

## Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Rusunawa MBR Di Kota Gorontalo

**Desya Natalia P. Wulungo**  
Universitas Negeri Gorontalo  
E-mail : [dheaananda602@gmail.com](mailto:dheaananda602@gmail.com)

**Mutia Cherawaty Thalib**  
Universitas Negeri Gorontalo  
E-mail : [mutia.thalib@ung.ac.id](mailto:mutia.thalib@ung.ac.id)

**Mohamad Taufiq Zulfikar Sarson**  
Universitas Negeri Gorontalo  
E-mail : [mtaufiqzulfikars@gmail.com](mailto:mtaufiqzulfikars@gmail.com)

***Abstract.** The aim of this research is to discuss defaults in rental agreements for flats for low-income communities in the city of Gorontalo in light of law number 20 of 2011 concerning flats. By reviewing the issues regarding the form of implementation of the rental agreement and the legal consequences of non-performance in the agreement, this research can benefit from this. The method used in this research is an empirical legal research method. The results of this research suggest that it is necessary to provide legal education to flat tenants by implementing the contents of the rental agreement as well as the responsibility of the government as the manager of the flat, then carrying out good coordination between the relevant and authorized parties in resolving a case/case.*

***Keywords:** Default, Agreement, Lease*

**Abstrak.**Tujuan dari penelitian ini adalah membahas mengenai wanprestasi dalam perjanjian terhadap sewa menyewa rusunawa masyarakat berpenghasilan rendah dikota gorontalo di tinjau dari undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rusunawa. Dengan meninjau pada permasalahan mengenai bentuk pelaksanaan perjanjian sewa menyewa serta akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian, sehingga dapat diambil manfaat dalam penelitian ini. Metode yang di gunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum empiris. Hasil penelitian ini menyarankan bahwa perlu dilakukan edukasi hukum terhadap penyewa rusunawa dengan melaksanakan isi perjanjian sewa menyewa serta adanya tanggungjawab dari pemerintah sebagai pengelola rusunawa, kemudian melakukan koordinasi yang baik antara pihak-pihak terkait dan berwenang dalam hal penyelesaian suatu kasus/ perkara.

**Kata kunci :** Wanprestasi, Perjanjian, Sewa Menyewa,

### I. PENDAHULUAN

Di era yang serba modern, rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok yang wajib dimiliki. Rumah merupakan salah kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, yang idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga. Sehubungan dengan hal tersebut, upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan yang layak bagi masyarakat.<sup>1</sup> Pertumbuhan jumlah penduduk yang tinggi juga tidak diimbangi dengan bertambahnya lahan yang semakin terbatas. Keterbatasan lahan menjadi salah satu faktor yang menyebabkan sulitnya pembangunan perumahan. Lahan yang semakin terbatas menyebabkan kebutuhan

<sup>1</sup> Ali, Chaidir,(2005). "Badan Hukum". Bandung:Alumni,

rumah tetap menjadi kebutuhan utama manusia.<sup>2</sup> Pemerintah memiliki peran penting dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman<sup>3</sup>. Peran pemerintah dijalankan melalui fungsi pembinaan sesuai dengan tanggung jawab dalam penyelenggaraan dan kawasan permukiman, dengan demikian pemerintah dituntut untuk memberikan fasilitas berupa perumahan yang murah dan nyaman yang harga sewanya dapat dijangkau oleh kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (selanjutnya disebut MBR).

Pemerintah dalam hal ini yaitu UPT Rusunwa Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Gorontalo yang berwenang mengelola Rumah Susun Sewa MBR untuk kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah di Kota Gorontalo. Adapun biaya sewa yang di maksud berbeda-beda, sebab bangunan tersebut memiliki 4 lantai, yakni lantai 1 biaya sewanya seharga 300.000, lantai 2 biaya sewanya 250.000, lantai 3 biaya sewanya 200.000, kemudian lantai 4 biaya sewanya 150.000.

Bangunan rusunawa digunakan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang penghasilannya setara Upah Minimum Regional (selanjutnya disebut UMR), khususnya mereka yang sudah berkeluarga dengan maksimal jumlah anggota keluarga sebanyak 4 (empat) orang.<sup>3</sup> Perjanjian sewa menyewa rumah susun juga akan menimbulkan suatu hak dan kewajiban diantara masing-masing pihak. Pihak penyewa mempunyai hak untuk menempati rumah susun yang disewa dalam suatu waktu tertentu yang telah ditentukan dan berkewajiban membayar sejumlah harga tertentu yang telah diperjanjikan. Pihak yang menyewakan rumah susun berhak atas pembayaran sejumlah uang tertentu dan berkewajiban menyerahkan unit hunian rumah susun kepada penyewa untuk masa waktu tertentu. Perjanjian sewa menyewa rumah susun dianggap sah dan mengikat pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak.

