

PERJANJIAN SEWA MENYEWA PENGALIHAN
PENGUASAAN SATUAN RUMAH SUSUN
ANTARA PEMERINTAH DENGAN MASYARAKAT

Oleh: Sandro Wahyu Permadi

Progam Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Malang

JL. MT Haryono 193 Malang

email: silviafadila12@gmail.com

Abstrak

Perjanjian sewa menyewa satuan rumah susun di Desa Tasikmadu Kecamatan Watulimo kabupaten Trenggalek merupakan program pemerintah Kabupaten Trenggalek yang memberikan suatu solusi untuk menghindari dan memberikan tempat hunian yang layak kepada masyarakat sekitar yang merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Perjanjian sewa menyewa ini selain memberikan kemudahan dan persyaratan yang ringan bertujuan untuk menghindari pembangunan rumah di kawasan pantai secara liar. Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun menyebutkan Rumah susun yang dibangun di atas tanah kekuasaan negara dapat dikuasai dengan sewa menyewa, sewa pakai dan tidak dapat diperjual belikan kecuali disahkan dalam Undang-Undang yang mengaturnya.

Kata kunci: perjanjian sewa menyewa, rumah susun

Abstract

Lease agreement flats units in Tasikmadu village, Watulimo district, Trenggalek regency is a government program taht gives a solition to providing decent dwellings for local societies who earn a low income. Lease agreement in addition to providing convenience and light requirements purposed avoid for house construction is not licensed in the beach area. Contained in the Law No. 20 of 2011 about flats unit that flats units built in the land authority state can be managed with lease agreement, lease used, and cannot be sold and bought except authorized within the law thar regulates it..

Keyword: *Lease agreement, flats units*

PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara kesatuan yang terdiri dari berbagai perbedaan yang sangat mencolok. Yang mana Negara memberikan kebebasan kepada setiap masyarakatnya yang berada didalamnya untuk andil berpendapat atau disebut demokrasi. Demokrasi adalah salah satu ciri dari negara kesatuan republik Indonesia. Secara etismologi, Demokrasi berasal dari kata Yunani ‘demos’ yang berarti rakyat dan ‘kratos’ yang berarti kekuasaan atau berkuasa.¹

Demokrasi menuntut rakyat Indonesia dari keadaan yang sangat suram hingga ke masa modernisasi ini. Jumlah kebutuhan negara Indonesia sangat

¹ Suparlan. *Pendidikan kewarganegaraan dalam konteks Indonesia*,. (Malang.Madani, 2016). hal. 25.

banyak, termasuk di dalamnya meledaknya kebutuhan pangan dan kepadatan penduduk yang berada di dalamnya.

Pada tahun 2017, jumlah penduduk Indonesia diperkirakan mencapai hampir 262 juta jiwa. Meskipun jumlah populasi besar, tetapi didominasi oleh usia produktif sehingga angka ketergantungan justru cenderung meningkat. Angka ketergantungan, yakni jumlah penduduk usia tidak produktif terhadap penduduk produktif pada 2016 sebesar 48,4 persen. Angka ini jauh lebih rendah dibanding pada 1971 yang mencapai 86,6 % (persen).²

Dengan meningkatnya jumlah penduduk yang berada di dalam Negara Indonesia maka Pemerintah harus berani menanggung kosekuensinya yang mana pemerintah harus memperhatikan konstitusi negara yang tertuliskan di dalam Pasal 27 Undang-Undang dasar Negara Indonesia yaitu: (1) Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya. (2) Tiap-tiap warga negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan. (3) Setiap warga negara berhak dan wajib ikut serta dalam upaya pembelaan negara.³

