

**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**1. Latar Belakang**

Lingkungan hidup yang baik, sehat, sejahtera lahir batin, bertempat tinggal dan memperoleh pelayanan kesehatan merupakan hak setiap orang sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Tempat tinggal merupakan salah satu hak konstitusional yang berbentuk suatu bangunan rumah maupun berbentuk struktur bangunan lainnya. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Rumah merupakan suatu bangunan gedung yang memiliki fungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Perencanaan dan perancangan suatu tempat tinggal perlu dilakukan untuk menciptakan tempat tinggal yang layak huni guna mendukung upaya pemenuhan kebutuhan rumah oleh masyarakat dan Pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan tata bangunan dan lingkungan yang terstruktur.

Kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat ini tidak sebanding dengan ketersediaan tanah yang ada, terutama di daerah perkotaan yang padat akan permukiman. Hal ini berakibat pada harga tanah serta rumah yang tinggi dikarenakan kota besar merupakan pusat perekonomian serta perindustrian, dimana gedung perkantoran atau tempat kerja berada relatif jauh dari tempat tinggal. Untuk

itu masyarakat membutuhkan tempat tinggal yang lebih dekat dengan gedung perkantoran atau tempat kerja, namun dengan harga yang ekonomis.

Sebagai alternatif menjawab keterbatasan tanah dan tempat tinggal yang lebih ekonomis di kota-kota besar, sudah saatnya pemenuhan tempat tinggal atau rumah sebagai hunian di perkotaan dilakukan dengan pembangunan rumah secara vertikal dengan rumah susun.<sup>1</sup> Pemerintah dalam hal ini perlu untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal dan vertikal.<sup>2</sup> Pembangunan rumah susun ini merupakan pemecahan masalah atas kebutuhan perumahan dan permukiman di daerah kota-kota besar yang memiliki jumlah penduduk yang secara terus menerus mengalami kenaikan jumlah penduduk, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh.<sup>3</sup> Menurut Ridwan Halim, pembangunan rumah susun dapat mengoptimalkan penggunaan tanah secara vertikal dan lebih efektif daripada penggunaan tanah secara horizontal.<sup>4</sup>

Rumah susun menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Selanjutnya disebut UURS) adalah suatu

---

<sup>1</sup> Siswono Judohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, INKOPPOL, Unit Percetakan Bharakerta, Jakarta, 1991, h. 27.

<sup>2</sup> Comas Batubara, *Keterangan Pemerintah mengenai Rancangan Undang-Undang tentang Rumah Susun*, Varia Peradilan 3 (Desember 1985), h. 190-191.

<sup>3</sup> Arie S. Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 1998, h. 2.

<sup>4</sup> Ridwan Halim, *Hak Milik, Kondominium, dan Rumah Susun*, Puncak Karma, Jakarta, 1990, h. 299.

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. Pada bangunan rumah susun terdapat hak perseorangan dan hak bersama bagi pemilik satuan rumah susun. Bagian yang merupakan hak perseorangan dan terpisah pada bangunan rumah susun disebut satuan rumah susun, sedangkan hak bersama meliputi bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 17 UURS dapat dibangun diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Tanah Negara, dan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan. Satuan rumah susun dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 UURS, yakni unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum. Satuan rumah susun bersifat perseorangan dan terpisah adalah ruang yang dibatasi oleh permukaan dinding, permukaan kolom, permukaan atas lantai (sebagai batas bawah) dan permukaan langit-langit (sebagai batas atas). Komponen bangunan yang menjadi bagian pemilikan perseorangan adalah ruang tamu atau ruang makan, ruang tidur, dapur, kamar mandi atau MCK, ruang jemuran, jendela, dan pintu.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hhak Pengelolaan & Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Kencana, Depok, 2017, h. 222.

Penguasaan satuan rumah susun umum dan komersial menurut Pasal 45 ayat (1) dan ayat (4) UURS dapat dilakukan dengan cara dimiliki maupun disewa. Pemilik satuan rumah susun dapat berupa perseorangan warga negara Indonesia maupun badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Masyarakat dapat melakukan proses jual beli satuan rumah susun sebelum rumah susun dibangun oleh pelaku pembangunan dan setelah rumah susun telah selesai dibangun oleh pelaku pembangunan dengan terbitnya bukti kepemilikan hak Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).

Menurut ketentuan Pasal 43 UURS, apabila pembangunan rumah susun belum selesai, maka proses jual beli dapat melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris, dalam hal ini pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum adanya pelaksanaan pembangunan rumah susun, dengan syarat pelaku pembangunan memiliki:

- a. Kepastian peruntukan ruang;
- b. Kepastian hak atas tanah;
- c. Kepastian status penguasaan rumah susun;
- d. Perizinan pembangunan rumah susun;
- e. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai proses jual beli sebelum rumah susun dibangun, dibuat dihadapan Notaris setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d. Keterbangunan paling sedikit 20%; dan
- e. Hal yang diperjanjikan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan merupakan bukti kepemilikan atas satuan rumah susun, melainkan hanya sebagai pengikatan antara pembeli dan penjual (pelaku pembangunan) dalam hal terdapat pembayaran yang belum lunas atau pembangunan yang belum selesai, sehingga belum terdapat peralihan hak kepemilikan kepada pembeli.