Wanprestasi atau kelalaian mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si penyewa melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau itu disangkal olehnya maka harus dibuktikan dan diselesaikan secara musyawarah mufakat atau negosiasi antara yang menyewakan dan yang menyewa. Apabila tidak dapat diselesaikan secara musyawarah mufakat atau negosiasi maka dapat diselesaikan didepan hakim. Terkadang tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang itu lalai. Karena mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak diterapkan batas waktunya tetapi si penyewa akan dianggap lalai

---

<sup>2</sup> Ali, Zainuddin, (2011). "Metode Penelitian Hukum". Jakarta: Sinar Grafika,

<sup>3</sup> Alif, M Rizal, Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda, Bandung: Nuansa Mulia, 2009

dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih atau diperingatkan bahwa yang menyewakan menghendaki pelaksanaan perjanjian. Pada perikatan-perikatan untuk menyerahkan sesuatu, wanprestasi biasanya berakibat penggantian kerugian. Hal ini sangat memuaskan apabila kita menghadapi sebuah perikatan yang terdiri atas penyerahan sejumlah uang. Akan tetapi kurang memuaskan apabila prestasi itu terdiri atas penyerahan sebuah barang, apabila ada kesepakatan baru antara yang menyewakan dan penyewa. Dalam hubungan ini, telah dipersoalkan apakah perjanjian itu sudah batal karena kelalaian pihak penyewa ataukah harus dibatalkan oleh pengelola rumah susun. Sebagaimana data yang ditunjukkan bahwa terdapat 30 penyewa rusunawa MBR yang menerima SP yang termuat dalam P1, P2, dan P3 yang dianggap tidak memenuhi perjanjian antar pengelola dan pengguna rusunawa MBR Kota Gorontalo. Berdasarkan pada uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rusunawa mbr antara pihak pengelola dengan pihak penyewa di kota gorontalo ?
- 2) Bagaimana akibat hukum bila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa mbr di kota gorontalo ?

## **II. METODE PENELITIAN.**

Penelitian hukum empiris atau yang dengan istilah lain biasa disebut penelitian hukum sosiologis atau disebut pula dengan penelitian lapangan. Penelitian hukum sosiologis/empiris ini bertolak dari data primer/dasar, yakni data yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan, yang dilakukan baik melalui pengamatan (observasi), wawancara, ataupun penyebaran kuisioner. Teknik analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-analisis. Data yang telah dikumpulkan baik melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan akan dianalisis untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas, setelah analisis data selesai maka hasilnya akan di sajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

## **III. PEMBAHASAN**

### **1. Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa Rusunawa Antara Pihak Pengelola dan Penyewa**

Rusunawa di Kota Gorontalo mulai beroperasi dari tahun 2020 hingga sekarang.

Terletak di Jl. Uskap, Buliide, Kec. Kota Barat, Kota Gorontalo. Terdiri dari empat lantai dengan total 90 unit hunian.<sup>4</sup> Dan penghuni tersebut harus orang Gorontalo asli atau sudah berdomisili di Kota Gorontalo. Bangunan rusunawa digunakan untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang penghasilannya setara UMR, khususnya mereka yang sudah berkeluarga dengan maksimal jumlah anggota keluarga sebanyak 4 (empat) orang.<sup>5</sup> Masyarakat yang ingin menghuni satuan rusunawa harus membicarakan kepada pihak pengelola terlebih dahulu, hal ini membutuhkan 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 Kota Gorontalo dimana dalam hal penulis bertemu secara langsung dengan pengelola Rusunawa Kota Gorontalo, yaitu bapak Agussalam. Pembangunan Rusunawa di Kota Gorontalo dilatarbelakangi oleh hal-hal sebagai berikut, yaitu:<sup>6</sup>

1. Kebijakan pemerintah dalam penyediaan rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Kebutuhan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus terpenuhi, namun tidak dapat dipungkiri kebutuhan-kebutuhan pokok lainnya yang lebih penting dan mendesak untuk dipenuhi dalam keseharian hidup masyarakat membuat tempat tinggal kurang menjadi prioritas, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan minim atau rendah. Karena latar belakang inilah kemudian membuat pemerintah berupaya untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dapat mempunyai rumah sendiri melalui kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan hal ini.
2. Pemenuhan kebutuhan rumah tinggal yang bersih, rapi, sehat, dan indah. Berbagai latar belakang kehidupan masyarakat membuat keberagaman tinggal yang menyangkut kebersihan, kesehatan, kerapian dan keindahan. Kebanyakan dari masyarakat kita diakui maupun tidak, karena keterbatasan pengetahuan juga membuat sebagian besar masyarakat kurang mepedulikan hal-hal tersebut. Kebanyakan dari masyarakat memaknai tempat tinggal hanya sebatas sebagai tempat untuk berlindung dari panas terik matahari maupun dari hujan dan juga sebagai tempat beristirahat tanpa

---

<sup>4</sup> Alif, M. Rizal, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung: Nuansa Mulia, 2009

<sup>5</sup> Wibowo Tunardy, *Rusunawi dan Rusunawa Jurnal Hukum*, Oktober 2016

<sup>6</sup> Alif, M Rizal, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung: Nuansa Mulia, 2009

memperhatikan unsur kebersihan, kesehatan, kerapian dan keindahan.