Berlandaskan konstitusi negara tersebut maka secara memaksa kepada seluruh elemen masyarakat terutama kepada pemerintah untuk melakukan terobosan dan menghadirkan solusi kepada masalah yang sering terjadi di negara Indonesia ini. Dengan keadaan yang sekarang ini, Indonesia dalam keadaan gawat darurat dalam perspektif di bidang sandang, pangan dan papan. Terutama di bidang papan yang disebutkan adalah bagian dari Agraria, yang mana agrarian mempunyai peranan sangat penting dalam kelangsungan kehidupan masyarakat. Agrarian ini, sama sebutanya dengan *agrarian laws* bahkan seing kali digunakan untuk menunjuk kepada perangkat peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikan tanah.⁴ Trenggalek merupakan salah satu kota yang berada di provinsi Jawa Timur. Trenggalek mempunyai angka kepadatan penduduk yang sangat signifikan pada dekade terakhir ini yakni pada tahun 2017.

Kabupaten Trenggalek merupakan salah satu kabupaten di Propinsi Jawa Timur yang terletak dibagian selatan dari wilayah propinsi jawa timur. Trenggalek terletak pada koordinasi 111° 24` hingga 112° 11` bujur timur dan 7° 63` hingga 8°34` lintang selatan. Luas wilayah 1.261,40 Km.

Penduduk Kabupaten Trenggalek Menurut hasil registrasi penduduk akhir tahun 2013 sebesar 836.778 jiwa. Dari jumlah seluruh penduduk tersebut 50.54% merupakan penduduk laki-laki.⁵ Kecamatan Watulimo merupakan wilayah yang berkedudukan paling selatan di Kabupaten Trenggalek. Penduduk di kecamatan Watulimo mayoritas mata pencahariannya adalah nelayan dan petani. Yang mana sering terjadi kekurangan sumber daya manusia yang menuntut untuk memberikan usaha untuk mengolah daripada hasil alam yang sangat melimpah.

² <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2018/01/12/berapa-jumlah-penduduk-indonesia> diakses 1 Oktober 2018 Pukul 21.05 WIB.

³ Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 27 ayat 1, ayat 2, ayat 3.

⁴ Suparlan. *Op.cit.*, hlm 4

⁵ Badan Pusat Statistik Kabupaten Trenggalek. *Trenggalek Regency In Figures 2014 Bab III (Penduduk dan Tenaga kerja)*, (Jakarta: 2014) hal.m 97.

Seiring terjadinya transmigrasi penduduk baru yang masuk di wilayah kecamatan Watulimo, maka angka kepadatan penduduk pun mulai meningkat secara signifikan. Desa Tasikmadu merupakan pusat perekonomian di kecamatan Watulimo yang terkhususkan pada mata pencaharian perikanan. Banyak kapal asing masuk dan keluar dermaga di wilayah Desa Tasikmadu kecamatan Watulimo. Sehingga jumlah penduduk Lokal dan Non Lokal tidak bisa di bedakan. Bertambahnya jumlah penduduk di Desa Tasikmadu mengakibatkan dampak yang sedikit banyak memberikan efek kepada masyarakat lokal. Di akhir tahun 2017 terjadi konflik antara warga pendatang dengan warga lokal yang menyebabkan konflik yang tidak bisa di hindarkan. Banyaknya pencurian, banyaknya pembangunan rumah secara liar dan pendirian Industri rumahan secara ilegal yang tidak memenuhi standar pembangunan.

