

PELATIHAN MEMBUAT SURAT PERJANJIAN SEWA-MENYEWAWA RUMAH KONTRAKAN DI KELURAHAN TUGU, KOTA DEPOK, JAWA BARAT

Dwi Aryanti Ramadhani, Wien Sukarmini, Yuliana Yuli
Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
yanti.ramdhani72@gmail.com, wiensukarmini@gmail.com

ABSTRAK

Perjanjian sewa-menyewa rumah sering dijumpai baik di kota-kota besar maupun kecil, khususnya kota-kota yang berkembang menjadi kota industri. Karena kebutuhan rumah tinggal sementara menjadi sangat tinggi, masyarakat lokal menyediakan rumah-rumah kontrakan dengan sewa kontrak. Sewa-menyewa rumah kontrakan merupakan bagian dari bentuk perjanjian sewa-menyewa. Objek pengabdian kepada masyarakat ini adalah ibu rumah tangga pemilik rumah kontrakan di RT 02/RW 10 Kelurahan Tugu, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat. Kegiatan dilakukan dengan metode penyuluhan dan pelatihan membuat perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan. Tujuan kegiatan ini adalah untuk mengetahui tingkat pemahaman dan keterampilan masyarakat tentang pentingnya perjanjian sewa-menyewa antara pemilik rumah kontrakan dan penyewa. Hasil penyuluhan dan pelatihan adalah meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya membuat perjanjian sewa-menyewa untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kedua pihak, baik pemilik rumah kontrakan/kos maupun penyewa. Simpulan yang diperoleh adalah pemahaman masyarakat tentang pentingnya perjanjian sewa-menyewa antara pemilik rumah kontrakan dan penyewa masih sangat kurang, bahkan tidak pernah membuat surat perjanjian sewa-menyewa.

Kata kunci: perjanjian sewa-menyewa, rumah kontrakan, pelatihan

PENDAHULUAN

Kota Depok merupakan salah satu penopang ibu kota negara yang berkembang sangat pesat. Setelah Depok resmi menjadi kotamadya berdasarkan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon, Kecamatan Cimanggis masuk dalam wilayah kota Depok dan tidak lagi masuk dalam wilayah Kabupaten Bogor dengan luas wilayah 5.100,97 ha. Hal itu sebagai implementasi Peraturan Daerah Kota Depok Nomor 8 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kecamatan di Kota Depok. Sejak 30 Oktober 2008 enam kecamatan di Kota Depok dimekarkan menjadi sebelas kecamatan. Salah satu kelurahan yang berada di wilayah Kecamatan Cimanggis adalah Kelurahan Tugu.

Kelurahan Tugu memiliki luas wilayah 504 km² dengan jumlah penduduk 88.416 jiwa (hasil sensus tahun 2010). Penduduk di Kelurahan Tugu sebagian besar adalah pendatang dari wilayah Kota Depok yang bekerja di DKI Jakarta dan beberapa industri di wilayah Kecamatan Cimanggis. Selain pekerja, penduduk Kelurahan Tugu adalah mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan di kampus-kampus sekitar wilayah Kota Depok. Mencermati perbandingan luas wilayah dengan jumlah penduduk di Kelurahan Tugu menunjukkan bahwa wilayah ini merupakan wilayah padat penduduk. Banyaknya jumlah penduduk merupakan peluang bisnis bagi masyarakat penduduk asli untuk menyediakan jasa rumah kontrakan. Rumah kontrakan sangat diperlukan dan membantu penduduk pendatang untuk mendapatkan rumah sebagai



tempat tinggal sementara dengan harga terjangkau. Masyarakat makin banyak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dengan anggota masyarakat lainnya. Akibatnya, muncul bermacam-macam perjanjian, salah satunya adalah perjanjian sewa-menyewa rumah (Kondo, 2013).

