



SIMBUR CAHAYA

Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Alamat Redaksi: [Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Jalan Srijaya Negara, Bukit Besar, Palembang, Sumatera Selatan 30139, Indonesia.](#)

Telepon: +62711-580063 Fax: +62711-581179

E-mail: simburcahaya@fh.unsri.ac.id

Website: <http://journal.fh.unsri.ac.id/simburcahaya>

ISSN : 1410-0614

E-ISSN : 2684-9941

Perlindungan Hukum Terhadap Penghuni Rusunawa Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa di Sumatera Barat (Studi Pada Rusunawa Uji Coba di Padang Panjang)

Andalusia^a, Linda Elmis^b, Arya Putra Rizal Pratama^c

^a Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Indonesia, email: Andalusia.boerma@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Indonesia, email: elmislinda@gmail.com

^c Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Indonesia, email: aryarizal.pr@gmail.com

Informasi Artikel

Histori Artikel:

Diterima : 15-10-2021

Direvisi : 12-07-2021

Disetujui : 08-06-2022

Diterbitkan : 12-07-2022

Kata Kunci:

Rusunawa; Pengelola; Sewa-menyesewa; Kesejahteraan masyarakat.

DOI:

10.28946/sc.v29i1.1467

Abstrak

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap orang disamping kebutuhan akan pangan (makanan) dan sandang (pakaian). Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian dipertkotaan sangat besar seiring dengan besarnya jumlah penduduk. Pembangunan rumah susun bagian dari kebijakan pemerintah dalam pengentasan kemiskinan dan kesejahteraan bagi masyarakat menengah bawah. Pembangunan rumah susun sederhana sewa (rusunawa) diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Penempatan bagi calon penghuni rusunawa memiliki ketentuan syarat melalui alas hukum bersifat kontrak. Hal ini menjadi suatu kecakapan dan tepat sasaran bahwa tujuan pembangunan rusunawa hanya diperuntukkan bagi masyarakat menengah bawah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris (empirical legal research) dengan pendekatan analisis (conceptual approach) dan bersifat deskriptif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa, Penghuni rusunawa di Kota Padang Panjang belum melakukan perjanjian atas dasar sewa-menyesewa. bentuk penempatan penghuni rusunawa tahap uji coba hanya menggunakan perjanjian secara tertulis (contract) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun dengan perpanjangan melalui syarat berlaku. Lalu, belum terdapat pelaksanaan suatu hambatan dalam perjanjian sewa-menyesewa dikarenakan rusunawa tersebut masih berjalan uji coba. Secara perlindungan hukum belum terlaksana secara perjanjian sewa-menyesewa tetapi pengelola masih bertanggungjawab apabila terdapat masalah yang terjadi baik fasilitas maupun prasarana. Pemerintah setempat masih memberikan subsidi untuk kepentingan rusunawa uji coba tetapi, penghuni yang menempati wajib membayar iuran kepada pengelola dalam 1 (satu) bulan sekali.