Dengan bertambahnya penduduk pendatang yang mendirikan perumahan tanpa mendapatkan perizinan dari pemerintah menyebabkan banyak permasalahan yang sangat mengganggu kepentingan Bersama. Masyarakat pendatang tanpa melihat kondisi lingkungan sekitar dengan kehendaknya mendirikan bangunan berupa rumah yang menyebabkan pemenuhan Kawasan wisata pantai prigi. Disisi yang lain penduduk pendatang membuang limbah rumah tangga langsung dialirkan ke laut dan sungai. Penumpukan limbah dan pemandangan yang tidak enak dinikmati oleh mata tertimbun di Kawasan selatan kecamatan Watulimo. Pada tahun 2017 Pemerintah Daerah Kabupaten Trenggalek menghadirkan upaya untuk menanggulangi Kawasan pantai yang bersih dan indah. Pemerintah Kabupaten Trenggalek mendirikan RUSUNAWA yang terletak di dekat lokasi wisata Pantai Prigi, kecamatan watulimo, Kabupaten trenggalek.⁶ Akan tetapi sejalan apa yang di jalankan oleh Pemerintah Kabupaten Trenggalek terdapat berbagai permasalahan yang menjadikan konflik sampai saat ini. Rusunawa yang dihadirkan oleh pemerintah kabupaten trenggalek tidak di tempati warga. Warga tidak setuju menempati rusunawa karena ada beberapa permasalahan dan tata cara kehidupan di rusun yang dianggap oleh warga lokal maupun warga pendatang dan warga asing. Beberapa permasalahannya diantaranya adalah faktor mata pencaharian, yang mana di tekuni oleh masyarakat lokal adalah pekerjaan dalam bidang pertanian dan perikanan, peralatan yang mereka gunakan disimpan di tempat yang sama.

Ironisnya warga merasakan ketidak nyamanan terhdap barang yang disimpan digudang secara bersama-sama yang asalnya bertempat di ujung kemudian berpindah di tempat lainnya. Oleh sebab itu warga enggan untuk menempati rumah susun tersebut. Dikarenakan warga tidak biasa menempatkan barang pribadinya secara bersama-sama. Selain itu dalam proses kepemilikan dan penguasaan rumah susun ini masih terdapat berbagai problematika diantaranya adalah terdapat beberapa faktor orang yang mempunyai kepentingan di dalamnya. Misalnya adalah untuk menempati dan memperoleh hak untuk menempatnya harus memperoleh perizinan dan berbagai macam persyaratan yang sudah di tentukan oleh perantara dan bukan dari pemerintah yang berwenang.

Kemudian didalam kepemilikan hak atas satuan rumah susun warga tidak sepakat apabila satuan rumah susun tidak dapat di hak milikkan. Padahal menurut

⁶ Tribun Jawa Timur/David Yuhanes 14 September 2017.

UU No. 20 tahun 2011, bahwa rumah susun yang didirikan atau dikuasai oleh negara atau pemerintah hanya dapat di kuasai dengan sewa-menyewa dan pinjam pakai. Sebagaimana diuraikan dalam pasal 45 ayat (2) UU No. 20 tahun 2011 bahwa penguasa sarasun pada rumah susun khusus dapat dilakukan dengan cara pinjam-pakai atau sewa.⁷ Dengan kurangnya pemahaman Undang-Undang oleh masyarakat apa yang difasilitasi oleh pemerintah, maka yang timbul adalah persengketaan dan konflik di dalam masyarakat tersebut. Hingga saat ini rusunawa yang dibangun oleh pemerintah Kabupaten Trenggalek belum di gunakan secara maksimal baik oleh warga lokal maupu oleh warga pendatang.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis sosiologis, dikarenakan menilai dari kebenaran yang ada atau fakta, dengan mengidentifikasi efektifitas hukum di masyarakat. Dijelaskan Soetandyo Wignjosoebroto, Penelitian non doctrinal, yaitu penelitian berupa studi-studi empiris untuk memperoleh teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di masyarakat. Tipologi penelitian ini sering di sebut *socio legal research*.⁸ Sedangkan yuridis empiris adalah untuk memperoleh kejelasan dan pemahaman dari permasalahan penelitian berdasarkan keadaan yang ada atau studi kasus.⁹

Sumber data yang digunakan dalam penelitian yuridis sosiologis ini ada beberapa sumber data. Sumber data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara kepada nara sumber, observasi maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti.¹⁰

Sumber hukum primer yang dimaksud terdiri dari data-data yang didapatkan dilapangan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dan masalah yang diangkat oleh penulis. Dengan melakukan wawancara secara langsung kepada pemerintah kabupaten trenggalek dan badan pemerintah yang terlibat termasuk Badan Pertanahan Indonesia Di Kabupaten Trenggalek.