3. Keterbatasan lahan untuk pemukiman dan perumahan. Salah satu upaya pemerintah di dalam pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat adalah melalui pembangunan perumahan dan pemukiman, namun upaya pemenuhan tersebut terkendala oleh terbatasnya lahan yang tersedia. Pembangunan rumah susun diharapkan dapat menjadi jalan keluar bagi permasalahan ini, karena lahan yang digunakan menjadi lebih efektif mengingat dalam pembangunan rumah susun ini dibangun secara vertikal atau dalam bentuk bertingkat sehingga unit satuan yang bisa dibangun jumlahnya lebih banyak dibanding apabila hanya dibangun dalam bangunan yang berbentuk horisontal.
4. Masih adanya lahan hak pakai milik pemerintah Kota Gorontalo yang belum di manfaatkan. Lahan hak pakai milik Pemerintah Kota Gorontalo banyak yang belum dimanfaatkan oleh karena itu apabila dimanfaatkan untuk pembangunan rumah susun, selain dapat membantu mewujudkan kebijakan pemerintah untuk penyediaan tempat tinggal bagi masyarakat juga akan memberikan kontribusi bagi Pemerintah Kota Gorontalo sendiri yaitu menjadi salah satu pemasukan atau pendapatan asli daerah.
5. Pencegahan hunian tak berijin. Hunian tak berijin timbul sebagai akibat dari keterbatasan kemampuan masyarakat di dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Adanya lahan yang kosong, tidak dimanfaatkan ataupun tempat-tempat yang dianggap bisa dimanfaatkan untuk membangun tempat tinggal, misalnya lahan bekas pemakaman, bantaran sungai, bawah jembatan, dan lain sebagainya, membuat mereka berfikir dapat menggunakan tempat-tempat tersebut untuk mendirikan bangunan yang dalam hal ini dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Mereka membangun rumah dengan seadanya atau yang biasa disebut dengan bangunan semi permanen, dan dapat dipastikan bahwa bangunan-bangunan tersebut tidak mempunyai ijin dalam pendiriannya.
6. Penataan pemukiman kumuh. Keterbatasan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal selain menimbulkan hunian tak berijin sebagai efek lanjutannya adalah memunculkan adanya pemukiman yang kumuh. Saat ada satu orang yang membangun tempat tinggal di tempat-tempat yang tidak seharusnya, maka akan menarik masyarakat lainnya untuk melakukan hal yang sama apalagi apabila di desak untuk memenuhi kebutuhan. Mereka membangun tempat tinggal dengan seadanya tanpa memperhatikan unsur tata kota, kerapian, keindahan, dan kebersihan sehingga hal

ini dapat menimbulkan pemukiman kumuh.

**Tujuan dari pembangunan Rusunawa MBR di Kota Gorontalo adalah :**

1. Memberikan solusi atas kebutuhan perumahan sederhana dan sehat. Pembangunan rumah susun diharapkan dapat memberikan pemenuhan terhadap kebutuhan tempat tinggal yang sederhana namun layak, bersih, sehat, indah bagi masyarakat sehingga secara tidak langsung juga akan meningkatkan kualitas hidup masyarakat yang tinggal di lingkungan tersebut.
2. Merupakan kebijakan Pemerintah Kota Gorontalo dalam rangka penyediaan rumah sederhana dan sehat untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Kota Gorontalo.
3. Keberadaan rumah susun merupakan salah satu upaya pemerintah dalam membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk memenuhi kebutuhan mereka akan tempat tinggal yang layak
4. Diperuntukkan bagi penataan wilayah kumuh di Kota Gorontalo sehingga tempat- tempat kumuh di Kota Gorontalo dapat berkurang.
5. Pembangunan rumah susun diharapkan dapat menata pemukiman khususnya untuk wilayah pemukiman kumuh dengan lebih baik, sehingga wilayah-wilayah. kumuh yang ada di Kota Gorontalo menjadi berkurang dan kemudian dapat menjadikan Kota Gorontalo menjadi lebih rapi, indah dan bersih.
6. Meminimalkan hunian tak berijin di bantaran sungai, dan tempat-tempat terlarang lainnya.
7. Membantu masyarakat berpenghasilan rendah yang tidak mempunyai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal yang layak, diharapkan dapat mencegah adanya hunian tak berijin di tempat- tempat yang tidak seharusnya, seperti bantaran sungai, bekas pemakaman dan tempat-tempat terlarang lainnya yang sewaktu-waktu bisa dibongkar oleh pihak yang berwenang menampung warga yang terdampak program relokasi di Kota Gorontalo Adanya rumah susun sendiri merupakan salah satu kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Gorontalo dalam rangka penyediaan rumah sederhana dan sehat untuk masyarakat Kota Gorontalo yang memiliki penghasilan yang rendah.

**Mekanisme pelaksanaan untuk melakukan perikatan sewa menyewa berdasarkan keputusan Walikota antara pengelola dan calon penyewa adalah sebagai berikut :**

1. Calon penyewa atau peminat Rusunawa dalam hal ini adalah keluarga atau masyarakat yang berpenghasilan rendah, warga relokasi, dan warga pemukiman kumuh yang datang ke UPTD (Unit Pelaksana Tekhnis Daerah) rumah susun sewa yang berada di bawah pengawasan DISPERKIM (Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman) Kota Gorontalo.

2. Calon penyewa membawa syarat-syarat berupa KTP (Kartu Tanda Penduduk) yang menunjukkan bahwa calon penyewa merupakan penduduk Kota Gorontalo kemudian menyertakan bukti surat nikah dan keterangan belum punya rumah dari RT setempat ditambah dengan surat keterangan penghasilan perbulannya.
3. Apabila telah memenuhi syarat calon penyewa tersebut langsung membayar biaya administrasi dan mengisi data diri formulir penyewaan rumah susun sewa, baru mendapat surat ijin penempatan atau SIP (Surat Ijin Penempatan)

Sedangkan dalam pelaksanaan dari bentuk perikatannya sendiri memang dalam SIP (Surat ijin penempatan) termuat berbagai aturan yang salah satunya untuk mentaati ketentuan yang berlaku di lingkungan Rumah susun sederhana sewa (Rusunawa), yang dimaksud ketentuan ketentuan atau Larangan yang berlaku yakni meliputi:

1. Bidang Admininstrasi
2. Fasilitas Rumah Susun Sederhana Sewa atau RUSUNAWA.
3. Konstruksi Bangunan

Dikarenakan dalam faktanya banyak sekali yang melanggar ketentuan-ketentuan yang telah berlaku tersebut seperti halnya dalam bidang admininstrasi, contohnya:

1. Ada pihak yang menyewakan kembali satuan unit rumah sewa nya yang sebelumnya hal ini pernah terjadi.
2. Menggunakan satuan unit rumah sewanya sebagai tempat usaha dalam hal ini penulis dalam risetnya menjumpai banyak penyewa yang membuka tempat jualan yang seharusnya tidak di perbolehkan karena sejatinya RUSUNAWA adalah sebuah rumah hunian.
3. Keterlambatan dalam pembayaran uang sewa satuan unit rumah sewa, hal yang terakhir ini merupakan permasalahan yang sering sekali terjadi. Walaupun sudah ada SIP (Surat ijin penempatan) berikut ketentuan-ketentuan serta tata tertib yang di berlakukan tetap saja masih ada yang melanggar

Sanksi yang diberikan untuk penyewa tergantung jenis pelanggarannya, jenis sanksi yang di dapat kan penyewa sendiri tergantung dengan pelanggaran jenis apa yang telah dilakukan oleh penyewa. Jenis pelanggaran itu sendiri dibagi menjadi 3 yakni :

1. Penyewa yang melanggar ketentuan dalam bidang admininstrasi dalam hal untuk keterlambatan pembayaran unit sewa dan listrik ini diberikan tenggang waktu selama 4 bulan dengan catatan bulan pertama diberikan surat peringatan I (SP I), dilanjutkan dengan bulan kedua diberikan surat peringatan kedua (SP II). Pada bulan ketiga diberikan peringatan ketiga (SP III) dalam peringatan ketiga ini di berlakukan tidak dengan hanya surat peringatan saja melainkan,

dengan cara listrik dimatikan itupun diberikan tenggang waktu untuk pelunasan tanggal 10 tiap bulannya.

2. Penyewa Berurusan Dengan Pihak Yang Berwajib Penyewa yang melakukan perbuatan melawan hukum misalnya: Pencurian, Penipuan, Narkoba dan tindak pidana lainnya sehingga berurusan dengan pihak yang berwajib maka pengelola akan menindak tegas dengan cara mengeluarkan penyewa yang bersangkutan.
3. Penyewa yang melanggar tata tertib.

Meskipun dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah susun sudah diatur dalam tata tertib yang harus ditaati para pihak, namun tidak dapat dipungkiri dalam pelaksanaannya masih terjadi hal-hal yang tidak sesuai dengan tata tertib tersebut. Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang ada di lapangan maka kendala-kendala yang dihadapi oleh pihak pengelola Rusunawa antara lain, yaitu:

1. Kondisi masyarakat yang terkadang tidak mau tahu. Latar belakang pendidikan, sosial, ekonomi sangat mempengaruhi pola pikir yang dimiliki dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Latar belakang penghuni rusunawa yang rata-rata berpendidikan rendah dan juga pekerjaan yang mereka miliki terkadang menjadi kendala tersendiri di dalam pelaksanaan sewa- menyewa rumah susun di Kota Gorontalo. Tata tertib dan juga ketentuan- ketentuan lain yang seharusnya mereka patuhi terkadang menjadi terabaikan, meskipun sebenarnya mereka tahu akan tetapi dengan pola pikir yang mereka miliki, mereka menjadi seolah tidak mau tahu dengan kondisi di sekelilingnya.
2. Kurang tertib administrasi. Dalam bidang administrasi yang sering menjadi kendala yaitu adanya penghuni Rusunawa yang tidak tertib administrasi. Tidak tertib administrasi disini yaitu tidak memenuhi kewajiban membayar uang sewa dan juga biaya-biaya lain setelah menempati rusunawa.

Meskipun demikian hal ini juga tidak menjadi kesalahan mereka sepenuhnya karena mengingat latar belakang pekerjaan mereka yang rata-rata juga berpenghasilan tidak menentu dan hal ini juga disadari oleh pihak pengelola. Upaya-upaya yang dilakukan dalam menghadapi kendala-kendala tersebut di atas, yaitu :

Meningkatkan tingkat kesadaran penghuni rusunawa untuk mematuhi segala tata tertib yang ada di rusunawa baik melalui pendekatan persuasif secara berkelompok maupun pendekatan pribadi. Apabila terdapat penghuni yang melakukan pelanggaran terhadap tata tertib maka akan diberikan peringatan baik oleh RT rusunawa setempat maupun pihak pengelola langsung. Namun apabila penghuni tersebut tetap melakukan pelanggaran maka Surat Ijin Penempatan dari yang bersangkutan akan di cabut oleh pihak pengelola.

Dalam menghadapi penghuni rusunawa yang kurang tertib administrasi atau terlambat dalam pembayaran uang sewa, pihak pengelola rusunawa cenderung lebih memperhatikan latar belakang mengapa penghuni tersebut tidak bisa membayar. Karena ada penghuni yang memang benar-benar tidak mampu tetapi ada juga yang karena alasan- alasan lain seperti malas atau menyepelekan kewajiban untuk membayar uang sewa. Untuk penghuni yang tidak bisa membayar karena memang benar-benar tidak mampu membayar uang sewa, pengelola tetap memperhatikan unsur kemanusiaan dengan memberikan kelonggaran waktu pembayaran namun tetap memberikan peringatan kepada penyewa tersebut, mengingat tujuan dari pembangunan Rusunawa ini adalah untuk membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah mempunyai tempat tinggal yang layak. Namun, apabila penghuni memang terbukti benar-benar menyepelekan kewajibannya untuk membayar uang sewa, maka pengelola akan bertindak lebih tegas dengan memberikan peringatan secara lebih keras dan apabila tetap tidak mau memenuhi kewajibannya, maka pihak pengelola akan langsung mencabut Surat Ijin Penghunian (SIP) bagi penghuni yang bersangkutan sesuai dengan tata tertib yang berlaku

### **Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Rusunawa MBR Di Kota Gorontalo**

Dalam pelaksanaan sewa-menyewa rumah susun seperti halnya kesepakatan atau perjanjian yang melibatkan dua atau lebih pihak didalamnya tentu dalam pelaksanaannya ada kalanya menimbulkan permasalahan yang bisa diakibatkan oleh pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang berlaku maupun karena hal-hal lain yang dilakukan oleh salah satu pihak. Perikatan dalam sewa-menyewa Rusunawa ini meski tidak dibuat dalam akta perjanjian seperti pada umumnya dan hanya dituangkan dalam sebuah pernyataan tertulis bermeterai dari penyewa, berdasarkan prosedur dan juga segala peraturan serta ketetapan lain yang berlaku baik bagi penyewa maupun pengelola hal ini pula yang telah disampaikan oleh Bapak Agussalam selaku salah satu pengelola Rusunawa MBR Di Kota Gorontalo.

Pasal 1313 KUHPerdota menyatakan bahwa, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Berdasar pengertian perjanjian menurut KUHPerdota tersebut maka dapat disimpulkan unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian antara lain : adanya suatu perbuatan, antara sekurangnya 2 (dua) orang atau dapat pula lebih, perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara para pihak-pihak yang berjanji tersebut dan memiliki unsur diantaranya:

Adanya suatu perbuatan. Unsur perbuatan dalam sewa-menyewa rumah susun ini adalah pihak penyewa melakukan suatu perbuatan yaitu memberikan pernyataan persetujuan

terhadap segala ketentuan yang ditetapkan oleh pihak lainnya, yaitu pengelola rusunawa.

