalam buku III dapat dijumpai mengenai perikatan pada umumnya. Perikatan mempunyai pengertian yang lebih luas dari perjanjian karena perikatan dapat berupa perjanjian yang disebut dengan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Disamping itu ada juga perikatan yang bersumber dari undang-undang.

Menurut Subekti perjanjian sewa-menyewa bertujuan untuk memberikan hak pemakaian saja, bukan hak milik atas suatu benda. karena itu pihak yang menyewakan tidak usah seorang pemilik atas benda yang disewakan itu, cukuplah misalnya ia seorang yang mempunyai hak *erfpacht* atau *vruchtgebruik* atas benda tersebut.²

Di sini pun nantinya akan ditentukan tanggung jawab dari pihak penyewa terhadap rumah kontrakan tersebut dalam hal pengembaliannya misalnya mengenai kondisi rumah tersebut. Subekti mengemukakan bahwa menurut pasal 1553 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dalam sewa menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang yaitu pihak yang menyewakan.³

Selanjutnya tentang tanggung jawab dari pihak penyewa terhadap kerusakan rumah kontrakan, penyewa bertanggung jawab terbatas pada kerusakan yang kecil-kecil dan kerusakan yang besar menjadi tanggung jawab dari yang menyewakan, kerusakan yang dimaksud adalah pecahnya kaca, rusaknya lampu itu menjadi tanggung jawab dari

² Subekti, 1989, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Penerbit: PT. Intermasa Bandung, hal. 164

³ Subekti, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 44

pihak penyewa dan kerusakan itu terjadi setelah terjadinya sewa-menyewa, namun sebelumnya itu semua menjadi tanggung jawab pihak yang mempunyai barang wajib memelihara barang itu secara utuh.

Uraian tersebut di atas sesuai dengan pasal 1583 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “Pembetul-pembetulan kecil dan sehari-hari dipikul penyewa”. Hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut Pasal 1551-1552 Kitab undang-undang hukum perdata :

- Barang yang disewakan harus diserahkan dalam keadaan baik,
- Barang yang disewakan harus terus dijaga baik-baik dan yang rusak wajib diperbaiki (apabila hal tersebut menjadi tanggung jawabnya),
- Menjamin terhadap penyewa untuk dapat memakai dan menggunakan barang yang disewa dengan aman selama berlaku perjanjian sewa menyewa,
- Menanggung segala kekurangan pada benda yang disewakan, yaitu kekurangan-kekurangan yang dapat menghalang-halangi pemakaian benda itu, walaupun ia sejak berlakunya perjanjian itu tidak mengetahui adanya kekurangan atau cacat tersebut.

Hak dan kewajiban dari penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut Pasal 1560-1566 Kitab undang-undang hukum perdata :

- Membayar uang sewa pada waktu yang telah ditentukan,
- Tidak diperkenankan mengubah tujuan barang yang disewakan,
- Mengganti kerugian apabila terjadi kerusakan yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang-orang yang diam di dalam rumah yang disewa,
- Mengembalikan barang yang disewa dalam keadaan semua ketika perjanjian sewa menyewa tersebut telah habis waktunya,
- Menjaga barang yang disewa sebagai tuan rumah yang bertanggung jawab,
- Tidak boleh menyewakan lagi barang sewaanannya kepada orang lain. Apabila telah ditentukan demikian, dan ketentuan tersebut dilanggar, maka perjanjian dapat dibubarkan dan penyewa dapat dituntut mengganti perongkosan, kerugian, serta bunga.

III. SIMPULAN

Tanggung jawab hukum para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah kontrakan dapat dilihat pada hak dan kewajiban para pihak, baik pihak yang menyewakan maupun pihak penyewa rumah kontrakan. Apabila pihak penyewa atau yang menyewakan tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya maka pihak penyewa atau yang menyewakan dapat menuntut untuk meminta pelaksanaan perjanjian, atau meminta ganti kerugian ataupun bisa kedua-duanya yaitu meminta pelaksanaan disertai dengan ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

Subekti, 1984, *Aneka Perjanjian*, Penerbit Alumni Bandung,

_____, 1989, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Penerbit: PT. Intermasa Bandung

_____, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Burgerlijk Wetboek*, R.Subekti, 1983-1989, Jakarta