Umumnya, perikatan antara pemilik rumah kontrakan dan pengontrak (selanjutnya disebut penyewa rumah) dilakukan atas dasar kesepakatan kedua pihak tanpa membuat perjanjian tertulis. Kesepakatan kedua pihak ini menjadi dasar bagi pemilik rumah kontrakan untuk menyerahkan rumah kepada penyewa rumah setelah menerima pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati kedua pihak. Lama masa sewa telah ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak. Pada saat penyerahan rumah, pemilik rumah menyampaikan secara lisan kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh penyewa selama masa sewa. Kelemahan perikatan secara lisan ini adalah apabila penyewa rumah tidak merawat rumah dan tidak memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah disepakati, pemilik rumah menjadi pihak yang sangat dirugikan.

Perjanjian sewa-menyewa, sebagai salah satu bentuk perjanjian pada umumnya, harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam pasal tersebut, syarat sahnya perjanjian adalah adanya sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (Miru, 2018). Syarat-syarat yang ditetapkan dalam KUH Perdata tersebut berlaku juga untuk perjanjian sewa-menyewa.

"Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, *sewa* berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan *menyewa* berarti memakai dengan membayar uang sewa. Sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya" (Harahap, 1991).

Dalam kegiatan sewa-menyewa, rumah dilakukan dengan membuat suatu perikatan berupa perjanjian kerja sama yang dinamakan perjanjian sewa-menyewa rumah. Pembuatan perjanjian kerjasama khususnya dalam hal sewa-menyewa rumah sangatlah penting supaya antara si penyewa dan si pemberi sewa mengerti akan hak dan kewajiban masing-masing terkait sewa-menyewa rumah tersebut. Tanpa adanya perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pemilik rumah dengan calon penyewa, baik itu dilakukan secara lisan maupun secara tertulis, sewa-menyewa dianggap tidak pernah terjadi (Azrianti, 2016).

Dalam perjanjian sewa-menyewa, pihak-pihak yang terlibat adalah pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainnya untuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri, tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Dalam sewa-menyewa, yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang, melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan. Sementara itu, pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan.

Menurut Hofmann dan De Burger, objek yang dapat disewakan adalah barang bertubuh saja. Namun, Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi objek sewa, tetapi juga hak-hak dapat disewakan. Pendapat itu diperkuat dengan adanya putusan "Hoge Raad" tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*) (Subekti, 2005).

Pihak yang menyewakan belum tentu pihak pemilik barang atau jasa yang disewakan kepada pihak penyewa. Tujuan diadakan perjanjian sewa-menyewa adalah memberikan hak pemakaian kepada pihak penyewa sehingga benda yang bukan berstatus hak milik dapat disewakan oleh pihak yang mempunyai hak atas benda tersebut (Projodikoro, 1991). Dalam Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata dinyatakan, “Si penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang, yang disewanya, ataupun melepas sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan perjanjian sewa dan penggantian biaya, rugi, dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang sewa.”

Dari ketentuan yang berlaku dari Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui bahwa 1) mengulang sewakan kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh seorang penyewa apabila diperbolehkan di dalam perjanjian sewa-menyewa atau disetujui oleh para pihak; 2) jika pihak penyewa mengulang-sewakan objek sewa dalam masa sewa, pihak yang menyewakan objek sewa dapat melakukan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan menuntut ganti rugi.

Akibat pembatalan perjanjian sewa-menyewa tersebut, perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh pihak penyewa dengan pihak ketiga juga batal demi hukum. Dalam Pasal 1559 ayat (1) KUH Perdata tersebut dapat diketahui istilah mengulang-sewakan dan melepas sewa. Pada prinsipnya kedua perbuatan tersebut dilarang dilakukan bagi pihak penyewa. Meskipun demikian, perbuatan-perbuatan tersebut boleh dilakukan oleh penyewa jika sebelumnya telah diperjanjikan.

Pengaturan mengenai sewa-menyewa rumah mengalami perkembangan yang semula diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kemudian diatur secara spesifik dengan keberadaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, yang hingga saat ini masih berlaku. Untuk itu, dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 sebagai aturan yang bersifat khusus mengatur keharusan perjanjian sewa-menyewa rumah menggunakan perjanjian tertulis. Aturan tersebut mengesampingkan keberadaan asas kebebasan berkontrak yang tecermin dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Mencermati hal tersebut, masyarakat di Kelurahan Tugu, khususnya ibu rumah tangga pemilik rumah kontrakan yang berada di RT 02/RW 10, memerlukan edukasi tentang pentingnya membuat perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan secara tertulis. Edukasi dilakukan dalam bentuk penyuluhan dan pelatihan yang bertujuan agar masyarakat mengetahui dan dapat membuat perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan.

METODE KEGIATAN

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat di RT 02/RW 10 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, diawali dengan mengajukan permohonan kepada Ketua RW dan RT setempat untuk melakukan survei. Survei dilakukan dengan menyebarkan kuesioner kepada ibu-ibu rumah tangga yang hadir pada kegiatan arisan rutin bulanan. Kegiatan arisan ibu-ibu tersebut merupakan kegiatan yang tidak hanya arisan, tetapi juga merupakan kegiatan yang sarat informasi yang diberikan oleh RT atau RW, bahkan sesekali informasi diberikan oleh aparat pemerintah daerah.

Jumlah peserta arisan bulanan ibu-ibu di wilayah RT 02/RW 10 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, sebanyak kurang lebih lima puluh orang. Arisan itu diikuti oleh ibu-ibu rumah tangga yang umumnya tidak bekerja secara formal, tetapi mempunyai tanggung jawab mengelola rumah kontrakan yang dimiliki oleh keluarga atau warisan keluarga. Jumlah pemilik rumah kontrakan yang terdata di RT 02/RW 10



lebih dari lima puluh rumah. Kendala pendataan pemilik rumah kontrakan di wilayah tersebut adalah kurangnya keterbukaan pemilik rumah untuk melaporkan ke RT/RW, serta ibu rumah tangga pemilik rumah kontrakan tidak aktif dalam kegiatan sosial kemasyarakatan.

Kegiatan dilakukan dengan metode ceramah, yaitu penyuluhan tentang perjanjian umumnya sampai perjanjian sewa-menyewa rumah. Selain penyuluhan, masyarakat diberikan pelatihan singkat tentang tata cara membuat perjanjian sewa-menyewa rumah secara tertulis. Kegiatan tersebut dilakukan pada 6 Agustus 2019 bertepatan dengan kegiatan arisan bulanan rutin ibu-ibu. Peserta yang hadir dalam kegiatan tersebut berjumlah 42 orang dari 50 peserta arisan. Sejumlah delapan orang tidak hadir pada hari itu karena bertepatan waktunya dengan kegiatan lain yang tidak dapat ditinggalkan.

Gambaran umum peserta yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner adalah rerata usia peserta 41–50 tahun, dengan rerata tingkat pendidikan tertinggi SD/ sederajat. Seluruh peserta bekerja sebagai ibu rumah tangga.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyuluhan dan pelatihan membuat perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan yang diikuti oleh ibu-ibu rumah tangga di RT. 02/RW. 10 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, mendapatkan respon yang sangat baik. Hal itu terlihat dari antusiasme peserta yang rata-rata belum pernah membuat perjanjian sewa-menyewa rumah secara tertulis, yang terungkap dari kuesioner yang disebarakan sebelum kegiatan ini dilakukan. Selanjutnya, setelah mengikuti kegiatan ini, peserta mulai memahami pentingnya membuat perjanjian sewa-menyewa secara tertulis.

Para peserta antusias dalam mengikuti pelatihan membuat perjanjian sewa-menyewa. Tim abdimas memberikan lembar (blangko) perjanjian sewa-menyewa kepada peserta. Tim memberikan secara perinci isi perjanjian sewa-menyewa kepada semua peserta, yang selanjutnya diikuti oleh peserta dalam pengisian blangko perjanjian tersebut. Berikut ini foto-foto kegiatan yang menunjukkan antusias ibu-ibu di RT 02/RW 10 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, dalam mengikuti pelatihan membuat perjanjian sewa-menyewa rumah.

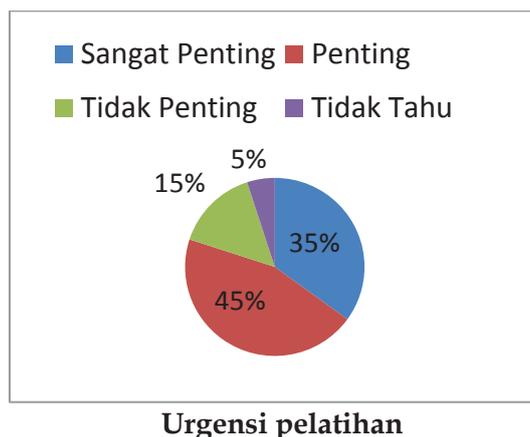


Gambar 1. Tim Abdimas bersama Ibu Ketua RT 02/RW 10 Kelurahan Tugu, Kota Depok



Gambar 2. Praktik membuat surat perjanjian sewa-menyewa rumah

Berdasarkan hasil tanya jawab peserta, ditemukan bahwa masyarakat selama ini kesulitan dalam menagih kewajiban kepada pihak penyewa atau kesulitan penyewa rumah untuk meminta pertanggungjawaban pemilik rumah manakala rumah mengalami kerusakan yang dapat membahayakan penyewa. Hasil yang diperoleh dalam kegiatan pelatihan adalah dari 44 orang peserta 45% menyatakan pelatihan membuat perjanjian sewa-menyewa rumah penting dan 35% di antaranya menyatakan sangat penting. Selanjutnya 20% peserta menyatakan tidak penting dan tidak tahu dengan komposisi persentase 15% tidak penting dan 5% tidak tahu pentingnya pelatihan tersebut. Menurut penilaian tim, masih peserta yang menyatakan tidak penting dan tidak tahu terhadap pelatihan ini karena tingkat pendidikan peserta masih relatif rendah serta masih kuat kebiasaan masyarakat setempat dalam melakukan sewa-menyewa secara lisan. Berikut diagram hasil kuesioner peserta terhadap urgensi kegiatan pelatihan membuat perjanjian sewa-menyewa rumah.



SIMPULAN DAN SARAN

Pelatihan membuat surat perjanjian sewa-menyewa rumah kontrakan penting diberikan kepada masyarakat yang tingkat pendidikannya masih relatif rendah dan masih memegang teguh kebiasaan setempat guna menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat. Tim memberikan saran kepada akademisi, tokoh masyarakat, dan aparat pemerintah daerah untuk memberikan penyuluhan hukum dan pelatihan-pelatihan kesadaran hukum lainnya.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih disampaikan kepada Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM) UPN Veteran Jakarta; Dekan Fakultas Hukum UPN Veteran Jakarta; Ketua RT 02/RW 10; dan rekan-rekan mahasiswa serta semua pihak yang telah membantu terselenggaranya kegiatan abdimas ini, dari mulai pembuatan proposal sampai pelaporan.

DAFTAR RUJUKAN

- Azrianti, S. (2016). Prosedur hukum upaya penyelesaian sengketa atas terjadinya wanprestasi dalam sewa-menyewa rumah menurut Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik. *Petita*, 3(1), 69.
- Harahap, Y. (1991). *Segi-segi hukum perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Kondo, C. (2013). Tanggung jawab hukum dalam perjanjian sewa-menyewa rumah dalam *Toko Lex Privatum*. (1),145.
- Miru, A. (2018). *Hukum kontrak dan perancangan kontrak*. Depok: PT RajaGrafindo.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, Pasal 4 ayat (1).
- Projodikoro, W. (1991). *Asas-asas hukum perjanjian*. Bandung: Sumur.
- Subekti (2005). *Aneka perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya.