Sumber Data Sekunder, data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen yang biasanya disediakan dipergustakaan atau milik pribadi.¹¹

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai nilai otoritas (autoritatif). Bahan hukum tersebut terdiri dari: (1) Peraturan Perundang-undangan Misalnya adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang rumah susun dan sebagainya, (2) Catatan-catatan resmi ataupun risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan dan atau peraturan Daerah, dan (3) Putusan Hakim, Misalnya adalah

⁷ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun Pasal 45 ayat (2).

⁸ Bambang Sunggopo. *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Rajawali Pers. 2002), hal. 42.

⁹ Soejono Soekanto. *Pengantar Peneliti Hukum*. (Jakarta: Universitas Indoneisa Press. Jakarta. 1983), hal. 41.

¹⁰ Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Sinar Grafika. 2016), hal.106.

¹¹ Hilman Hadikusuma. *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. (Bandung: Mandar Maju. 1995), hal..65

Putusan mahkamah Agung (MA) tentang hasil pemilihan gubernur, putusan hakim tentang hukuman mati dal lain sebagainya.¹²

Bahan hukum sekunder ialah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri dari 1. Buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/ atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum 2. Kamus-kamus Hukum 3. Jurnal-Jurnal hukum 4. Dan Komenta-komenta atas putusan Hakim. Publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, jurnal, surat kabar, dan sebagainya.¹³ Bahan hukum tersier ialah bahan hukum yang memberikan petunjuk serta penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder berupa kamus hukum.¹⁴

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa

Perjanjian sewa menyewa pada lazimnya dilakukan dengan beberapa prestasi yang di ajukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Akan tetapi pada perjanjian rumah susun yang berada di Desa Tasikmadu kecamatan Watulimo kabupaten Trenggalek ini ada beberapa unsur maupun faktor yang tidak sesuai dengan pengertian perjanjian menurut undang-undang yang berlaku di antaranya adalah mengenai ganti kerugian yang ada dalam perjanjian sewa menyewa ini. Pemerintah memberikan kebijakan kepada masyarakat sekitar rumah susun yang diperuntukan untuk menempati rumah susun Desa Tasikmadu. Berdasarkan instruksi pemerintah kabupaten Trenggalek kepada kepala Desa Tasikmadu memberikan kekuasaan secara penuh untuk mengelola rumah susun tersebut. Perjanjian sewa menyewa dilakukan sesuai dengan umumnya yang mana mengutamakan unsur-unsur penyewaan dan pemeliharaan rumah susun agar terawat dan dapat di fungsikan sebagaimana fungsinya. Pemerintah desa Tasikmadu memberikan kebebasan kepada masyarakat sekitar untuk menempati satuan rumah susun dengan konpensasi maupun keringanan dan soft administrasi yang bertujuan untuk memberikan kemudahan kepada masyarakat sekitar untuk sesegera mungkin menempati rumah susun yang dihadirkan oleh pemerintah pusat kepada warga desa Tasikmadu.

Berdasarkan Pasal 45 ayat (1) sampai dengan ayat (6) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun disebutkan bahwa:

1. Penguasaan satuan rumah susun umum dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.
2. Penguasaan satuan rumah susun dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai atau sewa.
3. Penguasaan terhadap satuan rumah susun negara dapat dilakukan dengan cara pinjam pakai, sewa atau sewa beli.
4. Penguasaan terhadap satuan rumah susun pada rumah susun komersial dapat dilakukan dengan cara dimiliki atau disewa.

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta. Kencana. 2007). hal 141.

¹³ Soerjono Soekanto, *Op.*, cit. hal 33.

¹⁴ Leny Kurniawati, *Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembelian Hak Atas Tanah*. Tesis Magister Kenotariatan. Malang. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang, 2017, hal. 45.