Antara sekurangnya dua orang (dapat lebih dari dua orang) Sewa- menyewa rumah susun ini terjadi antara 2 (dua) orang atau pihak seperti yang terdapat dalam perjanjian di dalam KUHPperdata, yaitu pihak penyewa dan pihak pengelola yang dalam hal ini adalah masyarakat penyewa rumah susun sebagai pihak penyewa dan UPTD Rumah Sewa Dinas Pekerjaan Umum Kota Gorontalo sebagai pihak yang menyewakan sekaligus mengelola Rusunawa yang ada di Kota Gorontalo

Perbuatan tersebut melahirkan perikatan di antara pihak-pihak yang berjanji tersebut. Perbuatan yang dilakukan oleh penyewa rumah susun menghasilkan perikatan di antara penyewa dan juga pengelola rumah susun, karena secara tidak langsung ketika penyewa memberikan pernyataan atau persetujuannya terhadap segala ketetapan yang berlaku, semua ketetapan tersebut mengikat tidak hanya bagi penyewa namun juga bagi pengelola.

Selain unsur-unsur yang terdapat dalam pengertian perjanjian, tinjauan mengenai perjanjian juga memperhatikan syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPperdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Cakap membuat perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Perikatan yang timbul dalam sewa-menyewa rumah susun di Kota Gorontalo apabila dikaji menurut syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal KUHPperdata tersebut, maka :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sewa-menyewa rumah susun di Kota Gorontalo meskipun tidak dibuat dalam akta perjanjian, pernyataan tertulis dari pihak penyewa secara tidak langsung merupakan bentuk perikatan bagi para pihak, dan hal itu secara tidak langsung pula merupakan bentuk kesepakatan dari para pihak terhadap sewa-menyewa rumah susun. Hal ini dikarenakan ketika pernyataan tertulis tersebut ditandatangani oleh penyewa, pada saat itu pula semua hak dan kewajiban telah mengikat para pihak, baik itu penyewa maupun pengelola

2. Cakap untuk membuat perikatan

KUHPperdata tidak menyebutkan siapa saja yang cakap melakukan perbuatan hukum atau dalam hal ini membuat perjanjian atau perikatan, namun dalam Pasal 1330 KUHPperdata hanya menyebutkan mereka yang dinyatakan tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Salah satu yang dianggap tidak cakap adalah mereka yang belum

dewasa.

Pasal 1330 KUHPerdata menyatakan bahwa mereka yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 (dua puluh satu) tahun dan tidak lebih dahulu telah kawin. Dengan kata lain, mereka yang sudah mencapai umur genap 21 tahun dan atau belum mencapai umur genap 21 tahun tetapi telah menikah dianggap sudah dewasa dan cakap melakukan perbuatan hukum. Kecakapan dalam sewa-menyewa ini ditunjukkan dengan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi oleh penyewa, yaitu penyewa haruslah orang yang sudah menikah dan hal ini harus dibuktikan oleh penyewa dengan menyerahkan fotokopi surat nikah.

### 3. Suatu hal tertentu

Obyek dalam sewa-menyewa rumah susun ini adalah satuan unit rumah susun beserta dengan segala fasilitas serta sarana dan prasarana yang terdapat dalam rumah susun milik Pemerintah Kota Gorontalo yang dapat dipakai oleh masyarakat sebagai tempat tinggal melalui sistem sewa- menyewa. Selain obyek, dalam sewa-menyewa rumah susun ini juga diatur mengenai segala hak dan kewajiban bagi para pihak, baik Pemerintah Kota Gorontalo melalui pengelola yaitu UPTD Rumah Sewa sebagai pemilik dan juga penghuni Rusunawa sebagai penyewa yang tertuang di dalam tata tertib Rusunawa.

### 4. Suatu sebab yang halal

Kesepakatan atau perikatan yang timbul dalam sewa-menyewa rumah susun ini berisi dengan hal yang halal, dalam artian tidak bertentangan dengan undang-undang maupun kesusilaan karena yang menjadi pokok atau obyek di dalam perikatan ini adalah rumah susun milik Pemerintah Kota Gorontalo yang disewakan kepada warga masyarakat Kota Gorontalo yang membutuhkan dan telah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh UPT Rumah Sewa Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Gorontalo yang merupakan pihak yang berwenang di dalam pengelolaan dan segala hal yang berkaitan dengan sewa-menyewa rumah susun di Kota Gorontalo selain perikatan itu sendiri, dengan mengingat maksud serta tujuan pembangunan rumah susun oleh Pemerintah Kota Gorontalo, segala ketentuan dan hal yang diatur dalam sewa-menyewa rumah susun ini tidak mengandung unsur yang terlarang, tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Sewa-menyewa berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu, dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.

Berdasarkan definisi tersebut, maka unsur-unsur yang terdapat didalamnya yaitu adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa; adanya konsensus diantara kedua belah pihak; adanya obyek sewa-menyewa yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak; adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda; serta adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Unsur-unsur tersebut apabila dikaitkan dengan sewa-menyewa rumah susun di Kota Gorontalo, maka :

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa.

