

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemukiman merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi oleh manusia. Perumahan bukan hanya sekedar sarana untuk kebutuhan hidup, tetapi juga untuk manusia bermukim dalam menciptakan suatu tatanan kehidupan bagi masyarakat dan juga membiarkan diri mengekspresikan identitasnya sendiri.¹ Mengenai pengaturan tentang kebutuhan pemukiman telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang sering disebut UUPA Nomor 5 Tahun 1960 yang selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hal ini juga tertuang dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke-4. Alinea tersebut memuat tujuan Pembangunan Nasional, yaitu “melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”.

Upaya dalam mewujudkan tujuan nasional tersebut dilaksanakan melalui Pembangunan. Namun dengan berjalannya suatu Pembangunan pastilah akan menimbulkan permasalahan. Jika dikaitkan dengan adanya perkembangan suatu wilayah perkotaan maka akan menjadi permasalahan yaitu adanya peningkatan terhadap Pembangunan perumahan, namun hal tersebut tidak didukung dengan keterbatasan penyediaan lahan untuk dilakukan pembangunan perumahan. Hal ini juga akan

¹ Erniwati dan Martin Roestamy, “Analisis Yuridis Kontrak Sewa Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Dalam Percepatan Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah”, *Jurnal Living Law*, Vol. 9, No.1 (Juli, 2018), hlm.6

berpengaruh terhadap meningkatnya harga yang semakin mahal, sehingga masyarakat yang berpenghasilan rendah sulit untuk mempunyai tempat tinggal. Hal tersebut biasanya dialami di kota-kota besar seperti Jakarta, Surabaya dan Yogyakarta serta kota-kota besar lainnya.

Setiap orang berhak untuk hidup dan melindungi hidupnya. Oleh karena itu, mereka memerlukan hal-hal yang dapat mereka gunakan untuk mempertahankan kehidupannya, antara lain: pangan, sandang, papan dan kebutuhan lainnya. Perumahan merupakan sarana tempat tinggal bagi setiap orang, khususnya berkaitan dengan perkembangan kependudukan suatu negara. Begitu pula bagi Indonesia yang merupakan negara berkembang, perumahan merupakan kebutuhan utama, selain kebutuhan sandang dan pangan. Oleh karena itu perbaikan dan penyediaan perumahan, khususnya perumahan rakyat, menjadi sangat penting dalam pembangunan saat ini, karena ketiga unsur yaitu tempat tinggal, sandang, dan papan merupakan faktor utama yang menciptakan kebahagiaan manusia dan kondisinya. pengaruh yang besar terhadap kehidupan. terhadap produktivitas tenaga kerja pada khususnya untuk meningkatkan perekonomian pada umumnya. Namun pembangunan perumahan saat ini menghadapi kesulitan, karena setiap tahun di Indonesia angka kelahiran meningkat dan terbatasnya luas lahan membuat harga tanah di kota-kota besar menjadi sangat mahal.

Sadar bahwa kesulitan yang terkait dengan pembelian dan pembangunan perumahan relevan dengan kebutuhan banyak warga negara dan perlu diselesaikan, pemerintah berupaya mengatasi masalah perumahan ini. Salah satu upaya pemerintah adalah dengan membangun apartemen atau gedung bertingkat yang dibangun atas dasar hak kolektif. Diharapkan dengan adanya apartemen tersebut, kebutuhan masyarakat dapat terpenuhi sebagian. Mengingat perumahan merupakan sarana kebahagiaan manusia, terkait dengan perumahan dan fasilitasnya, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah

(PP) Nomor 15 Tahun 2004 tentang (Perum Perumnas). Perum Perumnas melakukan pembangunan perumahan rakyat yang disebut Perumnas, yang akhirnya diatur oleh pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan tetap mematuhi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Apartemen. Undang-undang ini diperkenalkan untuk mempertimbangkan kebutuhan masyarakat dengan keterbatasan ruang yang dapat digunakan untuk perumahan dan mengatur penataan rumah susun.

Ada beberapa jenis Rumah Susun menurut Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu Rumah Susun Umum, Rumah Susun Khusus, Rumah Susun Negara, dan Rumah Susun Komersial. Terdapat beragam cara untuk menguasai Satuan Rumah Susun. Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun Umum dan Rumah Susun Komersial dapat dikuasai dengan dimiliki atau disewa. Satuan Rumah Susun pada Rumah Susun Khusus dapat dikuasai dengan pinjam-pakai atau sewa, sedangkan pada Rumah Susun Negara dengan pinjam-pakai, sewa atau sewa-beli. Di Kabupaten Bantul terdapat 4 (empat) Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Projo Tamansari berada di beberapa titik terpisah yaitu di Kecamatan Sewon, Kecamatan Kasihan dan kecamatan Banguntapan. Khusus di kecamatan Banguntapan terdapat 2 (dua) Rumah Susun Sewa (Rusunawa).