5. Penguasaan satuan rumah susun dengan sewa sebagaimana yang dimadst pada ayat (1) dan (4) dilakukan dengan perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Perjnanjian tertulis senagaimana dimadsut pada ayat (5) harus didaftarkan pada PPPSRS.¹⁵

Rumah susun yang berada di desa Tasikmadu diperuntukan hanya untuk masyarakat lokal yang sudah ditentukan ataupun sudah diperuntukan untuk warga yang sudah di data oleh pemerintah desa. Dalam proses penguasaan hak satuan rumah susun ini mulannya dilaksanakan dengan sewa beli yang di dapatkan dari musyawarah warga dengan pemeritah desa dengan pembayaran uang sewa dan uang angsuran yang dilakukan setiap bualnnya oleh masyarakat sekitar rumah susun. Sebulan setelah dilaksanakannya kesepakatan bersama yang melahirkan untuk penguasaan satuan rumah susun dapat dilaksanakan secara sewa beli menimbulkan beberapa permasalahan dikalangan masyarakat yang mana masyarakat kesulitan untuk membayar uang angsuran dan uang sewa setiap bulannya kepada pihak pengelola rumah susun di Desa Tasikmadu. Kemudian pemerintah desa tasikmadu mengundang pemerintah kabupaten trenggalek untuk memeberikan sosialisasi kepada masyarakat Desa Tasikmadu mengacu ke dalam Undang-undang rumah susun nomor 20 tahun 2011 rumah susun desa Tasikmadu dapat dikuasai dengan hak pakai saja yang mana dalam proses hak pakai ini masyarakat yang menggunakan diharuskan untuk melakukan sewa menyewa secara lagsung kepada pemerintah desa yang ditunjuk sebagai pihak pengelola rumah susun yang berada di Desa Tasikmadu.

Dalam perjanjian sewa menyewa ini masyarakat masih bernegosiasi kepada pihak pengelola rumah susun agar dapat memiliki satuan rumah susun secara jual-beli di dalam pelaksanaannya juga terdapat beberapa masyarakat yang tidak faham akan penguasaan satuan rumah susun secara sewa menyewa. Sewa menyewa adalah sutu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.¹⁶ Dalam definisi tersebut dapat ditarik unsur-unsur menegnai sewa menyewa yang harus di pahami oleh masyarakat desa Tasikmadu. Unsur-unsur sewa menyewa diantaranya sebagai berikut:

1. Adanya barang yang dinikmati oleh salah satu pihak dalam perjanjian.
2. Ada prestasi yang harus dilakukan dengan cara pembayaran
3. Ada waktu limit atau batas untuk melakukan pembayaran yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bersangkutan.

Namun dalam pelaksanaannya masyarakat masih belum bisa memahami perjanjian sewa menyewa yang unjunya pada kepemilikan saja. Satuan rumah susun yang diharapkan pemerintah kabupaten Trenggalek untuk kesejahteraan masyarakat sekitas rumah susun tersebut. Pemerintah kabupaten Trenggalek dengan pihak pengelola rumah susun desa Tasikmadu yang ditunjuk secara langsung oleh pemerintah Kabupaten Trenggalek sudah

¹⁵ Eman Ramelan. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Pembeli Satuan rumah susun/ Strata Title/ Apartemen*. (Pressindo. Yogyakarta. 2015), .hal. 71-72.

¹⁶ Subekti. *Op., cit.* 2004. Hlm 381

memberikan acuan dan tatacara untuk mendaftarkan diri sebagai pemilik satuan rumah susun di desa Tasikmadu. Dalam proses pengurusan sewa menyewa satuan rumah susun ini pemerintah memberikan persyaratan yang sangat mudah untuk bisa di terima oleh masyarakat peminat pada hak pakai sewa menyewa satuan rumah susun ini.

