PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DI KOTA PADANG

Skripsi

Diajukan guna memenuhi persyaratan
Untuk memperoleh gelar sarjana hukum

Oleh :

KIKI SAFENDRO
02.940.126

Program Kekhususan
Hukum Perdata tentang Kegiatan Ekonomi

FAKULTAS HUKUM PROGRAM EKSTENSI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2007

No. Reg. 77/Pk. Ii/V/2007

" PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DI KOTA PADANG"

(KIKI SAFENDRO, BP.02.940.126,FAKULTAS HUKUM PROGRAM EKSTENSI UNIVERSITAS ANDALAS PADANG, 58 halaman, 2007)

ABSTRAK

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya (Pasal 1548 KUHPerdata). Sewa menyewa rumah ini merupakan suatu perjanjian konsensuil, artinya ia sudah syah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsure-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedang kewajiban pihak yang lain ini membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan bukan untuk dimiliki, tetapi hanya untuk dipakai,dinikmati kegunaannya. Dengan demikian penyerahan tadi hannya bersifat mennyerahakan kekuasaan saja atas barang yang disewa itu.

Sehubungan dengan hal sewa menyewa ini timbul beberapa permasalahan yaitu: 1) Ketentua-ketentuan apa saja yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa rumah ini. 2) Masalah yang ditemui dalam pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah di Kota Padang.

Dalam mencari jawaban atas permasalahan tersebut penulis memakai metode penelitian yuridis sosiologis yaitu penelitian yang menitik beratkan pada penelitian dilapangan untuk menperoleh data primer, disamping itu juga dilakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data skunder.

Dari hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa : 1) ketentuan yang diatur dalam perjanjian sewa menyewa rumah adalah a) Menanggung segala biaya baik listrik, air, telpon, maupun uang rampah. b) perubahan rumah harus atas izin sipemilik . c) Merawat, menjaga ketentraman dan kesusilaan di lingkungan itu . d) Membayar uang sewa tepat pada waktunya serta diwajibkan bagi yang menyewakan untuk memperbaiki kerusakan besar yang terjadi pada rumah tersebut, sedangkan kerusakan-kerusakan kecil dapat diperbaiki oleh sipenyewa . e) Tidak dibenarkan melakukan penyewaan pada pihak ketiga kalau tidak diperjanjikan atau di izinkan terlebih dahulu oleh pemilik rumah. 2)Masalah yang sering muncul adalah berasal dari kedua para pihak dimana, a) Terjadi pemakaian arus listrik dan air secara bersama, dalam hal ini mereka menyelesaikannya dengan cara bermusyawarah, b) Seringnya penyewa menunggak pembayaran sewa lalu minggat tampa sepengetahuan pemilik rumah, dalam hal ini pihak yang menyewakan menanggung resikonya sendiri.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada diri setiap manusia tidak akan pernah luput dari persoalan kehidupan yang selalu ada disekitarnya. Persoalan tersebut pada umumnya selalu berkaitan erat dengan masalah pemenuhan kebutuhan hidup, di mana manusia itu bekerja dan berusaha demi mempertahankan kehidupannya. Banyak macam kebutuhan pokok (primer) yang biasanya dikenal dengan kebutuhan sandang pangan dan perumahan, tetapi disamping itu ada kebutuhan sekunder yaitu suatu kebutuhan yang tidak terlalu penting dan dapat dikesampingkan terlebih dahulu pemenuhannya dalam kehidupan sehari-hari. Untuk itu manusia juga cendrung untuk memenuhi kebutuhan yang sifatnya bisa memberikan kenikmatan, kesenangan dan kenyamanan dalam hidup dan kehidupannya

Diantara kebutuhan yang harus dipenuhi oleh manusia itu salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal atau tempat bernaung dan berlindung dari segala macam bahaya dan gangguan yang dapat mengancam kehidupannya. Selain tempat bernaung atau berlindung, rumah juga merupakan tempat manusia untuk berkembang supaya bisa membentuk watak dan kepribadian yang nantinya akan melahirkan manusia yang berkualitas. Dari rumah ini pula terbentuk kerukunan keluarga serta kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka memajukan nilai budaya bangsa. Adapun rumah yang dimaksud disini adalah

rumah yang layak huni dan dapat memberikan rasa aman, damai, tentram dan sejahtera.