Pihak yang menyewakan dalam sewa-menyewa rumah susun di Kota Gorontalo ini yaitu Pemerintah Kota Gorontalo melalui Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Rumah Sewa Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Gorontalo sebagai pihak yang berwenang sebagai pengelola rumah susun yang terdapat di Kota Gorontalo. Pihak penyewa yaitu warga masyarakat Kota Gorontalo yang menyewa rumah susun milik Pemerintah Kota Gorontalo tersebut.

2. Adanya obyek sewa-menyewa, yaitu barang, baik barang bergerak maupun tidak bergerak.

Obyek dalam sewa-menyewa rumah susun ini adalah satuan unit rumah susun beserta dengan segala fasilitas, sarana dan prasarananya baik yang terdapat dalam bagian satuan unit rumah susun itu sendiri sebagai bagian dari hak masing-masing penyewa, maupun juga bagian bersama dan benda bersama yang dipakai oleh para penghuni rumah susun secara bersama-sama di dalam rumah susun tersebut.

3. Adanya konsensus antara kedua belah pihak.

Kesepakatan di antara pihak penyewa dan yang menyewakan di dalam sewa-menyewa rumah susun ini ditandai dengan pernyataan tertulis dari pihak penyewa yang mana dalam pernyataan tersebut merupakan tanda persetujuan dari pihak penyewa atas segala ketentuan yang sudah ditetapkan oleh pihak yang menyewakan. Dengan adanya pernyataan kesepakatan tersebut juga menjadi tanda bagi kedua belah pihak bahwa segala ketentuan tersebut sudah mengikat para pihak khususnya menyangkut hak dan kewajiban.

4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda.

Kewajiban dari pihak yang menyewakan yang dalam hal ini yaitu UPTD Rumah Sewa Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Gorontalo sebagai pengelola rumah susun di Kota Gorontalo termuat di dalam tata tertib rusunawa diantaranya adalah menyediakan fasilitas listrik, air bersih di setiap satuan unit Rusunawa,

melakukan pemeriksaan, pemeliharaan, perbaikan secara teratur terhadap seluruh elemen dan komponen sarana Rusunawa sesuai dengan standar kesehatan dan keamanan. Dari kewajiban-kewajiban tersebut terlihat bahwa pada dasarnya pengelola mempunyai kewajiban untuk menyerahkan kenikmatan kepada penyewa Rusunawa.

5. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan.

Tata tertib Rusunawa selain memuat kewajiban pengelola juga memuat kewajiban-kewajiban penyewa Rusunawa. Kewajiban tersebut antara lain membayar biaya sewa dan segala biaya yang ditetapkan oleh pengelola, membayar pemakaian listrik dan air bersih. Berdasarkan kewajiban-kewajiban tersebut dapat terlihat bahwa penyewa rusunawa berkewajiban menyerahkan uang pembayaran kepada pihak yang menyewakan melalui pengelola Rusunawa.

Pengaturan sewa-menyewa rumah susun di Kota Gorontalo apabila dikaitkan dengan unsur-unsur yang terdapat dalam pengertian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdara, dapat disimpulkan bahwa pengaturan sewa-menyewa rumah susun di Kota Gorontalo yang terdapat dalam pernyataan penyewa rumah susun maupun tata tertib Rusunawa, telah memenuhi unsur-unsur pengertian sewa-menyewa di dalam Pasal 1548 KUHPerdara.

Dalam hal apabila salah satu pihak mengalami satu bentuk pelanggaran berupa wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa Rusunawa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun khususnya pada Pasal 108 perselisihan tersebut dapat diselesaikan melalui:

- 1) Peringatan tertulis
- 2) Pembatasan kegiatan pembangunan dan/atau kegiatan usaha;
- 3) Penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- 4) Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan rumah susun;
- 5) Pengenaan denda administratif

Selain hal tersebut pada Pasal Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa mekanisme pengaturan mengenai RUSUNAWA diberatkan kepada Pemerintah Daerah khususnya Kabupaten atau Kota dimana fungsi itu diberikan kepada UPTD Rumah Sewa Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Kota Gorontalo sebagai pengelola rumah susun dan mengenai sanksi apabila terjadi suatu sanksi sedikitnya dijabarkan pada Pasal 8 Peraturan Walikota Gorontalo Nomor 34 tahun 2017 tentang dimana apabila PIHAK KEDUA tidak melaksanakan pembayaran berikut

dendanya sebagaimana dimaksud dalam pada ayat 1, maka PIHAK PERTAMA akan melakukan penertiban.