Implikasi Hukum

Pada bangunan rumah susun terdapat bagian yang dimiliki bersifat perseorangan dan terpisah yang disebut dengan satuan rumah susun. 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 yang menjadi bangunan pemilikan perseorangan adalah ruang tamu/ruang makan, ruang tidur, dapur, ruang jemuran, jendela dan pintu.¹⁷ Kepemilikan rumah susun yang berad di desa tasikmadu mempunyai kepemilikan yang sama dengan kepemilikan yang diuraikan dengan undang-undang nomor 20 tahun 2011 dalam bidang persewaan yang kekuasaannya dinikmati dengan hak pakai memberikan kekuasaan kepada pihak penyewa yang mempunyai kapasitas yang terbatas. Hal ini di tunjukan dengan adanya penyewaan yang dilakukan di luar perjanjian yang dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat di luar lingkup Desa Tasikmadu.

Dengan adanya isu hukum tersebut yang tersebar di dalam kalangan masyarakat maka pemerintah melakukan skiping di lapangan dan akhirnya yang di tenukan adalah penjualan lahan kekuasaan negara/pemerintah kabupaten trenggalek yang dilakukan oleh purna angkatan darat luar kabupaten Trenggalek. Ironiinya adalah yang melakukan perdagangan kawasan pantai dan tanah milik negara ini adalah orang dari luar Trenggalek.

Perjanjian sewa-menyewa salah satu unsurnya adalah adanya waktu yang di perjanjikan di awal untuk dibayarkan kepada pihak pemberi sewa atas apa yang dinikmati oleh penyewa. Tidak sedikit masyarakat yang mengerti mengenai perjanjian sewa menyewa perspektif KUHperdata, dimana jika mana telah jatuh tempo pembayaran haruslah melakukan pembayaran dengan sesegera mungkin sebab dikatakannya melebihi batas waktu yang di sediakan akan termasuk pelanggaran atau disebut dengan wanprestasi. Rumah susun yang dilaksanakan hunian dengan menggunakan persewaan banyak mengakibatkan beberapa problematika dalam melaksanakan perjanjian sewa menyewa itu sendiri. Akibat dari adanya perjanjian sewa menyewa antara lain sebagai berikut: *semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.*

Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain sepakat dari kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Persetujuan-persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik.¹⁸ Didalam istilah ini “semua” maka pembentuk undang-undang menunjukan bahwa perjanjian yang dimadsut bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama, tetapi juga meliputi perjanjian yang tidak bernama. Dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang bahwa menunjukkan pembuatan perjanjian harus

¹⁷ *Ibid.* hal 222.

¹⁸ Subekti. *Op., cit.* hal. 342.

memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320) KHUPerdata adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak disini tersimpul realisasi asa kepastian hukum.¹⁹ Jikamana dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun initerjadi pelanggaran wansprestasi maka masyarakat akan membayar denda yang ditetapkan oleh pihak pengelola rumah susun dan merampas segala sertifikat yang diberikan kepada masyarakat termasuk SKBG terhadap satuan rumah susun sebagai tanda kepemilikan yang ada.

Dalam proses perjanjian sewa-menyewa pemerintah tidak memperhatikan kesejahteraan warga yang tinggal dalam rumah susun di desa Tasikmadu maka pihak pengelola dapat dilaporkan kepada pemerintah kabupaten dengan melakukan pengaduan kepada pihak kabupaten. Dan tidak memberikan kenikmatan yang dijanjikan di awal maka pihak pengelola akan memberikan ganti kerugian yang sesuai dengan perilaku yang tidak menyenangkan. Pasal 1365 yang memberikan pengetahun tentang ganti kerugian sebagaimana berikut “tiap pelanggaran melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan seseorang yang karena salahnya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian tersebut”.²⁰ Masyarakat yang melakukan perjanjian sewa menyewa dengan pemerintah dalam perspektif persewaan rumah susun akan tetapi belum ada pengaturan dan instruksi secara khusus dari pemerintah pusat untuk menyewakan satuan rumah susun secara kurun waktu haian maupun bulanan. Karena pada dasarnya rumah susun ini didirikan kepada masyarakat loka yang bertempat tinggal di daerah pesiir yang mendirikan bangunannya di atas tanah yang masih dikuasi oleh pemerintah sehingga dalam tahun 2020 akan dilangsukan pembukaan tempat wisata di saerah pesisir yang di canangkan oleh pmerintah Kabupaten Trenggalek.