Tujuan dibangunnya Rusunawa Projo Tamansari tersebut atas dasar keadaan masyarakat Kabupaten Bantul yang mengalami kesulitan dikarenakan keterbatasan lahan dan memiliki kepadatan penduduk sehingga pemerintah pusat dan pemerintah daerah/Pemkab Bantul melalui Dinas Pekerjaan Umum Perumahan Dan Kawasan Permukiman (DPUPKP) berusaha untuk peduli dan memberikan perhatian yang besar terhadap permasalahan perumahan ini. Salah satu solusinya adalah dengan membangun Rusunawa (Rumah Susun Sederhana Sewa). Rusunawa Projo Tamansari 2 (dua) termasuk ke dalam Rumah Susun Umum Milik Kabupaten Bantul yang dapat dikuasai dengan sewa. Untuk mendapatkan sewa satuan rumah susun di Rumah Susun Sederhana Sewa

(Rusunawa) Projo Tamansari 2 (dua) perlu diadakan perjanjian sewa menyewa antara Pemerintah dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum Perumahan Dan Kawasan Permukiman (DPUPKP) Kabupaten Bantul dengan pihak yang akan menyewa.

Perjanjian sewa menyewa merupakan kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah disepakati.² telah diketahui bersama bahwa setiap manusia selalu mempunyai kepentingan-kepentingan yang serba kompleks, dimana manusia itu selalu berusaha untuk dapat meraih setiap kebutuhannya. Salah satu cara untuk memperoleh kebutuhan tersebut manusia mengadakan hubungan hukum dengan manusia lainnya, bentuk hubungan hukum yang beragam tersebut salah satu diantaranya dengan mengadakan perjanjian sewa menyewa.

Sepatutnya, para pihak yang telah sepakat mengadakan suatu perjanjian sewa menyewa harus menaati dan melaksanakan apa yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Namun dalam kenyataannya masih banyak pihak yang belum mematuhi perjanjian sewa menyewa yang telah diperjanjikan. Berdasarkan hasil pra survey yang dilakukan di lingkungan Rusunawa Projo Tamansari II, dalam proses pelaksanaan perjanjian sewa menyewa Rusunawa Projo Tamansari II terjadi pelanggaran dan penyimpangan yang dilakukan oleh penghuni dan pengelola yang tidak sesuai dengan isi perjanjian. Pelanggaran dan penyimpangan yang terjadi yaitu berupa Rusunawa yang kurang terawat dengan baik, dan adanya tunggakan yang dimiliki penyewa melampaui batas ketentuan yang telah ditetapkan di dalam perjanjian dan lain-lain.

Maka dalam hal tersebut merupakan masalah mendasar dalam peruntukan suatu rumah susun. Peran aktif Pemerintah Kabupaten Bantul yang dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum Perumahan Dan Kawasan Permukiman (DPUPKP) sangat diharapkan untuk

² Dessy Sunarsi, dkk, "Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko", *Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 2 (September, 2022), hlm.7

menangani hal tersebut tentunya dengan mengacu Peraturan Daerah Kabupaten Bantul Nomor 06 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Rumah Susun Sederhana Sewa, agar pembangunan rumah susun bisa tercapai sesuai harapan dan tepat sasaran. Dari permasalahan diatas maka penulis memilih judul **“Pelaksanaan Sewa Menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Projo Tamansari II Di Yogyakarta”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka terdapat beberapa rumusan masalah yang akan dibahas, diantaranya sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Projo Tamansari II?
2. Bagaimana upaya penyelesaian dalam hal penyewa yang melakukan telat pembayaran di Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Projo Tamansari II?
3. Bagaimana upaya penyelesaian penyewa yang melakukan wanprestasi dalam hal membangun tempat usaha di hunian Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Projo Tamansari II?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Objektif
 - a. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa satuan rumah susun sederhana sewa (Rusunawa) Projo Tamansari II.
 - b. Untuk mengetahui upaya penyelesaian dalam hal penyewa yang melakukan telat pembayaran di Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Projo Tamansari II.

c. Untuk mengetahui upaya penyelesaian penyewa yang melakukan wanprestasi dalam hal membangun tempat usaha di hunian Satuan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) Projo Tamansari II?

2. Tujuan Subjektif

Dalam rangka untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Dilihat dari segi penelitian ini, maka dapat dibedakan menjadi 2 (dua), antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran ilmu pengetahuan, terutama di bidang hukum perikatan mengenai pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa satuan rumah susun.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik kepada pemerintah serta masyarakat untuk dapat digunakan sebagai informasi tentang pelaksanaan perjanjian sewa menyewa rumah susun.