Berbeda dengan proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah pembangunan selesai, menurut ketentuan Pasal 44 UURS, proses jual beli satuan rumah susun yang dilakukan setelah pembangunan selesai dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Selain Akta Jual Beli, pembeli akan memperoleh Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut SHMSRS) setelah melalui balik nama kepada pembeli, SHMSRS ini merupakan bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun. Dengan diterbitkannya SHMSRS, pemilik atau pembeli satuan rumah susun dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik yang sah atas satuan rumah susun tersebut, serta terwujudnya kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan dari Rumah Susun. Bukti kepemilikan atas suatu rumah susun sebagaimana disebutkan diatas berbentuk SHMSRS yang bersifat perseorangan dan terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Sedangkan apabila penguasaan satuan rumah susun dilakukan dengan cara disewa, maka dilakukan dengan cara membuat perjanjian secara tertulis yang memberikan hak kepada penyewa sebagai berikut:

- a. Memanfaatkan rumah susun dan lingkungannya termasuk bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama secara aman dan tertib;
- b. Mendapatkan perlindungan sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga;
- c. Memilih dan dipilih menjadi anggota pengurus Perhimpunan Penghuni.

Perjanjian sewa menyewa tersebut dibuat oleh pemberi sewa atau pemilik satuan rumah susun yang dibuktikan dengan SHMSRS dengan penyewa satuan rumah susun dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, perjanjian tersebut selanjutnya harus didaftarkan pada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (Selanjutnya disebut PPPSRS) sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (6) UURS.

Satuan rumah susun yang merupakan hak perseorangan dan terpisah dikelola sendiri oleh pemilik satuan rumah susun, sedangkan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dikelola secara bersama-sama oleh seluruh pemilik satuan rumah susun melalui PPPSRS. Pemilik satuan rumah susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhan untuk mempergunakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>6</sup>

PPPSRS wajib dibentuk oleh pemilik yang beranggotakan pemilik atau penghuni yang mendapatkan kuasa dari pemilik satuan rumah susun, sebagaimana

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, h. 246.

diatur dalam Pasal 74 UURS, sedangkan penghuni dijelaskan sebagai subjek hukum yang memiliki, atau memakai, atau menyewa, atau menyewa beli atau yang memanfaatkan satuan rumah susun bersangkutan yang berkedudukan sebagai penghuni sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Pembentukan PPPSRS berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga. Menurut Boedi Harsono, PPRS yang dibentuk bertujuan untuk terselenggaranya ketertiban dan keselarasan dalam penghunian rumah susun serta penggunaan dan pengelolaan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan milik bersama.<sup>7</sup> Berdasarkan ketentuan Pasal 56 peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman;
- b. Mengatur dan membina kepentingan penghuni;
- c. Mengelola rumah susun dan lingkungannya.

PPPSRS sebagai perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun selanjutnya dilakukan pengesahan oleh ketua PPPSRS paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah pelaksanaan musyawarah, dengan cara pencatatan akta

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Berbagai Masalah Hukum Bersangkutan Dengan Rumah Susun dan Pemilikan Satuan Rumah Susun*, Majalah Hukum dan pabangunan, Jakarta, Desember 1986, h. 626.

pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota sebagaimana diatur dalam Pasal 28 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

Namun, sering kali kegiatan sewa menyewa satuan rumah susun oleh pemilik satuan rumah susun dan penyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis dibawah tangan dan tanpa pendaftaran perjanjian sewa menyewa kepada PPPSRS sebagaimana hal ini seharusnya perjanjian tertulis tersebut dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yang selanjutnya didaftarkan pada PPPSRS sebagaimana dijelaskan pada Pasal 45 ayat (5) UURS, dalam hal ini perjanjian sewa menyewa tidak dapat didaftarkan kepada PPPSRS, karena belum memperoleh pengesahan sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

## **2. Rumusan Masalah**

- a. Keabsahan penguasaan satuan rumah susun melalui perjanjian sewa menyewa.
- b. Fungsi pendaftaran perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun kepada perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

## **3. Tujuan Penelitian**

- a. Menganalisis keabsahan penguasaan satuan rumah susun melalui perjanjian sewa menyewa.
- b. Menganalisis fungsi pendaftaran perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun kepada perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.



#### **4. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini diharapkan mempunyai manfaat yang berpengaruh, diantaranya:

##### **a. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai sarana untuk pengembangan teori-teori dibidang ilmu hukum khususnya tentang rumah susun. Dengan demikian diharapkan dapat memberikan kepastian hukum mengenai keabsahan penguasaan satuan rumah susun melalui perjanjian sewa menyewa serta fungsi pendaftaran perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun kepada perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

##### **b. Manfaat Praktis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS), pelaku pembangunan, pemilik dan penyewa satuan rumah susun, serta Notaris dalam hal keabsahan penguasaan satuan rumah susun melalui perjanjian sewa menyewa serta fungsi pendaftaran perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun kepada perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

#### **5. Kajian Pustaka**

##### **5.1. Penguasaan Satuan Rumah Susun**

###### **5.1.1. Penguasaan Satuan Rumah Susun dengan Cara Dimiliki**

Hak kepemilikan atas satuan rumah susun merupakan hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang

terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama dihitung dari Nilai Perbandingan Proporsional (NPP). Pengertian Nilai Perbandingan Proporsional (NPP) disebutkan dalam Pasal 1 angka 13 UURS yaitu angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap nilai satuan rumah susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan harga jualnya.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, menetapkan 2 (dua) macam surat tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun, yaitu:

a. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 UURS, Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) adalah tanda bukti kepemilikan atas satuan rumah susun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai atas negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah Hak Pengelolaan. SHMSRS sebagaimana disebutkan pada Pasal 47 ayat (3) UURS merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:

- 1) Salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah bersama sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - 2) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
  - 3) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama bagi yang bersangkutan.
- b. Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun
- Menurut ketentuan Pasal 1 angka 12, Sertipikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun (SKBG Sarusun) adalah tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas barang milik negara atau daerah atau tanah wakaf dengan cara sewa. SKBG sebagaimana disebutkan dalam Pasal 48 ayat (2) UURS, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yang terdiri atas:
- 1) Salinan buku bangunan gedung;
  - 2) Salinan surat perjanjian sewa atas tanah;
  - 3) Gambar denah lantai pada tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki; dan
  - 4) Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian bersama dan benda bersama yang bersangkutan.

Penguasaan satuan rumah susun dengan cara dimiliki dapat dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Selain Akta Jual Beli, pembeli akan memperoleh Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) setelah melalui balik nama kepada pembeli, SHMSRS ini merupakan bukti kepemilikan atas Satuan Rumah Susun. Dengan diterbitkannya SHMSRS, pemilik atau pembeli satuan rumah susun dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya adalah pemilik yang sah atas satuan rumah susun tersebut, serta terwujudnya kepastian hukum yang menjadi salah satu tujuan dari Rumah Susun, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 18 UURS, Pemilik adalah setiap orang yang memiliki satuan rumah susun. Hak yang lahir dari satuan rumah susun adalah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.<sup>8</sup>

### **5.1.2. Penguasaan Satuan Rumah Susun dengan Cara Sewa**

Menurut Pasal 45 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa Penguasaan satuan rumah susun dengan cara sewa harus dilakukan dengan membuat perjanjian sewa menyewa secara tertulis dihadapan pejabat yang berwenang. Dalam hal ini penyewa dapat menyewa satuan rumah susun melalui:

---

<sup>8</sup> Urip Santoso, *Op.Cit.*, h. 245

- a. Pemilik, yang diperoleh melalui jual beli satuan rumah susun dengan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuktikan dengan SHMSRS atas nama pemilik satuan rumah susun.
- b. Pelaku Pembangunan, dalam hal satuan rumah susun tersebut belum seluruhnya terjual, maka satuan rumah susun tersebut dimiliki oleh Pelaku Pembangunan dan dibuktikan dengan SHMSRS atas nama pelaku pembangunan.

Selanjutnya perjanjian sewa menyewa tersebut wajib didaftarkan pada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun. Perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud diatas dibuat oleh pemberi sewa atau pemilik dengan penyewa dihadapan pejabat yang berwenang, yang memuat hak dan kewajiban penghunian satuan rumah susun sebagaimana dijelaskan dalam UURS dan tata tertib rumah susun oleh PPPSRS.

Menurut ketentuan Pasal 53 UURS menjelaskan bahwa setiap orang yang menyewa satuan rumah susun diartikan sebagai penyewaan terhadap hak perseorangan atas satuan rumah susun dan memanfaatkan terhadap bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

## **5.2. Perjanjian Sewa Menyewa**

### **5.2.1. Pengertian Perjanjian**

Hukum Perjanjian diatur dalam buku III *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW) sebagai bagian dari Hukum Perdata yang terdiri dari IV Buku. Buku I Mengenai Hukum Perorangan atau *Personenrecht*, Buku II memuat ketentuan Hukum Kebendaan atau *Zakenrecht*, Buku III mengenai Hukum perjanjian atau *Verbintenissenrecht*, sedangkan buku IV mengatur Pembuktian dan Kadaluarsa atau *Bewijs en Verjaring*.

Sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 131 *Indische Staatsregeling (I.S.)*, penduduk Indonesia dibagi menjadi 3 golongan penduduk yaitu :

- a. Golongan Eropa;
- b. Golongan Timur Asing; dan
- c. Golongan Bumiputera.

Mengingat tujuan pembuatan BW sebagai Hukum dan Undang-undang yang bermaksud menjaga pemenuhan kepentingan penjajah dan orang-orang Eropa yang ada di Indonesia. Hukum Perjanjian yang diatur dalam Buku III BW pun hanya diperuntukkan bagi golongan Eropa serta golongan Tionghoa. Namun sesuai dengan perkembangan dalam bidang peradilan telah terdapat “Yurisprudensi tetap”, yang dikenal dengan perumusan “secara sukarela masuk dalam lingkungan hukum orang lain”. Akibat dari Yurisprudensi tersebut setiap orang, baik mereka yang dulu tergolong pada penduduk Bumiputera, dapat menjadi subjek Hukum

Perjanjian dengan jalan “memasukkan atau menaklukan diri secara sukarela” kedalam lingkungan Hukum perjanjian.

Buku III BW berjudul “*Van Verbintenissen*”. Istilah *Verbintenis* dalam Hukum Perdata merupakan salinan istilah *obligation* dalam *Code Civil* Perancis, istilah mana diambil dari hukum romawi yang terkenal dengan istilah *obligation*.<sup>9</sup> Istilah *Verbintenis* dalam hukum perdata ternyata diterjemahkan berbeda-beda dalam kepustakaan Hukum Indonesia. Ada yang menterjemahkan perikatan dengan perjanjian.

Pengertian Perjanjian Menurut para pakar adalah sebagai berikut :

a. Menurut Wiryono Prodjodikoro:

“Perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hak atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”<sup>10</sup>

b. Menurut M Yahya Harahap.

“Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan kepada pihak lain untuk menunaikan prestasi.”<sup>11</sup>

c. Menurut R. Subekti.

---

<sup>9</sup> R. Soetojo Prawirohamidjojo, *Hukum Perikatan*, Bina Ilmu, Surabaya, 1979, h. 10.

<sup>10</sup> Wiryono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1993, h. 9.

<sup>11</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, Bandung, 1986, h. 9.

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”

Para Ahli seperti Sudikno Mertokusumo, Mariam Darus, J.Satrio bersepakat bahwa unsur-unsur perjanjian itu terdiri dari :

- a. Unsur Esensialia;
- b. Unsur Naturalia; dan
- c. Unsur Aksidentalialia.

Unsur pertama lazim disebut dengan bagian inti perjanjian, unsur kedua dan ketiga disebut bagian non inti perjanjian.

- a. Unsur Esensialia

Unsur yang mutlak harus ada untuk terjadinya perjanjian agar perjanjian itu sah. Apabila unsur ini tidak ada maka perjanjian tersebut bukanlah perjanjian yang dimaksud oleh para pihak. Sebagaimana unsur esensialia yakni kata sepakat yang tercantum pada empat syarat dalam Pasal 1320 BW merupakan unsur esensialia perjanjian. Dengan kata lain, sifat esensialia perjanjian adalah sifat yang menentukan perjanjian itu tercipta (*constructieve oordeel*). Semua perjanjian yang disebut dengan perjanjian bernama yang diatur dalam BW mempunyai unsur yang berbeda satu dengan yang lainnya.<sup>12</sup>

- b. Unsur Naturalia

---

<sup>12</sup> Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, P.T.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h. 87.



Unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian. Unsur ini merupakan sifat bawaan (*natuur*) atau melekat pada perjanjian. Unsur *naturalia* ini pasti ada dalam suatu perjanjian tertentu, setelah unsur esensialianya diketahui secara pasti. Sebagai contoh unsur *naturalia* yakni sebagaimana diatur pada Pasal 1476 BW yang menentukan bahwa biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya.

c. Unsur *Aksidentalialia*

Unsur yang harus dimuat atau dinyatakan secara tegas didalam perjanjian oleh para pihak. misalnya, jika terjadi perselisihan, para pihak telah menentukan tempat domisili hukum penyelesaiannya yang dipilih.

Asas-asas umum hukum perjanjian yang diatur dalam BW adalah sebagai berikut :

a. Asas *Personalialia*

Asas ini diatur dan dapat kita temukan pada Pasal 1315 BW yang berbunyi:

“Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Dari rumusan tersebut dapat kita ketahui

bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu selaku subjek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri.

b. Asas Konsensualitas

Asas ini memperlihatkan kepada kita semua bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua atau lebih orang telah mengikat dan karenanya telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut segera setelah orang-orang mencapai kesepakatan tersebut secara lisan semata-mata.

Ini berarti bahwa pada prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji tidak memerlukan formalitas. Walau demikian untuk menjaga kepentingan pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi diadakanlah bentuk-bentuk formalitas atau dipersyaratkan adanya suatu tindakan nyata tertentu.

Ketentuan yang dapat mengatur mengenai konsensualitas ini dapat kita temukan dalam rumusan Pasal 1320 BW yang dalam keseluruhannya berbunyi:

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat perjanjian;

- 3) Suatu hal tertentu;
  - 4) suatu sebab yang diperbolehkan.
- c. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Menurut Pasal 1320 BW untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat setuju atau seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki para pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik si penjual menginginkan sejumlah uang sedangkan si pembeli menginginkan suatu barang dari si penjual.

## 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum pada dasarnya setiap orang-orang yang sudah dewasa atau akil balig dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 BW disebutkan sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang belum dewasa adalah mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang dan semua orang kepada siapapun telah melarang membuat perjanjian tertentu. Menurut Pasal 108 BW menjelaskan bahwa seorang perempuan yang bersuami untuk mengadakan suatu perjanjian memerlukan bantuan atau ijin dari suaminya (menurut surat edaran Mahkamah Agung nomor 3 tahun 1963 tentang Gagasan Menganggap *Burgerlijk Wetboek* Tidak Sebagai Undang-Undang, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi).

## 3) Mengenai suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu ialah bahwa apa yang diperjanjikan kedua belah pihak atau yang disebut prestasi. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya, jadi prestasi yang diperjanjikan kedua belah pihak harus terperinci.

4) Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal disini bukan berarti sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian karena hukum pada dasarnya tidak menghiraukan apa yang berasal dalam gagasan seorang atau apa yang dicita-citakan seseorang. Sebab atau kausa yang halal dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri.

## **5.2.2. Perjanjian Sewa Menyewa**

### **5.2.2.1. Perjanjian Sewa Menyewa menurut *Burgerlijk Wetboek*.**

Perjanjian sewa menyewa adalah termasuk jenis perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu yang diatur dalam BW yaitu Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.<sup>13</sup>

Menurut Pasal 1579 BW:

“Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya.”

Meskipun demikian peraturan tentang perjanjian sewa menyewa yang terkandung dalam Bab ke VII Buku III BW

---

<sup>13</sup> R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, h.123.

berlaku juga untuk segala macam perjanjian sewa menyewa, mengenai semua jenis barang baik yang tak bergerak yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu.

Menurut M Yahya Harahap:

“Perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan atau pemilik dengan pihak penyewa untuk menyerahkan barang yang hendak disewa untuk dinikmati sepenuhnya.”<sup>14</sup>

Dari rumusan diatas bahwa perjanjian sewa menyewa adalah Suatu persetujuan antara pihak yang menyewakan (pada umumnya pemilik barang) dengan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang untuk sepenuhnya dinikmati. Penikmatan berlangsung untuk suatu jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah harga sewa yang tertentu pula.

Perjanjian sewa menyewa seperti halnya dengan perjanjian jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensual yang berarti bahwa ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur pokok yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain

---

<sup>14</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit.*, h. 220.

sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini membayar harga sewa.

Barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya dengan demikian penyerahan tadi hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Kalau seseorang diserahi barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam pakai. Si pemakai barang itu diwajibkan membayar bukan lagi pinjam pakai yang terjadi tetapi sewa menyewa. Maksud persetujuan sewa menyewa ialah “penikmatan” atas suatu barang dengan jalan membayar sewa untuk suatu jangka waktu tertentu.

Penikmatan ini sebagai salah satu unsur yang ditekankan pada Pasal 1548 BW. Penikmatan itu tidak terbatas sifatnya, seluruh kenikmatan yang dapat diambil dari barang yang disewa, harus diperuntukkan bagi si penyewa. Penikmatan atas seluruh barang yang disewa tidak akan menimbulkan persoalan, jika si penyewa menguasai seluruh bagian barang. Masalah penikmatan bisa menimbulkan persoalan apabila si penyewa hanya menyewa atas sebagian barang saja. Seperti halnya penyewaan atas bagian bawah suatu rumah bertingkat atau hanya menyewa bagian paviliun saja, tentu saja dalam penyewaan atas sebagian barang, si penyewa hanya berhak menikmati bagian yang disewanya saja,

sesuai dengan identifikasi yang telah ditentukan dalam persetujuan sewa menyewa.

Adapun mengenai pengertian barang atau benda (*saak*) yang disebut dalam persetujuan sewa menyewa harus dibedakan dengan pengertian benda atau barang yang terdapat pada hukum kebendaan (*zakenrecht*).

Sebab pengertian benda seperti yang disebut pada Pasal 499 BW adalah:

“Segala barang dan hak yang dapat dijadikan objek hak milik.”

Hal ini berbeda dengan benda atau barang yang dimaksud dalam sewa menyewa. Pada sewa menyewa barang yang menjadi objek sewa menyewa tadi, bukan untuk dimiliki tetapi hanya untuk dinikmati. Kewajiban pihak yang menyewakan:

- a. Kewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan kepada pihak penyewa.
- b. Kewajiban pihak yang menyewakan untuk memelihara barang yang disewa selama jangka waktu yang diperjanjikan, sehingga barang yang disewa tadi tetap dapat dipergunakan dan dinikmati sesuai dengan kegunaan yang dimaksud pihak penyewa.
- c. Pihak yang menyewakan wajib memberikan ketentraman kepada si penyewa menikmati barang yang di sewa selama perjanjian sewa berlangsung.



Kewajiban pihak penyewa:

- a. Membayar atau melunasi uang sewa sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah ditentukan.
- b. Memakai barang yang disewa secara patut sesuai dengan tujuan yang ditentukan dalam perjanjian.
- c. Penyewa wajib menanggung segala kerusakan yang terjadi pada barang yang disewa selama masa sewa menyewa kecuali dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut bukan karena kesalahannya akan tetapi diluar kekuasaannya (Pasal 1564 BW).
- d. Harus mengembalikan barang yang disewa kepada yang menyewakan pada akhir perjanjian sewa menyewa.

#### **5.2.2.2. Perjanjian Sewa Menyewa dalam hal Penghunian Rumah.**

Sewa menyewa rumah dijelaskan dalam Pasal 28 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yakni Penghunian Rumah dapat berupa hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; cara sewa menyewa; atau cara bukan sewa menyewa.

Ketentuan sewa menyewa rumah selanjutnya diatur dalam Pasal 28 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yaitu penghunian rumah

dengan cara sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik Rumah yang didasarkan pada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa, yang sekurang-kurangnya mencantumkan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa, serta kondisi *force majeure* sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:

a. Perjanjian Tertulis

Menurut ketentuan Pasal 28 ayat (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, menetapkan bahwa penghunian rumah dengan cara sewa menyewa dilakukan dengan perjanjian tertulis antara pemilik rumah dan penyewa. Peraturan Pemerintah ini tidak menjelaskan apakah harus dengan akta otentik maupun di bawah tangan.

b. Pihak Pemiik Rumah (Pihak Yang Menyewakan)

Pihak pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan rumah adalah orang atau badan hukum yang memiliki rumah. Pihak pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan rumah dapat berupa perseorangan Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukn di Indonesia, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, penyelenggara pembangunan

perumahan yang berbentuk Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas), Perseroan Terbatas, yayasan.

c. Pihak Penyewa

Pihak penyewa rumah adalah orang atau badan hukum yang menempati atau menikmati rumah milik orang lain dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sejumlah uang sebagai uang sewa kepada pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan rumah. Dalam melakukan perbuatan perjanjian sewa menyewa, orang yang berkedudukan sebagai pihak penyewa dapat melakukan perbuatan hukum sendiri atau memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan perbuatan sewa menyewa rumah.

d. Rumah yang disewakan

Rumah yang disewakan merupakan objek dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Rumah yang disewakan tersebut harus jelas memuat data tentang letak rumah, ukuran luas bangunan, status tanah, dan fasilitas dalam rumah. Bentuk rumah yang disewakan dapat berupa rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun.

e. Harga Sewa

Yang dimaksud dengan harga sewa adalah jumlah atau nilai, baik dalam bentuk uang atau dalam bentuk lain yang disepakati oleh pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan rumah dan penyewa rumah, dan oleh penyewa rumah telah dibayarkan kepada pemilik rumah sebagaipembayaran atas penghunian rumah untuk jangka waktu tertentu. Pasal 29 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, menetapkan bahwa Harga sewa bagi Rumah sewa yang pembangunannya memperoleh kemudahan dari Pemerintah dan Pemerintah Daerah ditetapkan oleh kepala daerah sesuai kewenangannya berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri dengan memperhatikan spesifikasi Rumah dan lokasi Rumah yang disewakan serta kelangsungan usaha atau kegiatan sewa menyewa Rumah.

f. Jangka Waktu Sewa Menyewa

Dalam perjanjian sewa menyewa rumah harus ditetapkan jangka waktu sewa menyewa rumah. Jangka waktu sewa menyewa rumah ini berkaitan dengan saat mulai dan sampai kapan penyewa rumah berhak menempati dan menikmati rumah yang disewanya serta harus mengosongkan

rumah yang disewanya tersebut bila batas waktu yang diperjanjikan berakhir.

g. Hak, Kewajiban, dan Larangan Bagi Pemilik Rumah dan Penyewa Rumah.

Menurut R. Subekti, pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa;
- 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa hingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan;
- 3) Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram bagi barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.<sup>15</sup>

R. Subekti menyatakan penyewa dalam sewa menyewa mempunyai kewajiban, yaitu:

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai “bapak rumah yang baik” sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya itu;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian.<sup>16</sup>

h. Berakhirnya Sewa Menyewa Rumah

Berakhirnya sewa menyewa rumah antara pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan dan penyewa rumah dapat disebabkan oleh:

---

<sup>15</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, h. 43.

<sup>16</sup> *Ibid.*

- 1) Berakhirnya jangka waktu sewa menyewa rumah yang telah diperjanjikan antara pemilik rumah sebagai pihak yang menyewakan dan penyewa rumah.
- 2) Apabila rumah yang disewakan sama sekali musnah karena bencana alam ketika masa sewa menyewa berlangsung, maka hubungan sewa menyewa rumah dinyatakan berakhir.

i. *Force Majeure*

*Force Majeure* atau keadaan memaksa (*overmacht*) adalah keadaan di mana debitur gagal menjalankan kewajibannya pada pihak kreditur dikarenakan kejadian yang berada di luar kuasa pihak yang bersangkutan, misalnya karena gempa bumi, tanah longsor, epidemik, kerusuhan, perang, dan sebagainya. Istilah ini juga dikenal sebagai keadaan kahar dalam bahasa Indonesia.

**5.2.2.3. Perjanjian Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun.**

Menurut ketentuan Pasal 45 ayat (5) UURS, penguasaan satuan rumah susun umum dan komersial dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan pejabat berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal pemilik menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang

secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dari kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya sebagaimana diatur dalam Pasal 58 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Setiap suatu rumah susun hendak dikuasai dengan disewa maka dibuat akta dihadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yakni pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik yang memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

### **5.3. Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun**

Rumah susun menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Selanjutnya disebut UURS) adalah suatu 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. Pengertian satuan rumah susun dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1 angka 3 UURS, yakni rumah susun yang

tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Dalam Pasal 1 angka 7, 8, 9, dan 10 UURS, rumah susun diklasifikasikan menjadi 4 (empat) jenis, yaitu:

a. Rumah susun umum

Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

b. Rumah susun khusus

Rumah susun khusus adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

c. Rumah susun negara

Rumah susun negara adalah rumah susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan atau pegawai negeri.

d. Rumah susun komersial

Rumah susun komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.

Pada bangunan rumah susun terdapat hak perseorangan dan hak bersama bagi pemilik satuan rumah susun. Bagian yang merupakan hak perseorangan dan terpisah pada bangunan rumah susun disebut satuan rumah susun, sedangkan hak bersama meliputi:

a. Bagian bersama



Adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun.

b. Benda bersama

Adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.

c. Tanah bersama

Adalah sebidang tanah haka tau tanah sewa untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin mendirikan bangunan.

Pemilik rumah dapat berupa perseorangan warga negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemilik rumah berhak menempati sendiri rumah yang dimilikinya. Pemilik rumah juga mempunyai hak untuk memberikan izin (persetujuan) kepada pihak lain menempati rumahnya dalam bentuk sewa-menyewa, atau dalam bentuk bukan sewa-menyewa.<sup>17</sup>

Dalam ketentuan Pasal 28 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yaitu penghunian rumah dengan

---

<sup>17</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana, Jakarta, 2014, h. 311.

cara sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik Rumah yang didasarkan pada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa, yang sekurang-kurangnya mencantumkan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa menyewa, dan besarnya harga sewa, serta kondisi *force majeure*.

#### **5.4. Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun**

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun merupakan suatu badan hukum yang beranggotakan pemilik atau penghuni satuan rumah susun. Menurut A.P. Parlindungan menjelaskan bahwa tugas Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun adalah melaksanakan suatu manajemen yang baik, termasuk mengutip segala kewajiban yang diperlukan untuk pemeliharaan, pengawasan, perbaikan, dan kewajiban lainnya untuk keperluan bersama.<sup>18</sup>

Terdapat 2 (dua) tahapan dalam terbentuknya PPSRS yaitu:

##### a. Persiapan

Persiapan pembentukan dilakukan oleh pelaku pembangunan dengan sosialisasi penghunian secara langsung dengan menggunakan media informasi yang memuat mengenai tata cara pembentukan PPSRS, tata tertib penghunian sementara, dan pengelolaan Rumah Susun.

---

<sup>18</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar atas Undang-Undang dan Permukiman & Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 1997, h. 125.

Selanjutnya juga melakukan pendataan pemilik dan atau atau penghuni oleh pelaku pembangunan dengan tanda bukti kepemilikan yang sah yakni SHMSRS melalui pendataan terbaru. Setelah melakukan pendataan, maka dikirimkan undangan rapat pembentukan panitia musyawarah paling lambat 10 (sepuluh) hari kalender sebelum penyelenggaraan rapat dan diinformasikan kepada seluruh pemilik dan penghuni melalui media informasi.

b. Pelaksanaan

Dalam pelaksanaan musyawarah pembentukan PPPSRS, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja dikirimkan undangan musyawarah pembentukan PPPSRS. Rapat ini bertujuan untuk:

- 1) pembentukan struktur organisasi;
- 2) penyusunan anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga;
- 3) pemilihan pengurus PPPSRS; dan
- 4) pemilihan pengawas PPPSRS.

Peserta musyawarah terdiri atas seluruh pemilik, namun pemilik dapat diwakilkan berdasarkan surat kuasa, dengan penerima kuasa sebagai berikut:

- 1) istri atau suami;
- 2) orang tua kandung perempuan atau laki-laki;
- 3) salah satu saudara kandung;
- 4) salah satu anak yang telah dewasa dari Pemilik; atau

- 5) salah satu anggota pengurus badan hukum yang tercantum dalam akta pendirian apabila Pemilik merupakan badan hukum.

Pembentukan PPPSRS dilakukan dengan pembuatan akta pendirian disertai dengan penyusunan anggaran dasar dan anggaran rumah tangga sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, selanjutnya PPPSRS memperoleh pengesahan serta pencatatan akta pendirian, anggaran dasar, dan anggaran rumah tangga kepada instansi teknis pemerintah daerah kabupaten/kota sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

Berdasarkan ketentuan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Membina terciptanya kehidupan lingkungan yang sehat, tertib, dan aman;
- b. Mengatur dan membina kepentingan penghuni;
- c. Mengelola rumah susun dan lingkungannya

Tugas pokok Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) ditetapkan dalam Pasal 59 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yaitu:

- a. Mengesahkan Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) yang disusun oleh pengurus dalam rapat umum Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS);
- b. Membina para penghuni ke arah kesadaran hidup bersama yang serasi, selaras, dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya;
- c. Mengawasi pelaksanaan ketentuan yang tercantum dalam Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART);
- d. Menyelenggarakan tugas-tugas administratif penghunian;
- e. Menunjuk atau membentuk dan mengawasi badan pengelola rumah susun dan lingkungannya;
- f. Menyelenggarakan pembukuan dan administrative keuangan secara terpisah sebagai kekayaan perhimpunan penghuni;
- g. Menetapkan sanksi terhadap pelanggaran yang telah diterapkan dalam Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART).

Menurut ketentuan Pasal 58 Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun menjelaskan bahwa dalam hal pemilik satuan rumah susun menyerahkan penggunaan satuan rumah susun baik sebagian maupun seluruhnya pada pihak lain berdasarkan suatu hubungan hukum tertentu, harus dituangkan dalam akta yang secara tegas mencantumkan beralihnya sebagian atau seluruh hak dan kewajiban penghuni beserta kewajiban lainnya, akta tersebut selanjutnya harus didaftarkan pada PPSRS.

## **6. Metodologi Penelitian**

### **6.1. Tipe Penelitian Hukum**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum, yakni penelitian dengan menggunakan bahan-bahan hukum untuk memecahkan fakta atau persoalan hukum dan untuk mendapatkan bahan hukum tersebut serta menganalisisnya melalui studi kepustakaan (peraturan perundang-undangan dan literatur) terkait konsep sewa menyewa satuan rumah susun dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun serta keabsahan Penyewa dalam hal penguasaan satuan rumah susun apabila Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun belum memperoleh pengesahan.

### **6.2. Pendekatan Masalah**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) yakni pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan memahami hierarki dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Statute approach yang dimaksudkan adalah suatu legislasi dan regulasi sehingga produk yang merupakan keputusan (beschikking atau decree) seperti Keputusan Presiden, Keputusan Menteri, Keputusan Bupati, dan Keputusan badan tertentu tidak dapat digunakan dalam pendekatan ini. Selanjutnya pendekatan konseptual (conceptual approach) yakni dilakukan apabila penelitian tidak beranjak dari aturan hukum yang ada, pendekatan ini menjadikan suatu konsep sebagai acuan

dalam penelitian. Penelitian ini merujuk pada prinsip-prinsip hukum dan memahaminya melalui pandangan dan doktrin yang ada.

### **6.3. Sumber Bahan Hukum**

Jenis bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari:<sup>19</sup>

#### **6.3.1. Bahan hukum primer**

Yakni bahan hukum yang mengikat, meliputi berbagai pertauran perundang-undangan sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. *Staatsblaad* Nomor 23 Tahun 1847 tentang *Burgerlijk Wetboek Voor Iindonesie*.
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3).
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108).
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7).

---

<sup>19</sup> Soerjono Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo persada, Jakarta, 2007, h. 13.

6. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101).
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

### **6.3.2. Bahan hukum sekunder**

Yakni bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi buku, makalah, artikel, jurnal, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan keabsahan penguasaan satuan rumah susun melalui perjanjian sewa menyewa serta fungsi pendaftaran perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun kepada perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

### **6.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum**

Metode pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder yang selanjutnya akan diinventarisasi serta diidentifikasi untuk digunakan menganalisis pokok-pokok permasalahan yang berhubungan dengan kajian penelitian ini.

### **6.5. Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan menetapkan isu hukum diantaranya mengenai keabsahan penguasaan satuan rumah susun melalui perjanjian sewa menyewa serta fungsi



pendaftaran perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun kepada perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun, selanjutnya berdasarkan isu hukum tersebut dapat dicari bahan hukum primer dan sekunder dengan menggunakan penafsiran:

a. Penafsiran Gramatikal

Penafsiran gramatikal merupakan penafsiran undang-undang menurut arti perkataan (istilah). Antara Bahasa dengan hukum terdapat hubungan yang erat sekali. Bahasa merupakan alat satu-satunya yang dipakai pembuat undang-undang untuk menyatakan kehendaknya, tetapi adakalanya pembuat undang-undang tidak dapat merangkai kata-kata yang tepat.

b. Penafsiran Sistematis

Penafsiran sistematis yaitu penafsiran hukum yang didasarkan atas sistematisa pengaturan hukum dalam hubungannya antar Pasal atau ayat dari peraturan hukum itu sendiri dalam mengatur masalahnya masing-masing.<sup>20</sup>

Bahan hukum primer dan sekunder tersebut diolah dengan cara mengkaitkan dengan isu hukum yang ada, selanjutnya diklasifikasi dengan bagian-bagian permasalahan, kemudian dapat dilakukan interpretasi, disistemisasi, dianalisis, dan disimpulkan, sehingga akan menemukan jawaban atas isu hukum tersebut.

---

<sup>20</sup> Yudha Bakti Ardiwisastra, *Penafsiran dan Konstruksi Hukum*, Alumni, Bandung, 2012, h. 9.

## **7. Pertanggungjawaban Sistematika**

Pertanggungjawaban sistematika dalam penelitian ini dibagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab terdiri dari sub bab yang akan diuraikan dan dijelaskan dengan seksama agar mempermudah dalam mempelajari penelitian ini, sebagai berikut:

### **BAB I**

Yakni terdapat pendahuluan yang berisikan latar belakang mengenai keabsahan penguasaan satuan rumah susun melalui perjanjian sewa menyewa serta fungsi pendaftaran perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun kepada perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun, selanjutnya rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian yang terbagi dalam manfaat teoritis dan manfaat praktis, tinjauan pustaka, metode penelitian berisikan prosedur dan tata cara analisis bahan hukum, selanjutnya pertanggungjawaban sistematika untuk mempermudah dan mengetahui isi dari penelitian ini.

### **BAB II**

Yakni berisikan pembahasan mengenai Keabsahan Penguasaan Satuan Rumah Susun Melalui Perjanjian Sewa Menyewa, dimana menjelaskan konsep Penguasaan satuan rumah susun melalui Perjanjian Sewa Menyewa dan Keabsahan Penyewa dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

### **BAB III**

Yakni berisikan pembahasan mengenai Fungsi Pendaftaran Perjanjian Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Kepada Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun, dimana dalam hal ini menjelaskan terkait Perjanjian Sewa

Menyewa Satuan Rumah Susun dan Fungsi Pendaftaran Perjanjian Sewa Menyewa Kepada Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun.

#### **BAB IV**

Yakni berisikan penutup dengan menarik suatu kesimpulan atas pembahasan dari suatu permasalahan, serta saran atas permasalahan tersebut.