Dalam masayarakat Indonesia perumahan dipandang sebagai salah satu unsur utama bagi kesejahteraan rakyat. Memang kebutuhan akan tempat yang dapat dipergunakan sebagai tempat berteduh disamping sandang pangan merupakan salah satu hal yang sangat dirasakan oleh setiap orang. Dalam masyarakat yang adil dan makmur tidak bisa tidak rakyatnya harus mempunyai tempat tinggal yang layak pula. Apabila hal ini belum tercapai, belum lagi kita berbicara tentang suatu masyarkat yang adil dan makmur.[1] Karena sangat pentingnya rumah ini bagi kehidupan manusia, maka manusia akan berusaha untuk mendapatkan rumah yang layak bagi kesehatan dan kesejahteraannya.

Bermacam cara manusia.untuk mendapatkan rumah tersebut, baik dengan cara membeli, saling pinjam ataupun dengan cara menyewa. Apabila rumah tersebut didapat dengan cara membeli, tentu tidak menjadi masalah apabila pihak pembeli maupun penjual masing-masing telah memenuhi kewajibannya dalam hal jual beli tersebut. Lain halnya dengan rumah yang diperoleh dengan cara menyewa, sebagaimana kita ketahui di dalam sewa menyewa ini pemilik rumah hanya akan menyerahkan pemakaian rumah saja sedangkan hak milik atas rumah tersebut tetap berada ditangan pemilik, namun sebaliknya sipenyewa berkewajiban menyerahkan uang sewa kepada sipemilik rumah

Dalam hal sewa menyewa rumah, terdapat beberapa jangka waktu penyewaan, dimana ada sewa perbulan, pertahun atau beberapa tahun. Mengenai

---

1 Sudargo Gautama, Komentar Atas UU Pokok dan Peraturan Sewa Menyewa, Alumni Bandung, 1975 hal 11

BAB IV

PENUTUP

Sebagai akhir dari penulisan skripsi ini maka penulis akan mencoba memberikan sedikit kesimpulan tentang apa yang diuraikan dalam bab-bab yang sebelumnya. Disamping itu penulis juga akan mencoba memberikan sedikit saran-saran yang mungkin akan berguna bagi pembaca.

A. Kesimpulan

1. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah adalah :
   a. Penyewa wajib menanggung segala biaya baik itu pembayaran listrik, air, telepon, uang sampah dan uang keamanan
   b. Bila sipenyewa ingin melakukan perubahan terhadap rumah yang disewa itu baik dalam perubahan dinding maupun, pintu harus atas izin dari sipemilik
   c. Harus merawat rumah yang disewakan, menjaga kesusilaan dan ketentraman lingkungan dengan membatasi jam tamu
   d. Membayar uang sewa dengan tepat waktu selain itu pihak yang menyewakan diwajibkan untuk meperbaiki kerusakan besar dan pihak yang menyewa memperbaiki kerusakan kecil
   e. Penyewaan kembali kepada pihak ketiga mengenai rumah ini tidak dapat dilakukan oleh sipenyewa kalau tidak ada izin dari sipemilik

DAFTAR PUSTSKA

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, 1986.

Andi Hamzah, I Wayan Suandra, B.A. Manulu, *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992.

F.X.Pjumialdji, Perjanjian Kerja, Bumi Aksara, 1994.

Harun Al Rasyid, *Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985.

Hasil Wawancara, Anwar, penyewa.,hari rabu,tanggal 16 Mei 2007.

M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni Bandung, 1986.

R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermas, Jakarta, 1998

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti Bandung, 1995.

R. Wirjono Protjodikoro, *Azaa-Azas Hukum Perjanjian, Bale Bandung, 1986.*

Sudargo Gautama, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Perumahan dan Peraturan Sewa menyewa*, bandung, 1975.