

ABSTRAKSI

KEDUDUKAN HUKUM PENYEWA ATAS SENGKETA YANG TERJADI ANTARA PEMBERI SEWA DENGAN PIHAK KETIGA

ZAMRONI

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG

Perumahan merupakan bangunan atau bagiannya termasuk halaman dan jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan seseorang, perusahaan atau badan-badan lain untuk tempat tinggal dan atau untuk keperluan lain.

Kebutuhan akan tempat yang dapat dipergunakan untuk berteduh bagi manusia merupakan kebutuhan primer disamping kebutuhan akan sandang dan pangan. Bertambahnya jumlah penduduk yang sangat pesat terutama di kota-kota besar akan menambah parah masalah mengenai perumahan. Sedangkan kebutuhan akan perumahan selalu mendesak sehingga akibat dari kekurangan perumahan tersebut banyak menimbulkan sengketa-sengketa perumahan, baik yang merupakan penyerobotan perumahan, pengusiran, penghentian sewa menyewa, uang sewa dan sebagainya.

Tuntutan ekonomi tidak lepas dari kebutuhan manusia bahkan wajib, sebagaimana sebuah rumah sebagai sarana kelangsungan hidup dalam bermasyarakat. Dalam hal perumahan, tidak seluruhnya manusia dengan mudah memperoleh sebuah perumahan (tempat tinggal), bagi mereka yang tergolong lemah atau miskin sangatlah sulit untuk memperolehnya apalagi memiliki rumah pribadi. Sebagai jalan keluar terbaik bagi mereka yang belum mempunyai tempat tinggal, sewa menyewa/kontrak merupakan salah satu solusi yang tepat.

Dalam sewa menyewa, perjanjian merupakan syarat wajib yang harus dipenuhi, baik dengan cara tertulis maupun dengan cara lisan. Karena tanpa adanya perjanjian sewa menyewa tidak akan terlaksana. Meski demikian dalam prakteknya seringkali terjadi sewa menyewa tanpa adanya perjanjian, yang pada akhirnya tentu mengalami problema atau sengketa yang sulit untuk dipecahkan.

Pentingnya perjanjian dalam sewa menyewa karena adanya hubungan timbal balik antara pemberi sewa dengan penyewa. Dimana seorang pemberi sewa mengikatkan dirinya untuk memberikan (barang sewa) kepada pihak penyewa berupa kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu, sedangkan si penyewa diwajibkan membayar sejumlah uang sewa, yang oleh kedua belah pihak

disanggupi pembayarannya, sebagaimana dalam perjanjian yang telah disepakati bersama.

Ada dua cara dalam perjanjian sewa menyewa dan dinyatakan sah atau terjadi hubungan sewa menyewa. Yaitu; *yang pertama, secara tertulis*; yaitu suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis dihadapan notaris dan saksi, yang mana sewa tersebut berakhir demi hukum, apabila waktu yang telah ditentukan telah lampau, sehingga tidak perlu adanya pemberhentian untuk itu. *Kedua, secara lisan*; yaitu suatu perjanjian yang didasarkan pada kepercayaan masing-masing pihak berupa ucapan, sehingga berakhirnya sewa tidak pada waktu yang ditentukan melainkan jika salah satu pihak menghendaki untuk menghentikan sewa, dengan tetap mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Cara yang pertama merupakan cara yang dianggap paling efektif, karena dengan tertulis timbulnya permasalahan sangat tipis. Apalagi di zaman sekarang ini, negara Indonesia dalam kondisi krisis kepercayaan, sehingga sangat dimungkinkan terjadi konflik. Namun demikian, mayoritas masyarakat secara umum masih menggunakan perjanjian sewa secara lisan. Dimana untuk selanjutnya akan mendapatkan masalah-masalah yang bisa merugikan pihak-pihak tertentu.

Sewa menyewa sebenarnya merupakan masalah yang simpel sebagaimana diungkapkan Darnawaty (Hakim Pengadilan Negeri Semarang). Yang mana jika terjadi suatu sengketa dapat dikembalikan pada isi dari perjanjian kontrak itu sendiri.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian *yuridis normatif* dan *yuridis sosiologis* dengan pengumpulan data *primer* dan *skunder*. Data primer diperoleh melalui *interview* atau terjun langsung ke lapangan yaitu di Pengadilan Negeri Semarang. Sedangkan data skunder diperoleh melalui studi kepustakaan atau literatur.

Berdasarkan hasil penelitian penulis dapat menyimpulkan bahwa; 1), Hubungan sewa menyewa timbul dari suatu kesepakatan masing-masing pihak, 2), Pemberi sewa wajib memberikan kenikmatan atau kenyamanan, dan berhak atas uang sewa. Sedangkan penyewa wajib membayar uang sewa, dan berhak memperoleh kenikmatan atas rumah sewa tersebut, 3), Peraturan mengenai sewa menyewa tercantum dalam KUHPerdara diatur dalam Buku III bab ketujuh bagian 2 dan 3, PP No. 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa perumahan dan PP No. 55 Tahun 1981 tentang perubahan atas PP No. 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa perumahan.

Untuk melengkapi tulisan ini penulis akan menyertakan sedikit saran sebagai sumbangan pikiran dan pertimbangan nantinya apabila akan melakukan hubungan kontrak/sewa menyewa nantinya, yaitu; sebaiknya sewa menyewa dibuat secara tertulis agar nantinya tidak terjadi konflik atau sengketa. Penegak hukum hendaknya jangan hanya berdasar pada peraturan-peraturan saja, akan tetapi harus betul-betul mempertahankan keadaan sosial ekonomi masing-masing pihak serta keputusan dari para pihak, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang pasti.