Hak pakai yang diberikan kepada pemerintah kepada masyarakat ini lazimnya memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa akan tetapi di dalam pelaksanaannya maih banyak penyimpangan yag terjadi didalam pelaksanaannya. Beberapa permasalahan yan timbul dalam persewaan rumah susun ini beban biaya kerusakan dibebankan kepada pihak penyewa sehingga mengganggu kenyamanan terhadap pihak penyewa dikarenakan dalam perjanjian awalnya pmerintah memberikan jaminan kepada masyarakat. Akibat dari adanya progam pemerintah yang di sosialisasikan ternyata memberikan kebingungan kepada masyarakat peleburan bangunan di dekat pesisir pantai akan membuat warga desa tasikmadu akan di telantarkan di daerah pesisirpantai dan pemerintah desa tidak bertanggung jawab atas perbuatan tersebut. Namun dalam progam pemerintah yang di laksanakan maupun di progamkan sangatlah berbeda dengan apa yang dipikirkan oleh masyarakat. Pemerintah mendirikan rumah susun tersebut sebagai sarana untuk tempat tinggal kepada masyarakat yang masih bingung unrtuk mendapatkan tempat tinggal akibat peleburan kawasan pariwisata yang akan di buat kawasan pesisir pantai secara murni.

¹⁹ Taryana Soenandar dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*.9 Bandung: PT Aditya Bakti. Bandung. 2016. hal . 82.

²⁰ Subekti. *Op., cit.* hal 346.

PENUTUP

Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan rumah susun di desa Tasikmadu masih belum menggunkan perjanjian yang secara rinci yang mengatur akibat dari pada pengingkaran terhadap perjanjian yang dilakukan secara kesepakatan. Dalam Pasal 86 Undang-undang No. 20 tahun 2011 menyebutkan bahwa Pemerintah memberikan bantuan dan kemudahan dalam rangka pembangunan, penghunian, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan rumah susun bagi MBR. Implikasi hukum yang dirasakan masyarakat antaranya adalah pemerintah hanya menerima uang persewaan saja akan tetapi tidak mau memeperhatikan keadaan lingkungan rumah susun di desa tasikmadu. Masyarakat tidak tahu menahu jika mana hak pakai yang digunakan di dalam rumah susun tersebut, namun masyarakat hanya mengerti bahwa satuan rumah susun tersebut dapat dimiliki secara hak milik yang dapat dikuasainya secara kekal dan tun menurun kepada pemiliknya. Akhirnya masyarakat banyak yang meninggalkan perjanjian tersebut secara paksa, tidak membayar uang persewaan, pindah kamar secara sembarangan, hingga ironinya ada pihak yang memberikan informasi yang tidak sesuai danmemperdagangkan informasi bahkan perdagangan satuan rumah susun secara kehendaknya sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Tesis

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Trenggalek. 2014. *Trenggalek Regency In Figures 2014 Bab III (penduduk dan Tenaga kerja)*.
- Eman Ramelan, 2015. *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Pembeli Satuan rumah susun/ Strata Title/ Apartemen*. Yogyakarta: Pressindo.
- Hilman Hadikusuma. 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Leny Kurniawati, 2017. *Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembelian Hak Atas Tanah*. Tesis Magister Kenotariatan. Malang. Program Pasca Sarjana Universitas Islam Malang.
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Soejono Soekanto. 1983, *Pengantar Peneliti Hukum*. Jakarta: Universitas Indoneisa Pres
- Suparlan. 2016, *Pendidikan kewarganegaraan dalam konteks Indonesia*. Malang: Madani.
- Taryana Soenandar dkk, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Aditya Bakti.
- Zainudin, 2016, *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah susun

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria