

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Setiap manusia itu mempunyai kebutuhan yang sama. Untuk dapat bertahan hidup manusia harus memenuhi kebutuhan hidupnya. Agar keberlangsungan hidupnya juga dapat terus berjalan. Kebutuhan manusia itu ada tiga yaitu primer, sekunder dan tersier. Berdasarkan kebutuhan manusia diatas salah satunya adalah kebutuhan primer. Kebutuhan primer sendiri merupakan kebutuhan utama yang harus terpenuhi terlebih dahulu, karena ini merupakan kebutuhan mendasar bagi setiap manusia.

Kebutuhan primer terdiri dari kebutuhan sandang, pangan dan papan. Dimana kebutuhan ini masih menjadi yang paling banyak diminati ditengah masyarakat saat ini. Diantara kebutuhan primer salah satunya yaitu kebutuhan papan. Kebutuhan papan merupakan kebutuhan akan tempat tinggal guna untuk tempat bernaung bersama-sama keluarga serta sarana pembinaan keluarga. Seiring dengan pertumbuhan penduduk yang kian hari semakin besar kebutuhan akan suatu tempat tinggal dirasa sangat diperlukan.

Pada tahun 2010 jumlah penduduk Indonesia mencapai 237.641.326 jiwa dan pada tahun 2017 jumlah penduduk Indonesia mencapai 262 juta jiwa, hal ini menunjukkan jumlah penduduk Indonesia mengalami peningkatan yang cukup pesat dengan tingkat pertumbuhan 1,49% pertahun.¹

¹ Girfly Jeremy Tambajong, Sonny Tilaar, & Octavianus H. A. Rogi, 2019, Korelasi Antara Harga Lahan Dengan Kepadatan Terbangun di Kecamatan Malalayan, Kota Manado, *Jurnal Spasial*, Vol. 6, No. 1, ISSN : 2442-3262, hlm. 24.

Berdasarkan jumlah diatas sebagian besar penduduk Indonesia memiliki penghasilan yang rendah. Hal ini dikarenakan jumlah penduduk Indonesia yang sangat besar serta kualitas sumber daya manusia yang dimiliki masih terbelang kurang produktivitas. Indonesia merupakan Negara yang memiliki penduduk berpenghasilan rendah sekitar 200 juta jiwa dan angka ini akan terus bertambah hingga 260 juta jiwa pada tahun 2020.² Dilihat dari angka diatas masyarakat yang berpenghasilan rendah tentu sangat sulit jika ingin memiliki rumah yang layak huni. Hal ini dikarenakan secara umum pengeluaran untuk rumah merupakan komponen pengeluaran terbesar setelah pengeluaran pangan.

Masyarakat berpenghasilan rendah perlu mendapatkan perhatian yang lebih dari pihak pemerintah. Misalnya dalam hal pemenuhan kebutuhan hunian. Program pemerintah berupa pembangunan rumah susun sederhana sewa ditujukan untuk memenuhi kebutuhan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.³ Pemerintah memiliki peran penting dalam penyelenggaraan perumahan dan pemukiman. Perumahan sendiri merupakan kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak huni.⁴ Rumah yang layak huni umumnya harus memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan

² Brenda Bun, 2014, Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA) di Kota Pontianak, *Jurnal Online Mahasiswa S1 Arsitektur Untan*, Vol. 2, No. 2, hlm. 102.

³ Zulinar Irfiyanti, Widjonarko, 2014, Penyediaan Rumah susun Sederhana Sewa Ditinjau Dari Preferensi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Kudus, *Jurnal Teknik PWK*, Vol. 3, No. 4, hlm. 630.

⁴ Sastra Suparno, 2005, *Perencanaan dan Pembangunan Perumahan*, Yogyakarta : Penerbit Andi, hlm. 29.

kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, serta kelayakan sarana dan prasarana lingkungannya.⁵

Peran pemerintah juga dijalankan melalui fungsi pembinaan sesuai dengan tanggung jawab dalam penyelenggaraan dan kawasan permukiman, dengan demikian pemerintah diuntut untuk memberikan fasilitas berupa perumahan yang murah dan nyaman yang harga sewanya dapat dijangkau oleh kalangan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Salah satu konsep yang ditawarkan oleh pemerintah yaitu Rumah Susun Sewa (RUSUNAWA). Rumah susun sewa merupakan *public housing* yang pembangunannya mayoritas mendapatkan subsidi dari pemerintah.

Pembangunan rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun disingkat (UURS).⁶ Pasal 1 UURS menjelaskan bahwa rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distruktural secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat memiliki dan

⁵ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Preanada Group, hlm. 75.

⁶ Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta : PT Grafindo, hlm. 129.

digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Berdasarkan UURS rusunawa masuk dalam kategori rumah susun umum. Rusunawa sendiri diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor : 14/ Permen/ M/ 2007 tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa. Dalam peraturan tersebut dijelaskan bahwa rumah susun sederhana sewa adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distruktural secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing digunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian. Rumah susun sederhana sewa dapat juga diartikan sebagai rumah susun sederhana yang masing-masing tempat huniannya hanya dapat di tempati dengan cara menyewa.⁷

Rumah susun Graha Bina Harapan merupakan salah satu rumah susun yang ada di Provinsi Yogyakarta. Rusunawa ini terletak di Jl. Juminahan No. 1, Purwokinanti, Pakualaman, Kota Yogyakarta. Bagi 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 agar terjadinya kepastian hukum bagi para pihak. Sebelum melakukan perjanjian sewa menyewa, calon penghuni

⁷ Hendra Taufik, Yesi Arianti, 2013, Analisis Kelayakan Ekonomi Rumah Susun Sederhana Sewa Pekanbaru, *dalam E-Jurnal Sains dan Teknologi* , Vol. 12, No. 1, 16-22 ISSN : 1412-6257, hlm. 17.

rusunawa harus memenuhi syarat administrasi dan ketentuan bagi calon penghuni rusunawa yang telah ditetapkan oleh pihak pengelola UPT Rusunawa Graha Bina Harapan agar tidak terjadi pelanggaran hukum.

Dalam perjanjian sewa menyewa rusunawa tidak menutup kemungkinan terjadi yang namanya penyimpangan atau pelanggaran terhadap isi dari perjanjian (wanprestasi). Dari pihak penyewa sering kali terjadi seperti keterlambatan pembayaran, penyewa menyewakan kembali unit huniannya, adanya penyalahgunaan fasilitas rusunawa dan permasalahan lainnya.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai rusunawa khususnya rusunawa graha bina harapan, sehingga penulis memilih judul dalam penulisan ini yaitu : **PENYELESAIAN TERJADINYA KETERLAMBATAN PEMBAYARAN DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN UNIT HUNIAN RUMAH SUSUN GRAHA BINA HARAPAN DI YOGYAKARTA.**

B. Rumusan Masalah

Bagaimana penyelesaian terjadinya keterlambatan pembayaran dalam perjanjian sewa menyewa unit hunian Rumah Susun Graha Bina Harapan di Yogyakarta ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini yang hendak penulis lakukan adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Objektif

Untuk mengetahui penyelesaian terjadinya keterlambatan pembayaran dalam perjanjian sewa menyewa unit hunian Rumah Susun Graha Bina Harapan di Yogyakarta.

2. Tujuan Subjektif

- a. Sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.