Article Info**Article History:**

Received : 15-10-2021

Revised : 12-07-2021

Accepted : 08-06-2022

Published : 12-07-2022

Keywords:Rusunawa; Rent-Hire; Society
Properous.**Abstract**

The house is one of the basic needs of every person in addition to the need for food (food) and clothing (clothing). The need for a house as a place to live or stay in urban areas is very large along with the large number of residents. The construction of flats is part of the government's policy in poverty alleviation and welfare for the lower middle class. The construction of simple rental flats (rusunawa) is intended for low-income people (MBR). Placement for prospective residents of Rusunawa has terms and conditions based on contractual legal grounds. This becomes a skill and is right on target that the purpose of building rusunawa is only for the lower middle class. This study uses an empirical juridical method (empirical legal research) with an analytical approach (conceptual approach) and is descriptive. The results of this study explain that, the occupants of the flats in the city of Padang Panjang have not entered into an agreement on a rental basis. The form of placement of the occupants of the pilot-stage flats only uses a written agreement (contract) for a period of 1 (one) year with an extension through applicable terms. Then, there has been no implementation of an obstacle in the rental agreement because the rusunawa is still undergoing trials. In terms of legal protection, the lease agreement has not been implemented but the manager is still responsible if there are problems that occur, both facilities and infrastructure. The local government still provides subsidies for the benefit of the pilot flats, however, residents who occupy them are required to pay a fee to the manager once in 1 (one) month.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian diperkotaan sangat besar seiring dengan besarnya jumlah penduduk, baik yang berasal dari pertumbuhan alamiah, melalui kelahiran maupun urbanisasi. Selama ini pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian diperkotaan dilakukan melalui pembangunan perumahan secara horizontal. Cara pemenuhan kebutuhan ini tidak dapat dilakukan secara terus menerus disebabkan oleh persediaan lahan diperkotaan yang sangat terbatas. Oleh karena itu, sudah saatnya pemenuhan kebutuhan melalui pembanguana rumah susun harus dilaksana dengan baik.

Menurut ketentuan hukum bahwa “*Rumah susun umum adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah*”¹. Dalam ketentuan hukum mengenai Rumah susun terbagi atas Rumah susun umum, Rumah susun khusus, Rumah susun Komersial dan Rumah susun negara. “Dalam permasalahan ini bahwa

¹ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 7.

penulis akan melakukan penelitian terhadap Rumah Susun Umum sebagai tempat tinggal bagi masyarakat Berpendapatan Rendah (MBR). Pembangunan rumah susun merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan perumahan dan permukiman terutama diperkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan lahan, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh². Jika melihat keadaan di kota-kota besar di Indonesia banyak sekali pendatang untuk menetap karena factor sosial dan ekonomi menjadi suatu sumber adanya resolusi pembangunan rumah secara vertical”.

Pembangunan rumah susun disamping merupakan salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian bagi warga kota yang padat penduduknya, juga merupakan pengembangan wilayah kota secara vertikal. Pembangunan rumah susun dapat diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan atas, menengah, dan rendah. Dari 3 (tiga) klasifikasi atas peruntukan rumah susun yang diatur secara regulasi, bahwa rumah susun umum menjadi suatu fokus perhatian banyak *stakeholder* untuk melihat efektivitas bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) di Indonesia.

Terkait dengan rumah susun ini pada tanggal 10 November 2011 pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai pengganti Undang-Undang sebelumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Keberadaan pengaturan yang baru tentang Rumah Susun menjadi suatu perkembangan fungsional atas Rumah susun sebagai tempat tinggal alternatif diperkotaan.

Rumah susun adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat memiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian Bersama, benda Bersama, dan tanah bersama³. Penulis beranggapan bahwa rumah susun secara struktur secara vertikal untuk dapat dibangun diperkotaan. Hal ini dengan membludaknya masyarakat dengan wilayah yang cukup sempit dengan tidak

² Hutagalung, A. S. *Condominium dan Permasalahannya*. (Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998), [25].

³ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka 1.

mampunya membangun perumahan secara horizontal maka, struktur vertikal sebagai Langkah tepat bagi tempat penghunian untuk masyarakat.

Keberadaan rumah susun tersebut merupakan pemenuhan hak-hak pada masyarakat, oleh karena itu hak atas pemenuhan merupakan hak asasi manusia maka akan menimbulkan kewajiban pada negara. Dalam hal ini pemerintah untuk melindungi, menghormati, dan melaksanakannya. Pemerintah daerah Sumatra Barat di dalam memenuhi hak-hak masyarakat untuk memiliki rumah, salah satunya dengan mendirikan Rumah Susun Sederhana Sewa (yang selanjutnya dikenal dengan Rusunawa).

Rusunawa merupakan program pemerintah untuk menunjang kebutuhan perumahan yang memberikan akomodasi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang tidak memiliki penghasilan. Rusunawa dapat dihuni dan disewakan secara harian maupun bulanan⁴. Secara praktiknya, “Rusunawa hanya diperuntukan bagi keluarga berpenghasilan rendah dengan syarat-syarat ditentukan melalui kontrak. Semangat adanya program Rumah Susun Sederhana Sewa mengacu pada prinsip *keadilan dan pemerataan*⁵ sebagai penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia”.

Dalam penjelasan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa bahwa “Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) adalah bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) dengan fungsi utamanya sebagai hunian⁶. Pembangunan Rusunawa melalui anggaran pemerintah baik APBN maupun APBD sebagaimana pelaksanaan nilai-nilai konstitusi yang dimana “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan Kesehatan*”⁷.

⁴ Ananta, A. W. dan W. P. *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. (PT. Grasindo, 1998). [129]

⁵ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 2 huruf b.

⁶ Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/M/2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa

⁷ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28H ayat (1).

Bangunan rusunawa digunakan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang penghasilannya setara dengan Upah Minimum Regional (UMR), khususnya bagi mereka yang sudah berkeluarga sebanyak empat orang⁸. Masyarakat yang ingin menghuni satuan rusunawa harus membicarakan kepada pihak pengelola terlebih dahulu. Bentuk ini sebagai awal penyeleksian terhadap kepantasan dari calon penghuni yang akan mengisi Rusunawa tersebut. Dalam hal ini diperlukan adanya suatu perjanjian sewa-menyewa antara pihak pengelola dengan calon penghuni. Selain perjanjian sewa-menyewa, calon penghuni terlebih dahulu harus memenuhi syarat administrasi dan ketentuan bagi calon penghuni. Rusunawa yang telah ditetapkan oleh pihak pengelola Unit Pelaksana Teknis (UPT) Rusunawa.

Pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Rusunawa tidaklah selalu berjalan sesuai dengan keinginan para pihak yaitu antara pihak penghuni dengan pihak pengelola rusunawa. Ada saha kemungkinan muncul kendala dan hambatan, terutama dalam hak dan kewajiban yang tertuang di dalam isi perjanjian sewa-menyewa, seperti kewajiban pihak penghuni yang harus membayar uang sewa setiap bulannya namun, masih terdapat beberapa penghuni yang telat bahkan tidak membayar uang sewa. Pada pihak pengelola yang berkewajiban untuk memenuhi kebutuhan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai penunjang kehidupan pihak penghuni, masih terdapat beberapa fasilitas yang terbengkalai, rusak ataupun belum tersedia.

METODE

Berdasarkan penelitian ini bahwa metode penelitian ini dengan Yuridis empiris (*empirical legal research*). Penelitian ini menggunakan pendekatan analisis (*conceptual approach*). Jenis penelitian ini terbagi atas data primer berupa data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara (*interview*) kepada narasumber atau responden. Data sekunder meliputi bahan-bahan hukum, buku-buku, dan kamus-kamus hukum (*law dictionary*).

PEMBAHASAN DAN ANALISIS

A. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Sumatera Barat

⁸ Alif, M. R. *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*. (Nuansa Mulia, 2009). [30].

Alas pada perjanjian telah diatur melalui Pasal 1338 KUHAper bahwa “*Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Perjanjian secara hukum merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”⁹. Pelaksanaan baik secara jual-beli, sewa-menyewa mengakibatkan timbulnya hukum antara para pihak. Timbulnya hukum akan menciptakan suatu hak dan kewajiban baik penyewa dengan menyewakan.

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tidak akan luput dengan konflik atau sengketa para pihak bila pelaksanaannya sedang dilakukan. Dalam ketentuan KUHAperdata bahwa sewa-menyewa yaitu “*suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayaran*”¹⁰.

Secara Bahasa bahwa sewa-menyewa merupakan bentuk transaksi antara barang dengan pembayaran yang akan dilakukan secara kemudian hari. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa pada Rusunawa bahwa dilakukan kesepakatan antara penyewa dengan menyewakan secara kontraktual. Undang-undang mewajibkan kepada konsumen dalam hal ini penghuni satuan rumah susun untuk membentuk P3SRS tetapi juga mewajibkan pelaku pembangunan/pelaku usaha untuk mengelola memfasilitas pembentukannya¹¹. Salah satu contoh bahwa pelaksanaan tidak akan luput terhadap hak-hak dan kewajiban yang harus dilakukan oleh para pihak.

Pelaksanaan di lapangan terhadap Rusunawa di Provinsi Sumatera Barat baik di wilayah Bukittinggi, Padang Panjang, Sawahlunto, Padang, Padang Pariaman, dan Solok secara hukum melalui kontrak berjangka. Penulis setelah melakukan kunjungan ke pengelola PUPR di Kota Bukittinggi akan melakukan proses sewa-menyewa melalui kontrak berjangka atas perpanjangan waktu. Bentuk dari perpanjangan melalui kontrak berjangka dalam 1 (satu) tahun menjadi bagian syarat bagi penghuni yang akan menghuni rusunawa di Kota Bukittinggi dengan sesuai tepat sasaran. Namun, untuk saat ini Rusunawa kota bukittinggi belum difungsikan sebagai rusunawa untuk penduduk di bukittinggi yang diakibatkan belum menjadi bagian dari asset pemerintah kota bukittinggi.

⁹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Pasal 1313.

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), Pasal 1548.

¹¹ Sudiman Sihotang, Martin Roestamy, A. S. *Perlindungan Hukum Bagi Penghuni Dan Pemilik Satuan Rumah Susun Dalam Pengelolaan Rumah Susun*. 7(1), (2021). [81–90].

Menurut B.N. Marbun dalam bukunya menjelaskan pengertian dari perjanjian sewa menyewa ialah suatu perjanjian atau kesepakatan yang mana pihak penyewa (debitur) mesti membayarkan atau memberikan imbalan dari suatu benda yang dimiliki oleh sang pemilik (kreditur)¹². Dengan menghubungkan bentuk perjanjian berdasarkan yang dilakukan di Rusunawa Kota Bukittinggi bahwa pihak pengelola akan memberikan barang yang dimiliki atau dikelola kepada penghuni sebagai pihak penyewa dengan syarat-syarat berdasarkan klausul-klausul di dalam perjanjian tersebut.

Memang dalam pelaksanaan sewa-menyewa pada Rusunawa di Kota Bukittinggi menggunakan jaminan berupa uang (*materiil guarantte*). Jaminan ini secara hukum adalah sebagai bentuk itikad baik terhadap penyewa untuk dapat meyakinkan pemilik barang yang akan disewa untuk dapat diberikan kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu berdasarkan perjanjian. Dengan begitu pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa terhadap Rusunawa di Kota Bukittinggi beralaskan kontrak dengan jaminan uang (*materiil guarantte*) antara para pihak baik penyewa (debitur) dengan pemberi sewa (kreditur).

B. Permasalahan Yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) di Sumatera Barat

Permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian tidak hanya meliputi utang-piutang, penggunaan jasa atau sebagainya. Permasalahan dalam perjanjian Sewa-menyewa sering terjadi baik struktur rumah horizontal maupun vertikal. Secara kasus di lapangan bahwa penulis melihat masih terdapat suatu permasalahan atas pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa seperti telat membayar, melanggar ketentuan klausul-klausul kontrak hingga, merusak fasilitas dari pemilik rusunawa tersebut.

Pada Pasal 1548 KUHPerdota bahwa “*perjanjian sewa-menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatannya dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu*” . Terjadi permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa adalah diakibatkan pihak satu telah mengikat kepada pihak lain atas kenikmatan baik suatu kepemilikan barang pemilik kepada pihak penyewa tetapi tidak melaksanakan sesuai mana ketentuan perjanjian tersebut.

¹² B.N.Marbun. *Membuat Perjanjian Yang Aman dan Sesuai Hukum*. (Puspa Swara, 2013). [23].

Permasalahan atas pelaksanaan perjanjian suatu sewa-menyewa tidak dapat diterima apabila adanya suatu keadaan di luar dari kemampuan penyewa. Dimana dalam ketentuan hukum bahwa *“Tidaklah biaya rugi dan bunga, harus digantinya, apalagi lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja di berutang beralngan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau antara hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”*¹³. Melihat kasus-kasus yang terjadi di Rusunawa Sumatera Barat bahwa permasalahan atas pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa bukan berdasarkan permasalahan berupa keadaan memaksa (*overmacht*).

Berdasarkan kasus-kasus umumnya terhadap sewa-menyewa pada rusunawa sering sekali dilakukan oleh penyewa seperti tidak mampu membayar lagi atas alasan penghasilan yang habis atau lalai atas kewajiban bahkan melakukan pengelabuan atas pembayaran dengan bukti-bukti pembayaran sewa secara memalsukan. Melihat pada penghuni Rusunawa yang berasal dari masyarakat menengah kebawah sedikit beresiko apabila kerugian itu terjadi yang dikarenakan penghuni ini berhenti bekerja atau di PHK. Tentu akan berdampak pada proses pelaksanaan pembayaran sewa-menyewa kepada pengelola apabila kasus itu terjadi.

Maka dari itu, seperti persyaratan kontrak yang dilakukan di Rusunawa Kota Bukittinggi apabila sudah resmi menjadi aset pemerintah Kota Bukittinggi akan membuat suatu ketentuan dalam perjanjian kontrak dengan memperhatikan perkembangan dari tingkah laku penghuni selama per-1 (satu) tahun. Ketentuan ini sebagai seleksi formal bagi penghuni yang telah menempati rusunawa ini sehingga sasaran adanya rusunawa ini sesuai dengan tujuan dan akan terlihat efektivitasnya baik sosial, ekonomi, hingga kesejahteraan masyarakatnya. Lain hal pun, bahwa adanya ketentuan klausul dalam kontrak atas perjanjian sewa-menyewa menjadi suatu fokus perlindungan konsumen yaitu calon penghuni yang akan kemungkinan untuk mengisi rusunawa tersebut. Memberikan perlindungan kepada konsumen sama artinya juga memberikan perlindungan kepada masyarakat, karena semua manusia adalah konsumen.¹⁴

Jangan sampai program pemerintah ini berpotensi tidak efektif karena hanya faktor permasalahan atas pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa sering terjadi. Penulis menganalisa

¹³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1245

¹⁴ Sahat M.Sihombinga, Aartje Tehupeioryb, D. K. H. “Analisis Sinkronisasi Uu Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rusun Dengan Peraturan Tentang Pembangunan Rusun Dikaitkan Dengan Kepastian Perlindungan Hukum Konsumen”. 7(20) (2021), [223–234].

bahwa penyelenggara Rumah susun sebagai bentuk prinsip keefisienan dan kemanfaatan serta keterpaduan antar komponen sebagai tempat tinggal umat manusia.

C. Perlindungan Hukum Terhadap Penghuni Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa-menyewa di Sumatera Barat

Perlindungan hukum (*legal protection*) merupakan suatu bentuk negara untuk dapat memenuhi kebutuhan baik hak dan kewajiban individu. Konstitusi menjelaskan bahwa “*Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia adalah tanggung jawab negara, terutama pemerintah*”¹⁵. Seperti rusunawa yang berada di Bantul bahwa secara upaya hukum bagi penyewa yang melakukan Tindakan wanprestasi akan diberikan sanksi dari pengelola tersebut. Sebelumnya, calon penyewa harus melengkapi berkas-berkas dan syarat-syarat, kemudian calon penyewa melakukan perjanjian sewa-menyewa kepada pihak pengelola dengan melakukan kesepakatan dengan surat pernyataan. Dalam perlindungan hukum bagi penghuni bahwa penghuni memiliki hak atas kenyamanan, keamanan, fasilitas, prasarana dan sarana yang telah disepakati oleh pengelola. Seperti rumah susun non-sewa yang dikelola oleh badan hukum harus memiliki Surat Kepemilikan Bangunan Gedung sebagai peruntukan bangunan untuk kepentingan publik (SKBG) sebagai bukti kepemilikan barang di atas tanah negara. Berdasarkan ketentuan hukum bahwa “*Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa, diterbitkan SKBG sarusun*”¹⁶. Tetapi terdapat perbedaan bagi Rusunawa yang dikelola oleh negara tidak memiliki SKBG melainkan, tidak dapat dimiliki oleh individu/badan hukum lainnya sebagaimana hanya kepentingan tempat tinggal bagi masyarakat kelas bawah.

Mengacu pada Pasal 40 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa “*pihak yang membangun rumah susun, memiliki kewajiban untuk melengkapi rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum*”. Bahwa bentuk tanggungjawab pengelola terhadap penyewa harus memberikan kenyamanan bagi setiap penghuni selama menghuni rusunawa ini dengan waktu berdasarkan perjanjian secara hukum. Dalam pengajuan hak gugat terhadap penghuni kepada pengelola telah diatur secara ketentuan hukum bahwa “*penghuni rusunawa dapat mengajukan keberatan atas pelayanan kondisi hunian yang kurang terawat*

¹⁵ Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28I ayat (4)

¹⁶ Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 48 ayat (1).

kepada pihak pengelola”¹⁷. Jika melihat pengaturan hukum melalui Peraturan Kota Padang tentang Pengelolaan Rusunawa maka penghuni memiliki hak gugat kepada pengelola atas ketidaknyamanan rusunawa tersebut.

Setelah penulis mengunjungi Rusunawa Uji Coba di Padang Panjang bahwa bentuk perjanjian sewa-menyewa belum terlaksana. Penghuni rusunawa tersebut hanya sebagai masyarakat yang menempati tetapi berdasarkan ketentuan harus Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tujuan dari pemerintah setempat masih melakukan uji coba terhadap rusunawa di Padang Panjang sebagaimana untuk melihat kelayakan dan kenyamana sebagai tempat tinggal dengan bentuk vertikal selama jangka waktu hingga masa transisi sebagai rusunawa beralaskan sewa-menyewa. Dasar sebagai perlindungan hukum bagi penghuni rusunawa uji coba di Padang Panjang secara Analisa hukum masih perjanjian secara formal, konsensual, dan rill. Meskipun, rusunawa ini belum secara sah untuk dapat di sewa kesepakatan antara penghuni dengan pengelola dalam penempatan rusun masih melalui perjanjian secara tertulis.

Melihat keadaan rusunawa di Padang Panjang yang masih tahap uji coba bukan berarti perlindungan hukum bagi penghuni mengalami kekosongan atas hukum. Secara tidak langsung, dengan adanya kebijakan pemerintah dalam pengentasan kemiskinan bagi masyarakat menengah kebawah atas tempat tinggal masih dilindungi secara hukum. Mengenai standar fasilitas, sarana, prasarana hingga kebersihan pengelola masih cukup tanggap apabila terdapat keluhan dari penghuni yang menempati rusunawa tersebut. Melalui wawancara dari Bapak Jefri selaku penghuni rusunawa uji coba di Padang Panjang bahwa sebelum mengisi rusun tersebut ditentukan berdasarkan kesepakatan melalui kontrak. Secara tidak langsung kedudukan perlindungan hukum bagi penghuni di rusunawa uji coba masih setara dengan perjanjian sewa-menyewa. Menurut Subekti, sewa-menyewa ialah suatu perjanjian konsensual, yang dapat diartikan bersifat sah serta mengikat pada saat diucapkannya kata sepakat oleh kedua belah pihak¹⁸. Namun, selama rusunawa di Padang Panjang masih tahap uji coba maka tidak ada permintaan jaminan baik secara materiil ataupun imateriil yang dilakukan oleh pengelola.

Secara hukum dalam upaya atau Tindakan hukum yang akan dilakukan oleh penghuni sebagai konsumen rusunawa berpotensi masalah. Upaya hukum untuk melindungi konsumen

¹⁷ Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa), Pasal 13 ayat (1) huruf d.

¹⁸R.Subekti. *Aneka Perjanjian. Bakti*, (Citra Aditya, 1995). [33].

terhadap barang yang diproduksi maupun diperdagangkan oleh pelaku usaha agar tidak merugikan pihak konsumen secara normative telah diatur mengenai larangan-larangan bagi pelaku usaha dalam memproduksi dan memperdagangkan barang-barang yang tidak sesuai dengan syarat dan ketentuan peraturan perundang-undangan¹⁹. Analogi secara hukum bahwa apabila fasilitas atau prasarana rusunawa yang masih tahap uji coba mengalami suatu permasalahan secara tidak langsung pemenuhan hak atas penghuni sebagai konsumen tidak kuat. Setelah penulis melakukan kunjungan ke Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Kota Padang Panjang bahwa rusunawa tahap uji coba masih berada pada tanggung jawab pemerintah pusat melalui Kementerian Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia. Menurut Satjipto Raharjo, hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan²⁰. Rangka kepentingan ini sebagai perlindungan hukum untuk memberikan hak kenyamanan, kebutuhan, dan kualitas hidup bagi setiap individu terutama penempatan penghuni di rusunawa yang masih tahap uji coba seperti di Kota Padang Panjang.

Dari sisi kewajiban penghuni rusunawa uji coba Padang Panjang bahwa terdapat beberapa penghuni yang tidak membayar iuran air yang akan dihimpun oleh pengelola setempat. Namun, upaya hukum yang dilakukan oleh pengelola rusunawa setempat hanya memberikan peringatan secara lisan dan pencatatan melalui papan tulis sebagai pengingat bagi penunggak. Secara tidak langsung perlindungan hukum atas penghuni rusunawa di Padang Panjang tahap uji coba tetap terjamin. Pengelola rusunawa tersebut terus berupaya untuk menghindarkan dari permasalahan hukum yang cukup berpotensi melalui evaluasi serta memperhatikan kenyamanan dan keselamatan bagi penghuni yang terdapat pada rusunawa uji coba di Padang Panjang.

Menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjelaskan bahwa pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum itu dapat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau setiap. Maka, peran penghuni pada rusunawa tahap uji coba di Padang Panjang memiliki peran kuat untuk tetap meningkatkan kualitas, penjagaan, serta pemeliharaan yang baik demi terlaksananya kenyamanan atas tempat tinggal vertikal tersebut. Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa “pihak yang membangun rumah susun, memiliki kewajiban untuk

¹⁹ Bawarodi, J. “Upaya Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Barang Yang Diperdagangkan 1”. (2009) *Lex Privatum*, Vol.Ii/No. 3/Ags-Okt/2014, 3, [49–55].

²⁰ Satjipto, R. *Ilmu Hukum*. (Citra Aditya Bakti, 1982). [88-89].

melengkapi rumah susun dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Apabila rusunawa tahap uji coba di Padang Panjang resmi sebagai rusunawa dengan berdasarkan perjanjian sewa-menyewa maka, pengelola dan pemerintah setempat wajib untuk melakukan peremajaan atau peningkatan kualitas fasilitas dan prasarana sehingga asas kesejahteraan dan asas keselarasan dapat tercapai sebagaimana ketentuan pengaturan hukum tentang rusunawa.

KESIMPULAN

Penghuni rusunawa di Kota Padang Panjang belum melakukan perjanjian atas dasar sewa-menyewa. bentuk penempatan penghuni rusunawa tahap uji coba hanya menggunakan perjanjian secara tertulis (*contract*) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun dengan perpanjangan melalui syarat berlaku. Namun, kekuatan hukum atas perjanjian bukan sewa-menyewa masih tetap sama secara hukum. Lalu, belum terdapat hambatan dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa dikarenakan rusunawa tersebut masih berjalan uji coba. Setelah melihat di lapangan tidak terdapatnya suatu hambatan baik pembayaran iuran, serta melanggarnya ketentuan perjanjian tertulis sebelum penempatan penghuni di rusunawa tahap uji coba. Secara perlindungan hukum belum terlaksana secara perjanjian sewa-menyewa tetapi pengelola masih bertanggungjawab apabila terdapat masalah yang terjadi baik fasilitas maupun prasarana. Pemerintah setempat masih memberikan subsidi untuk kepentingan rusunawa uji coba tetapi, penghuni yang menempati wajib membayar iuran kepada pengelola dalam 1 (satu) bulan sekali. Maka dari itu, hukum masih berpihak pada kepentingan penghuni rusunawa tahap uji coba di Padang Panjang meskipun perjanjian sewa-menyewa belum berjalan sebagaimana mestinya dalam pengisian rusunawa tersebut. Perjanjian kontrak ini tetap dilakukan secara berjangka dengan memperlihatkan keadaan penghuni rusunawa apabila tidak pada tahap uji coba. Maksud dari keadaan penghuni sebagaimana terdapatnya persyaratan yang tidak memberatkan penghuni untuk tinggal di rusunawa tersebut. Meskipun kedudukan rusunawa ini tahap uji coba bukan berarti peningkatan fasilitas, sarana hingga prasarana selalu dilakukan oleh pengelola dengan dikontrol oleh pemda meskipun belum menjadi aset pemerintah setempat. Hal ini perlindungan hukum serta upaya hukum apabila dari para pihak melakukan pelanggaran atas perjanjian secara tertulis tetap diberikan peluang demi terlaksananya kemanfaatan dan kepastian akan hukum tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Alif, M. R. (2009). *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*. Bandung: Nuansa Mulia.
- Ananta, A. W. dan W. P. (2017). *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*. Jakarta:PT. Grasindo.
- Bawarodi, J. “Upaya Hukum Perlindungan Konsumen Terhadap Barang Yang Diperdagangkan1”. *Lex Privatum*, Vol.Ii/No. 3/Ags-Okt/2014, 3, (2014).
- Hutagalung, A. S. (1998). *Condominium dan Permasalahannya*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- N.Marbun. (2013). *Membuat Perjanjian Yang Aman dan Sesuai Hukum*. Depok:Puspa Swara.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 14/PERMEN/2017 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa).
- Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)
- R.Subekti. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung:Citra Aditya Bakti.
- Satjipto, R. (1982). *Ilmu Hukum*. Bandung:Citra Aditya Bakti.
- Sahat M.Sihombinga,Aartje Tehupeioryb, D. K. H. “Analisis Sinkronisasi Uu Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rusun Dengan Peraturan Tentang Pembangunan Rusun Dikaitkan Dengan Kepastian Perlindungan Hukum Konsumen”. 7(20), (2014).
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Wawancara oleh Ibu Desi Rahimah Hapsanti selaku Kantor Dinas PUPR Kota Bukittinggi
- Wawancara oleh Bapak Jefri selaku Penghuni Rusunawa tahap Uji Coba Kota Padang Panjang
- Wawancara oleh Bapak Fauzi selaku Pengelola Kebersihan Rusunawa tahap Uji Coba Kota Padang Panjang.