Pasal 1313 KUHPerdara tentang perjanjian menyatakan sebuah persetujuan bilamana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga sewa yang telah disepakati. Penyewa diwajibkan untuk membayar harga sewa atas kebendaan tersebut yang hal ini berupa uang sewa. UPTD dalam hal ini atau pemerintah Kota Gorontalo memiliki hak untuk menerima sejumlah materi ataupun uang dari pihak penyewa terhadap yang telah memberikan kebendaan yang dimilikinya kepada penyewa, sedangkan dari penyewa memiliki hak untuk mendapatkan kebendaan termasuk hak atas kebendaan tersebut dari pihak UPTD dalam hal ini atau pemerintah Kota Gorontalo.

Akibat hukum yang muncul dari penyewa yang melakukan wanprestasi dalam suatu persetujuan dimana penyewa tidak melaksanakan kewajibannya, secara nyata dan benar dapat dilihat akibatnya perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara benar, maka UPTD dalam hal ini atau pemerintah Kota Gorontalo tidak mendapatkan pemenuhan hak-haknya yang seharusnya didapatkan sesuai dengan adanya perjanjian tersebut. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melanggar dan memberikan konsekuensi terhadap munculnya hak dari pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Apabila terjadi wanprestasi terhadap perjanjian sewa menyewa rumah susun yang sebelumnya telah disepakati oleh kedua pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan harus dapat membuktikan kerugian yang dialami tersebut. Terjadinya wanprestasi dalam suatu perjanjian membawa konsekuensi bagi pihak yang melakukannya. Apabila salah satu pihak merasa dirugikan akibat wanprestasi atas Perjanjian sewa menyewa yang telah disepakati sebelumnya maka akibat hukumnya pihak UPTD dalam hal ini atau pemerintah Kota Gorontalo dapat menuntut tanggungjawab. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi.

### **III. PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

Perjanjian sewa menyewa RUSUNAWA Kota Gorontalo dituangkan secara tertulis yang mana perjanjian tersebut diatur dalam Peraturan Walikota Gorontalo nomor 34

Tahun 2017 tentang Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa dimana kedua belah pihak tersebut harus melaksanakan isi perjanjian tersebut. Akibat hukum terjadinya wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah susun salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut tanggungjawab dan dapat pula diselesaikan melalui Litigasi maupun NonLitigasi, tergantung dari kesepakatan antara kedua belah pihak. Tuntutan wanprestasi dapat berupa pembatalan perjanjian, pemenuhan perjanjian, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian dengan ganti rugi, pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi, ini terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara

## 2. Saran

Sudah seharusnya pihak pemerintah memberikan tempat tinggal yang layak untuk masyarakatnya. Bukan dalam hal penyediaan rusunawa, akan tetapi untuk penyediaan lahan sebagai tempat untuk ditinggali. Masyarakat pun harus mengetahui dampak apa saja yang akan terjadi apa bila melakukan wanprestasi terhadap perjanjian ataupun kesepakatan dengan pihak pemerintah

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, *"Hukum Perdata Indonesia"*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 301
- Ali Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011 Ali, Chaidir, Badan Hukum, Bandung: Alumni, 2005
- Alif, M. Rizal, *Analisis Kepemilikan Hak Atas Tanah Satuan Rumah Susun di dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung: NuansaMulia, 2009
- Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo, 2017, hlm. 129.
- Anshori, Abdul Ghofur, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia (Konsep, Regulasi dan Implementasi)*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010
- B.N. Marbun, *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum*, Jakarta: Puspa Swara, 2013, hlm. 23.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 2005
- Budiono, Herliene, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010
- C.S.T Kansil dan Cristine Kansil, *Pokok – Pokok Badan Hukum*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2002, hlm. 1.
- C.S.T. Kansil, *Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika,

2015, hlm. 194.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2007, hlm. 833.

H.S Salim, *Hukum Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008

H.S Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013

Herlien Boediono, "Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung: Citra Aditya, 2010.

I Ketut Okta Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Grafindo, 2015.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008,

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Komariah, *Hukum Perdata* (Edisi Revisi), Malang: Universitas Muhammadiyah Malang Press, 2016

Marbun, B.N. *Membuat Perjanjian yang Aman dan Sesuai Hukum* Jakarta: Puspa Swara, 2009

Mohamad Taufiq Zulfikar Sarson, (2023), Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Perjanjian Wiralaba, *Journal of Comprehensive Science* Vol.2 NO.5

Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perdata di Indonesia*, Bandung: CitraAditya Bakti, 2010

Muhammad Syaifuddin, "*Hukum Kontrak*", Bandung: Mandar Maju, 2016,

Mutia Cherawaty Thalib, (2019), "Kontrak Kerja Konstruksi Antara Hukum Private dan Hukum Publik"

Nirwan Junus, (2023), Implementasi Hukum Tentang Perjanjian Gadai Tanah Pertanian di Desa Pilohayanga Kecamatan Telaga Kabupaten Gorontalo, *Jurnal Ilmu Sosial, Humaniora dan Seni*. Hal. 206;

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

PERWAKO Gorontalo No 34 Tahun 2017 Tentang Penghunian Rumah Susun Sederhana Sewa

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun